

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE SINIRLI DENETİM
RAPORU**



ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynaklar değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet konsolide finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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

Selma Canbul Çorum, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 18 Ağustos 2025

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

SAYFA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI.....	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKİŞ TABLOLARI.....	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR..	6-50
NOT 1 ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU	6-10
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	10-16
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	16-18
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	18-19
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	19-20
NOT 6 FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	20-22
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	23
NOT 8 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	24
NOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	25
NOT 10 TÜREV ARAÇLAR.....	26-27
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	28-29
NOT 12 PROJE HALİNDEKİ STOKLAR VE STOKLAR.....	29
NOT 13 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	30
NOT 14 MADDİ DURAN VARLIKLAR	30-31
NOT 15 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	31-32
NOT 16 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	32
NOT 17 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	32-35
NOT 18 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	35-37
NOT 19 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	37
NOT 20 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ.....	38
NOT 21 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	38-39
NOT 22 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	39
NOT 23 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	40
NOT 24 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	40
NOT 25 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	41
NOT 26 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	42
NOT 27 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	42-44
NOT 28 YABANCI PARA POZİSYONU.....	45-47
NOT 29 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	47-48
EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	48-50

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		2.952.590.992	1.587.655.475
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.398.346.396	677.601.797
Finansal yatırımlar	5	222.187	2.121.647
Ticari alacaklar		316.596.772	241.696.706
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	27	130.010	171.507
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	316.466.762	241.525.199
Diğer alacaklar		10.713.056	23.852.695
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	10.713.056	23.852.695
Proje halindeki stoklar	12	1.159.443.857	595.462.906
Stoklar	12	1.684.927	2.029.153
Peşin ödenmiş giderler	9	48.569.551	23.908.587
Türev araçlar	10	2.183.717	7.820.516
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		2.183.717	7.820.516
Diğer dönen varlıklar		14.830.529	13.161.468
Duran varlıklar		42.130.038.967	41.934.332.440
Diğer alacaklar		262.246.352	91.199.443
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	27	256.983.298	88.300.501
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	5.263.054	2.898.942
Finansal yatırımlar	5	68.504.484	58.798.062
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	41.285.507.908	41.281.287.951
Maddi duran varlıklar	14	292.233.901	293.678.293
Maddi olmayan duran varlıklar		44.150.778	47.275.823
- Şerefiye		8.491.441	8.491.441
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	15	35.659.337	38.784.382
Peşin ödenmiş giderler	9	139.378.288	146.792.007
Diğer duran varlıklar	16	38.017.256	15.300.861
Toplam varlıklar		45.082.629.959	43.521.987.915

1 Ocak - 30 Haziran 2025 hesap dönemine ait özet konsolide finansal tablolar, denetimden sorumlu komite ve Yönetim Kurulu tarafından incelenmiş, 18 Ağustos 2025 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		3.118.709.524	2.307.881.793
Kısa vadeli borçlanmalar	6	1.200.498.869	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	1.401.455.271	1.962.360.647
Ticari borçlar		126.882.831	123.234.405
- İlişkili taraflara ticari borçlar	27	67.932.811	47.345.855
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	58.950.020	75.888.550
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		33.111.758	55.492.945
Diğer borçlar		84.747.592	77.416.414
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	84.747.592	77.416.414
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	98.278.642	64.005.418
Kısa vadeli karşılıklar	17	30.081.028	21.387.773
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		9.267.749	6.891.005
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		20.813.279	14.496.768
Dönem karı vergi yükümlülüğü		143.653.533	3.984.191
Uzun vadeli yükümlülükler		4.251.429.771	3.947.614.736
Uzun vadeli borçlanmalar	6	50.769.220	143.871.860
Ticari borçlar		13.628.733	12.384.772
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	13.628.733	12.384.772
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	59.611	156.210
Uzun vadeli karşılıklar		14.855.659	13.093.114
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		14.855.659	13.093.114
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	25	4.172.116.548	3.778.108.780
Özkaynaklar		37.712.490.664	37.266.491.386
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		37.712.490.664	37.266.491.386
Ödenmiş sermaye		2.415.000.000	2.415.000.000
Sermaye düzeltme farkları	18	8.705.285.959	8.705.285.959
Birleşme denkleştirme hesabı		9.094.193.545	9.094.193.545
Paylara ilişkin primler		466.405.488	466.405.488
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		(17.297.026)	(18.932.227)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(17.297.026)	(18.932.227)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		62.228.448	122.406.253
- Yabancı para çevrim farkları		57.188.083	102.652.115
- Nakit akış riskinden korunma kazançları		5.040.365	19.754.138
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		1.748.689.493	1.614.295.099
Diğer yedekler		571.561.012	571.561.012
Geçmiş yıllar karları		13.853.114.205	9.616.970.947
Net dönem karı		813.309.540	4.679.305.310
Toplam kaynaklar		45.082.629.959	43.521.987.915

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2024	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	1.947.682.874	1.026.843.467	1.887.871.604	978.159.141
Satışların maliyeti (-)	19	(496.210.306)	(246.831.668)	(459.520.530)	(239.452.369)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		1.451.472.568	780.011.799	1.428.351.074	738.706.772
Genel yönetim giderleri (-)	20	(162.942.587)	(72.304.964)	(126.687.021)	(57.911.168)
Pazarlama giderleri (-)	20	(20.729.766)	(9.547.168)	(19.690.626)	(8.348.459)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	49.133.588	21.158.470	38.622.153	15.296.623
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	(36.542.617)	(15.784.851)	(30.482.486)	(11.465.150)
Esas faaliyet karı		1.280.391.186	703.533.286	1.290.113.094	676.278.618
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	-	1.326.525	461.838
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	13	-	-	(14.130.290)	(6.658.343)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı		1.280.391.186	703.533.286	1.277.309.329	670.082.113
Finansman gelirleri	23	299.473.696	164.264.055	256.690.640	95.817.375
Finansman giderleri (-)	23	(436.542.574)	(189.850.298)	(838.916.245)	(307.374.330)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	24	244.886.648	64.510.532	760.399.840	248.399.558
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		1.388.208.956	742.457.575	1.455.483.564	706.924.716
Dönem vergi geliri/(gideri)	25	(175.169.872)	(124.718.165)	-	2.517.024
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	25	(399.729.544)	13.266.489	(2.247.657)	(735.378)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)		813.309.540	631.005.899	1.453.235.907	708.706.362
DÖNEM KARI/(ZARARI)		813.309.540	631.005.899	1.453.235.907	708.706.362
Dönem karının/(zararının) dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		813.309.540	631.005.899	1.453.235.907	708.706.362
Pay başına kazanç/(kayıp)	26	0,34	0,26	0,60	0,29
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		1.635.201	(2.206.930)	2.291.398	(953.942)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		2.219.328	(2.975.511)	2.291.398	(953.942)
-Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	25	(584.127)	768.581	-	-
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		(60.177.805)	(1.672.260)	(4.062.389)	(11.694.165)
Nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir/(gider)	10	(21.019.676)	(10.088.334)	(19.104.354)	(25.773.288)
-Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	25	6.305.903	3.026.500	-	-
Yurtdışındaki işletmelerin çevrimine ilişkin yabancı para çevrim farkları		(45.464.032)	5.389.574	15.041.965	14.079.123
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		(58.542.604)	(3.879.190)	(1.770.991)	(12.648.107)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		754.766.936	627.126.709	1.451.464.916	696.058.255
Toplam kapsamlı gelirin/(giderin) dağılımı:					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		754.766.936	627.126.709	1.451.464.916	696.058.255

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Tanımlanmış Fayda Planları	Yabancı Para Çevrim Farkları(2)	Nakit Akış Riskinden Korunma	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Diğer Yedekler	Kardan Ayrılan	Birikmiş Karlar		Özkaynaklar Toplamı
				Yeniden Ölçüm Kayıpları(1)		Kazançları			Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	Net Dönem Karı/(Zararı)	
ÖNCEKİ DÖNEM						(Kayıpları) (2)						
1 Ocak 2024 itibarıyla bakiye	805.000.000	10.315.285.959	466.405.488	(3.553.409)	110.565.871	74.932.669	9.094.193.545	571.561.012	1.538.366.708	5.452.251.245	5.657.403.227	34.082.412.315
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	75.928.391	5.581.474.836	(5.657.403.227)	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(85.132.592)	-	(85.132.592)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	2.291.398	15.041.965	(19.104.354)	-	-	-	-	1.453.235.907	1.451.464.916
30 Haziran 2024 itibarıyla bakiye	805.000.000	10.315.285.959	466.405.488	(1.262.011)	125.607.836	55.828.315	9.094.193.545	571.561.012	1.614.295.099	10.948.593.489	1.453.235.907	35.448.744.639
CARİ DÖNEM												
1 Ocak 2025 itibarıyla bakiye	2.415.000.000	8.705.285.959	466.405.488	(18.932.227)	102.652.115	19.754.138	9.094.193.545	571.561.012	1.614.295.099	9.616.970.947	4.679.305.310	37.266.491.386
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	134.394.394	4.544.910.916	(4.679.305.310)	-
Kar payları (3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(308.767.658)	-	(308.767.658)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	1.635.201	(45.464.032)	(14.713.773)	-	-	-	-	813.309.540	754.766.936
30 Haziran 2025 itibarıyla bakiye	2.415.000.000	8.705.285.959	466.405.488	(17.297.026)	57.188.083	5.040.365	9.094.193.545	571.561.012	1.748.689.493	13.853.114.205	813.309.540	37.712.490.664

- (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 18'de açıklanmıştır.

Takip eden dipnotlar, özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2024
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KULLANILAN NAKİT AKIŞLARI		420.869.517	1.252.423.982
Dönem karı/(zararı)		813.309.540	1.453.235.907
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		469.344.376	(136.858.816)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	16.894.245	16.231.827
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		13.096.669	13.979.755
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	(60.412.890)	369.806.723
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		223.759.523	235.618.934
Vergi Gideri İle İlgili Düzeltmeler	25	574.899.416	2.247.657
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	13	-	14.130.290
Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler		(298.892.587)	(788.874.002)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(830.314.855)	(56.386.988)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(563.636.725)	(640.927)
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(115.282.443)	(55.386.489)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		24.273.793	61.325.778
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış)		(10.618.206)	35.196.298
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(165.051.274)	(96.881.648)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış/(artış)		(223.800.088)	17.093.025
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		58.748.814	(113.974.673)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		452.339.061	1.259.990.103
Vergi iadeleri/(ödemeleri)		(30.599.182)	(4.243.166)
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(870.362)	(3.322.955)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KULLANILAN NAKİT AKIŞLARI		(16.243.251)	(13.313.469)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	14, 15	(12.611.592)	(12.215.012)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	14, 15	286.784	168.718
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(3.918.443)	(1.267.175)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KULLANILAN NAKİT AKIŞLARI		400.106.988	(1.411.428.437)
Ödenen temettüleri	18	(308.767.658)	(85.132.592)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	1.178.877.442	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(534.044.952)	(1.024.650.842)
Türev araçlardan nakit girişleri		10.899.743	92.266.892
Türev araçlardan nakit çıkışları		-	(4.615.708)
Ödenen faiz	6	(170.584.171)	(548.946.707)
Alınan faiz		218.617.543	140.742.406
Diğer nakit girişleri (çıkışları)	4	5.109.041	18.908.114
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış		804.733.254	(172.317.924)
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		18.254.188	40.927.993
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		822.987.442	(131.389.931)
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	529.721.110	1.146.809.757
F. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç etkisi		(97.133.802)	(169.150.792)
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	1.255.574.750	846.269.034

Takip eden dipnotlar, özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 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'in 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 (SPK) tabi şirketler olması ve paylarının Borsa İstanbul A.Ş.'de (Borsa) halka arz edilmiş ve işlem görüyor olması nedeniyle SPK'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.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	
	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

(*) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Akiş GYO hisselerinin %47,24'lük 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

30 Haziran 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.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 10.000.000.000 TL'dir (31 Aralık 2024: 10.000.000.000 TL). Şirket'in 30 Haziran 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).

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Grup'un çalışan sayısı 271 kişidir (31 Aralık 2024: 283 kişi).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 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

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

	30 Haziran 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

İş Ortaklıkları

WMG London Developments L.P

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

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

	30 Haziran 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 gerçekleşmemiş kar/zararlar finansal tablolardan elimine edilmiştir.

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

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

	30 Haziran 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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

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.

Akiş – Güray Adi Ortaklığı

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

Finansal tabloların onaylanması

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 18 Ağustos 2025 tarihinde onaylanmıştır.

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 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)

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

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

TMS 29 şartları, yüksek enflasyonun bulunduğu ekonomide tedavülde bulunan para birimi cinsinden hazırlanan mali tabloların bu para biriminin bilanço tarihinde geçerli olan alım gücünden sunulmasını ve daha önceki dönemlerdeki oluşan tutarların da aynı şekilde yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. Grup, bu nedenle önceki dönemlerde oluşan konsolide finansal tablolarını da 30 Haziran 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
30 Haziran 2025	3.132,17	1,000	%220
31 Aralık 2024	2.684,55	1,167	%291
30 Haziran 2024	2.319,29	1,350	%324

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 gerçekleştirilebilir 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.

**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 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)

- Gelir tabloları ve diğer kapsamlı gelir tablolarında yer alan, satışların maliyeti (AVM maliyetleri hariç), yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları/azalışları, amortisman gideri, varlık satış karı/zararı kalemleri dışındaki tüm kalemler, ilgili aylık düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir. Satışların maliyeti, amortisman gideri, varlık satış karı/zararı kalemleri, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları/azalışları ise düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiş bilanço kalemleri temel alınarak yeniden hesaplanmıştır.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.
- Enflasyonun Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda parasal kayıp/kazanç hesabına kaydedilmiştir.

Karşılaştırmalı tutarlar

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

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Grup'un her bir şirketinin finansal tablo kalemleri, söz konusu şirketin içinde bulunduğu ve operasyonlarını sürdürdüğü ana ekonomide geçerli olan para birimi cinsinden ölçülmüştür ('fonksiyonel para birimi'). WMG London için geçerli para birimi İngiliz Sterlini ("GBP"), Aksu Real Estate 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.

Faaliyetlerin dönerselliği

Grup'un 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren altı aylık performans sonuçlarına, faaliyetlerinin dönerselliğinden kaynaklanan herhangi bir etki bulunmamaktadır.

İşletmenin sürekliliği

Grup, özet konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 30 Haziran 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.

**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 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)

i) 30 Haziran 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 çevrelemeyen 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 üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

ii) 30 Haziran 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 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.

**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 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)

UFRS'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:

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

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 (lokal onaylara tabi olarak erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler, TFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve TFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağılı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.

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 mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
- genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırılmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar:

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 bağılı 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 bağılı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. TFRS 19, şartları sağlayan bağılı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağılı 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.

**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 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 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.

Söz konusu değişikliklerin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan özet konsolide finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

Önceki raporlama dönemine ait karşılaştırılmalı bilgiler, 30 Haziran 2025 satın alım gücünden ifade edilmiştir. Grup'un, detayları Not 2.1'de açıklanan TMS 29 standardı uygulaması nedeniyle yapılan düzeltmeler dışında, 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarında yaptığı herhangi bir düzeltme bulunmamaktadır.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ara dönem özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları, 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap döneminde kullanılan muhasebe politikaları ile uyumludur. Bu ara dönem özet konsolide finansal tablolar 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap dönemine ait yıllık finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

30 Haziran 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.

**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 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

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ara dönem konsolide finansal tablolardaki önemli muhasebe tahmin ve varsayımları, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolarda detaylı olarak açıklanan önemli muhasebe tahmin ve varsayımları ile tutarlıdır.

30 Haziran 2025 ara dönem konsolide finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

a) Cari oran dengesi

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Grup'un dönen varlıkları 2.952.590.992 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 3.118.709.524 TL olup, dönen varlıklar, kısa vadeli yükümlülükleri 166.118.532 TL aşmıştır. Grup, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Bunun dışında Şirket, takip eden yıl içerisinde yaklaşık 3.8 milyar TL kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

b) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

2024 yılına ait yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme raporu değerleri 30 Haziran 2025 satın alım gücü ile hesaplanarak belirtilmiştir.

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 bölümünü ise, Akbatı ve Akasya projelerinin dışında kalan, Grup'un sahip olduğu ve İstanbul'un çeşitli yerlerinde bulunan arsalar, kentsel dönüşüm kapsamında portföye dahil edilen gayrimenkuller ve kira geliri elde edilen yatırım amaçlı gayrimenkuller oluşturmaktadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

1 Ocak - 30 Haziran 2025	Akasya Projesi	Akbatı Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	1.359.054.842	521.425.305	67.202.727	-	1.947.682.874
Satışların maliyeti (-)	(349.980.153)	(145.012.189)	(1.217.964)	-	(496.210.306)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	1.009.074.689	376.413.116	65.984.763	-	1.451.472.568
Genel yönetim giderleri (-)	(35.008.083)	(2.335.509)	(3.181.163)	(122.417.832)	(162.942.587)
Pazarlama giderleri (-)	(17.797.740)	(2.932.026)	-	-	(20.729.766)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18.219.285	18.497.881	11.432.835	983.587	49.133.588
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(10.511.509)	(18.461.345)	(4.627.634)	(2.942.129)	(36.542.617)
Esas faaliyet karı/(zararı)	963.976.642	371.182.117	69.608.801	(124.376.374)	1.280.391.186
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	963.976.642	371.182.117	69.608.801	(124.376.374)	1.280.391.186

1 Ocak - 30 Haziran 2024	Akasya Projesi	Akbatı Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	1.313.294.370	520.443.261	54.133.973	-	1.887.871.604
Satışların maliyeti (-)	(324.293.480)	(133.983.089)	(1.243.961)	-	(459.520.530)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	989.000.890	386.460.172	52.890.012	-	1.428.351.074
Genel yönetim giderleri (-)	(29.969.737)	(983.929)	(2.510.828)	(93.222.527)	(126.687.021)
Pazarlama giderleri (-)	(16.967.805)	(2.722.821)	-	-	(19.690.626)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	15.512.167	12.304.621	9.238.104	1.567.261	38.622.153
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(10.230.300)	(15.675.751)	(773.418)	(3.803.017)	(30.482.486)
Esas faaliyet karı/(zararı)	947.345.215	379.382.292	58.843.870	(95.458.283)	1.290.113.094
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	1.326.525	-	1.326.525
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan gelirler/(giderler)	-	-	-	(14.130.290)	(14.130.290)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	947.345.215	379.382.292	60.170.395	(109.588.573)	1.277.309.329

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansman gelir ve giderlerinin bölüm bazlı kırılımları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025		30 Haziran 2024	
	Finansman gelirleri	Finansman giderleri	Finansman gelirleri	Finansman giderleri
Akasya Projesi	20.117.987	(294.159.613)	82.850.498	(605.451.686)
Akbatı Projesi	-	(2.908)	-	(12.782)
Diğer	50.711.179	(78.936.103)	18.638.622	(106.787.115)
Dağıtılmamış	228.644.530	(63.443.950)	155.201.520	(126.664.662)
Toplam	299.473.696	(436.542.574)	256.690.640	(838.916.245)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Akasya Projesi	28.141.123.461	28.139.173.532
Akbatı Projesi	10.665.965.755	10.663.997.243
Diğer	3.637.862.549	3.073.580.082
Dağıtılmamış	1.684.927	2.029.153
Toplam	42.446.636.692	41.878.780.010

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Akasya Projesi	1.452.224.490	2.025.035.800
Akbatı Projesi	-	-
Diğer	795.302.626	81.196.707
Dağıtılmamış	405.196.244	-
Toplam	2.652.723.360	2.106.232.507

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kasa	745.662	450.678
Banka	1.230.665.648	382.417.868
- Vadesiz mevduat	152.084.838	155.008.813
- Vadeli mevduat	1.078.580.810	227.409.055
Likit fonlar	166.935.086	294.733.251
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	1.398.346.396	677.601.797
Blokeli mevduatlar (-)	(142.771.646)	(147.880.687)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	1.255.574.750	529.721.110

30 Haziran 2025 tarihinde, Grup'un kullanmış olduğu kredilere ilişkin 142.771.646 TL blokeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 147.880.687 TL).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
30 güne kadar	1.078.580.810	227.409.055
	1.078.580.810	227.409.055

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
ABD Doları	709.105.829	152.343.047
Avro	321.466	130.399
İngiliz Sterlini	819	774
Diğer	337.254	310.144
	709.765.368	152.784.364

Vadeli mevduatlara ilişkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025 (%)	31 Aralık 2024 (%)
Türk Lirası	48,50	48,70 - 49,00
ABD Doları	2,00 - 2,35	0,20 - 1,75

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kullanımı kısıtlı banka bakiyeleri (*)	222.187	2.121.647
	222.187	2.121.647

(*) 30 Haziran 2025 itibarıyla Akasya AVM kira alacakları HSBC Middle East Limited'e ve 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, 1.650.010 TL ve 471.637 TL'dir).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

Grup'un uzun vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Navlungo Lojistik ve Teknoloji A.Ş.	27.336.084	27.336.084
Akkök Next	19.576.330	9.578.801
FBO Angellist Clients	11.589.166	11.880.275
Venuex Bilişim Teknolojileri A.Ş.	6.822.272	6.822.270
Fintegre Teknoloji Ticaret A.Ş.	2.250.750	2.250.750
Cartell Teknoloji ve Lojistik A.Ş.	929.880	929.880
Diğer	2	2
	68.504.484	58.798.062

Uzun vadeli finansal yatırımlar, Grup' un uzun vadeli stratejilerine paralel olarak iş modeline entegre etmek veya iş modeli risklerini azaltmak amacıyla gerçekleştirdiği girişim yatırımlarından oluşmaktadır.

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	1.200.498.869	-
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	1.200.498.869	-
Banka kredileri	1.306.638.900	1.851.635.511
Finansal kiralama yükümlülükleri	94.816.371	110.725.136
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1.401.455.271	1.962.360.647
Banka kredileri	-	46.379.860
Finansal kiralama yükümlülükleri	50.769.220	97.492.000
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	50.769.220	143.871.860
	2025	2024
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	2.106.232.507	4.892.280.952
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	1.178.877.442	-
Anapara ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(534.044.952)	(1.024.650.842)
Ödenen faiz	(170.584.171)	(548.946.707)
Tahakkuk	179.561.826	395.057.383
Kur farkı	285.826.497	238.502.817
Parasal kayıp/kazanç, net	(393.145.789)	(834.285.084)
30 Haziran itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	2.652.723.360	3.117.958.519

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

	30 Haziran 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	7,31	30.208.221	1.200.498.869	-	-	-
			1.200.498.869			-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:						
ABD Doları cinsinden krediler	10,07	29.450.419	1.170.383.212	10,34	38.554.584	1.587.018.975
TL cinsinden krediler	42,02	136.255.688	136.255.688	41,24	264.616.536	264.616.536
			1.306.638.900			1.851.635.511
Uzun vadeli finansal borçlanmalar:						
TL cinsinden krediler	-	-	-	36,11	46.379.860	46.379.860
			-			46.379.860

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

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

Banka kredileri:	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
2026	-	22.094.893
2027	-	13.635.835
2028	-	10.649.132
	-	46.379.860

b) Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
1 yıla kadar	107.791.043	125.764.047
1 - 5 yıl	71.860.695	146.724.720
Finansal kiralama yükümlülükleri		
gerçekleşmemiş finansman gideri	(34.066.147)	(64.271.631)
Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	145.585.591	208.217.136

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
1 yıla kadar	94.816.371	110.725.136
1 - 5 yıl	50.769.220	97.492.000
Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	145.585.591	208.217.136

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

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alicılar	231.463.226	264.470.900
Alacak senetleri	123.304.152	6.774.333
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 27)	130.010	171.507
	354.897.388	271.416.740
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılıkları	(30.610.966)	(29.357.557)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(7.689.650)	(362.477)
	316.596.772	241.696.706

Beklenen kredi zarar karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(29.357.557)	(34.931.060)
Dönem karşılık gideri (Not 22)	(13.081.145)	(11.638.114)
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 22)	7.239.714	6.067.943
Parasal kayıp/kazanç, net	4.588.022	7.396.270
Kapanış bakiyesi, 30 Haziran	(30.610.966)	(33.104.961)

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Not 27)	67.932.811	47.345.855
Tedarikçilere borçlar	58.950.020	75.888.550
	126.882.831	123.234.405
Uzun vadeli ticari borçlar		
Tedarikçilere borçlar	13.628.733	12.384.772
	13.628.733	12.384.772

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	777.856	13.561.965
Diğer (*)	13.812.547	14.814.583
	14.590.403	28.376.548
Beklenen kredi zarar karşılıkları (-)	(3.877.347)	(4.523.853)
	10.713.056	23.852.695

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	5.263.054	2.898.942
	5.263.054	2.898.942

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	78.395.647	71.969.973
Sosyal güvenlik prim borçları	6.236.717	5.287.712
Diğer	115.228	158.729
	84.747.592	77.416.414

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Peşin ödenen sigorta gideri	34.212.439	13.615.949
Tedarikçilere verilen avanslar	3.450.254	601.753
Peşin ödenen proje giderleri (*)	1.020.293	1.190.417
Proje kapsamında verilen avanslar	478.099	509.095
Peşin ödenen finansman giderleri (**)	444.125	2.379.053
Diğer	8.964.341	5.612.320
	48.569.551	23.908.587

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Proje kapsamında verilen avanslar (***)	129.156.804	129.156.804
Peşin ödenen proje giderleri (*)	9.770.342	11.994.650
Peşin ödenen finansman giderleri (**)	296.083	4.946.582
Diğer	155.059	693.971
	139.378.288	146.792.007

(*) Sözleşme kapsamında ilgili dönemlerde gelir tablosuna kaydedilecektir.

(**) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ödenen veya tahakkuk eden finansman kaynaklı giderlerden oluşmaktadır.

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar - Akasya projesi	42.843.543	31.979.884
Alınan avanslar - Akbatı projesi	16.094.164	11.431.704
Sponsorluk gelirleri	14.976.894	20.500.152
Alınan avanslar - Diğer	24.364.041	74.942
Katkı payı gelirleri	-	18.736
	98.278.642	64.005.418

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar – Akbatı projesi	59.611	156.210
	59.611	156.210

**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 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.

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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 10 – TÜREV ARAÇLAR (Devamı)

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla türev araçlar ve gerçeğe uygun değerlerini gösteren tablolar aşağıdadır:

30 Haziran 2025	Rayiç değerler			
	Alım Kontrat Tutarı (TL)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Varlıklar	Yükümlülükler
<i>Nakiş akış riskinden korunma amaçlı</i>				
Faiz takas işlemleri	136.050.000	136.050.000	2.183.717	-
Kısa vadeli türev araçlar	136.050.000	136.050.000	2.183.717	-
Uzun vadeli türev araçlar	-	-	-	-
Toplam türev araçlar	136.050.000	136.050.000	2.183.717	-

31 Aralık 2024	Rayiç değerler			
	Alım Kontrat Tutarı (TL)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Varlıklar	Yükümlülükler
<i>Nakiş akış riskinden korunma amaçlı</i>				
Faiz takas işlemleri	229.089.262	229.089.262	7.820.516	-
Kısa vadeli türev araçlar	229.089.262	229.089.262	7.820.516	-
Uzun vadeli türev araçlar	-	-	-	-
Toplam türev araçlar	229.089.262	229.089.262	7.820.516	-

30 Haziran 2025 itibarıyla Gerçeğe uygun değer farkı gelir/(gidere) yansıtılan türev finansal varlıklar/(yükümlülükler), net: 13.468.031 TL, diğer kapsamlı gelirlere yansıtılan nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları): (21.019.676) TL'dir. (30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla ilgili tutarlar sırasıyla: (51.668.644) TL ve (19.104.354) TL'dir.)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	2025	2024
Dönem başı kayıtlı değer, 1 Ocak	41.281.287.951	36.933.448.987
Dönem içi ilaveler	3.918.443	1.267.175
- Direkt alımlar	3.918.443	1.267.175
Yabancı para çevrim farkları	301.514	(2.417.386)
Net kayıtlı değer, 30 Haziran	41.285.507.908	36.932.298.776

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	Yabancı para çevrim farkları	İlaveler	30 Haziran 2025
Akasya AVM	27.873.401.984	-	1.949.931	27.875.351.915
Akbatı AVM	10.663.997.243	-	1.968.512	10.665.965.755
Erenköy projesi	2.466.253.542	-	-	2.466.253.542
Sosyal tesis	190.866.883	-	-	190.866.883
Akasya ofis	74.904.663	-	-	74.904.663
Bulgaristan arsaları	11.863.636	301.514	-	12.165.150
	41.281.287.951	301.514	3.918.443	41.285.507.908

	1 Ocak 2024	Yabancı para çevrim farkları	İlaveler	30 Haziran 2024
Akasya AVM	24.240.298.540	-	144.896	24.240.443.436
Akbatı AVM	9.955.536.094	-	1.122.279	9.956.658.373
Erenköy projesi	2.459.691.225	-	-	2.459.691.225
Sosyal tesis	188.397.150	-	-	188.397.150
Akasya ofis	73.815.836	-	-	73.815.836
Bulgaristan arsaları	15.710.142	(2.417.386)	-	13.292.756
	36.933.448.987	(2.417.386)	1.267.175	36.932.298.776

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren dönem itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 37.880.896.741 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 35.201.624.137 TL).

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Akbatı AVM üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Akbatı AVM üzerinde birinci dereceden 57.723.014 ABD Doları, ikinci dereceden 583.369.652 TL ipotek bulunmaktadır).

Erenköy projesi üzerinde 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: birinci dereceden 466.695.722 TL ipotek bulunmaktadır).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Haziran 2025 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 351.000.000 TL ve beşinci dereceden 200.000.000 TL 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 409.525.496 TL ve beşinci dereceden 233.347.861 TL ipotek bulunmaktadır). Akasya AVM kira alacakları HSBC Middle East Limited'e ve HSBC Bank A.Ş.'ye rehinli olup; kira tahsilatlarından kredi ile ilgili ödenmesi gereken taksit tutarları düşüldükten sonra kalan tutar Şirket'in serbest kullanımındadır.

NOT 12 - PROJE HALİNDEKİ STOKLAR VE STOKLAR

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Proje halindeki stoklar		
Beykoz Arsaları	703.457.169	703.457.169
Sahrayıcedit Projesi (*)	563.980.951	-
Beykoz Arsaları Değer Düşüklüğü (**)	(107.994.263)	(107.994.263)
	1.159.443.857	595.462.906
Stoklar		
Diğer	1.684.927	2.029.153
	1.684.927	2.029.153

(*) İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Sahrayıcedit Mahallesi'nde müşterek mülkiyete tabi toplam yaklaşık 100.000 metrekairelik 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.

(**) 6 Ocak 2025 tarihinde yapılan KAP açıklamasının ekinde bulunan 31 Aralık 2024 tarihli, 2024/473 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmıştır. (2024 değerleme raporu değeri 30 Haziran 2025 satın alım gücü ile hesaplanarak gösterilmiştir.)

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde aktifleştirilen 22.172.631 TL tutarında toplam borçlanma maliyeti bulunmaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 13 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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

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

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
Açılış Bakiyesi, 1 Ocak	-	14.369.353
Kar ve zarardaki paylar	-	(14.130.290)
Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar	-	(239.063)
Kapanış bakiyesi, 30 Haziran	-	-

NOT 14 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar (-)	30 Haziran 2025
Maliyet:				
Arsalar	60.043.885	-	-	60.043.885
Binalar	196.248.432	-	-	196.248.432
Yer altı ve yer üstü düzenleri	830.571	-	-	830.571
Demirbaşlar	464.709.279	9.804.345	(1.708.170)	472.805.454
Taşıtlar	2.573.468	-	-	2.573.468
Yapılmakta olan yatırımlar	2.330.451	1.469.841	-	3.800.292
Özel maliyetler	47.739.497	-	-	47.739.497
	774.475.583	11.274.186	(1.708.170)	784.041.599
Birikmiş amortisman:				
Binalar	(34.685.439)	(2.027.367)	-	(36.712.806)
Yer altı ve yer üstü düzenleri	(429.131)	(27.685)	-	(456.816)
Demirbaşlar	(400.384.585)	(9.727.338)	1.421.386	(408.690.537)
Taşıtlar	(2.573.468)	-	-	(2.573.468)
Özel maliyetler	(42.724.667)	(649.404)	-	(43.374.071)
	(480.797.290)	(12.431.794)	1.421.386	(491.807.698)
Net değer değeri	293.678.293			292.233.901

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 14 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar (-)	30 Haziran 2024
Maliyet:				
Arsalar	60.043.885	-	-	60.043.885
Binalar	196.248.432	-	-	196.248.432
Yer altı ve yer üstü düzenleri	830.571	-	-	830.571
Demirbaşlar	446.847.985	7.788.615	(29.373)	454.607.227
Taşıtlar	2.573.468	-	-	2.573.468
Yapılmakta olan yatırımlar	1.952.620	-	(168.718)	1.783.902
Özel maliyetler	42.509.918	2.979.977	-	45.489.895
	751.006.879	10.768.592	(198.091)	761.577.380
Birikmiş amortisman:				
Binalar	(30.630.703)	(2.027.368)	-	(32.658.071)
Yer altı ve yer üstü düzenleri	(373.761)	(27.686)	-	(401.447)
Demirbaşlar	(382.215.302)	(9.470.471)	29.373	(391.656.400)
Taşıtlar	(2.573.468)	-	-	(2.573.468)
Özel maliyetler	(40.578.730)	(1.093.235)	-	(41.671.965)
	(456.371.964)	(12.618.760)	29.373	(468.961.351)
Net defter değeri	294.634.915			292.616.029

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı Not 21'de açıklanmıştır.

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

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren dönem itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde 32.208.599 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 33.361.174 TL).

NOT 15 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2025	İlaveler	30 Haziran 2025
Maliyet:			
Haklar	101.091.499	539.770	101.631.269
Diğer	18.303.516	797.636	19.101.152
	119.395.015	1.337.406	120.732.421
Birikmiş amortisman:			
Haklar	(67.390.690)	(3.067.965)	(70.458.655)
Diğer	(13.219.943)	(1.394.486)	(14.614.429)
	(80.610.633)	(4.462.451)	(85.073.084)
Net defter değeri	38.784.382		35.659.337

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 15 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	1 Ocak 2024	İlaveler	30 Haziran 2024
Maliyet:			
Haklar	96.262.352	699.821	96.962.173
Diğer	16.242.143	746.599	16.988.742
	112.504.495	1.446.420	113.950.915
Birikmiş amortisman:			
Haklar	(62.398.293)	(2.427.570)	(64.825.863)
Diğer	(10.219.567)	(1.185.497)	(11.405.064)
	(72.617.860)	(3.613.067)	(76.230.927)
Net defter değeri	39.886.635		37.719.988

NOT 16 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Diğer duran varlıklar		
KDV alacakları	38.017.256	15.300.861
	38.017.256	15.300.861

NOT 17 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli karşılıklar		
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	9.267.749	6.891.005
Dava karşılıkları	8.730.444	9.856.776
Diğer kısa vadeli karşılıklar	12.082.835	4.639.992
	30.081.028	21.387.773

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

	2025	2024
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	9.856.776	10.723.504
Dönem dava karşılık gideri (Not 22)	547.362	2.933.490
Konusu kalmayan karşılık (Not 22)	(256.254)	(349.545)
Parasal kayıp kazanç, net	(1.417.440)	(2.385.877)
Kapanış bakiyesi, 30 Haziran	8.730.444	10.921.572

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Verilen teminatlar		
İpotekler (*)	6.335.473.440	10.060.481.406
Teminat mektupları	11.922.968	12.488.740
	6.347.396.408	10.072.970.146

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminatlar		
Teminat mektupları	635.067.322	487.852.938
İpotekler	538.813.379	10.282.916
Teminat senetleri	157.366.235	50.063.232
Kefalet mektupları	4.742.602	15.941.873
Teminat çekleri	3.908.044	2.431.324
	1.339.897.582	566.572.283

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, hali hazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Operasyonel kiralama gelirleri 0-1 yıl arası	3.817.314.363	3.822.223.961
Operasyonel kiralama gelirleri 1-5 yıl arası	21.442.031.756	22.741.648.484
Operasyonel kiralama gelirleri 5 yıl üzeri	40.203.887.363	43.420.430.079
	65.463.233.482	69.984.302.524

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Grup'un 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Grup tarafından verilen		
Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	6.344.648.908	10.071.539.723
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	2.747.500	1.430.423
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	-	-
	6.347.396.408	10.072.970.146

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

TRİ'lerin orijinal para birimi bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

Verilen teminatlar	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	145.550.000	5.784.273.440	203.273.014	8.367.309.327
TL	563.122.968	563.122.968	1.705.660.819	1.705.660.819
	6.347.396.408		10.072.970.146	

Alınan teminatlar	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	1.139.902.717	1.139.902.717	452.026.201	452.026.201
ABD Doları	4.987.541	198.208.869	2.753.261	113.332.242
Avro	38.320	1.785.996	28.320	1.213.840
	1.339.897.582		566.572.283	

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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. 30/03/2021 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 4.319.726 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 261 adet dava/icra takibi bulunmaktadır. Yukarıda detaylı bilgi verilenler dışında kalanlar, Grup'un alacaklarına ilişkin açılmış davalar ile satış vaadi sözleşmesine ilişkin eksik ifa ve geç teslimler nedeniyle müşteriler tarafından açılmış alacak davaları/tazminat davaları/icra takipleri, iş davaları ve benzeri davalardan ibarettir.

NOT 18 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye

Şirket'in hissedarları ve sermaye yapısı 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Not 1'de açıklanmıştır.

Şirket sermayesi, 31 Aralık 2023 tarihli mali tablolarında özkaynak kalemlerinde görülen sermaye düzeltilmesi 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 düzeltilmesi farkları

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 8.705.285.959 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.

b) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

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. Şirket şirketleri bu uygulamaya tabi değildir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 18 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddesi gereğince ayrılan "Yasal Yedekler" yasal yedek statüsünde olan "Hisse Senedi İhraç Primleri" ve kar dağıtımı 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.

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Yasal yedekler	1.748.689.493	1.614.295.099

c) Diğer Yedekler

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Diğer yedekler	571.561.012	571.561.012

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 Payı 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 dağıtılabilir 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.

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 gerçekleştirilmeden 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.

Ortaklarımıza dağıtılacak olan kar payı tutarı 300.000.000 TL olarak 2025 yılı Mayıs ayında ödenmiştir. 30 Haziran 2025 satın alma gücüyle bakıldığında ilgili tutar TFRS'ye göre hazırlanmış mali tablolara 308.767.658 TL olarak yansımıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 18 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

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 2024 yılına ait Olağan Genel Kurul'da pay sahiplerinin onayıyla yeni bir pay geri alım programı başlatılmasına karar verilmiştir. 30 Haziran 2025 itibarıyla Şirket hesaplarında geri alınmış pay bulunmamaktadır.

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 yasal kayıtlar	TÜFE endeksli tutarlar	Geçmiş yıllar karları /zararlarında takip edilecek farklar
Sermaye düzeltme farkları	10.940.134.219	8.705.285.959	(2.234.848.260)
Paylara ilişkin primler /iskontolar	22.056.470	466.405.488	444.349.018
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	2.117.266.189	1.748.689.493	(368.576.696)
Diğer yedekler	5.720.188.398	571.561.012	(5.148.627.386)

NOT 19 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Satış gelirleri				
Akasya kira gelirleri	1.204.352.316	655.691.343	1.178.422.298	617.016.499
Akbatı kira gelirleri	521.425.305	264.322.538	520.443.261	271.693.490
Bilet Satışları	67.306.920	28.474.080	58.982.176	25.490.256
Diğer kira gelirleri	67.202.728	34.020.819	54.133.971	27.060.124
Sponsorluk gelirleri	30.507.578	16.561.319	27.985.931	13.979.928
Diğer	56.888.027	27.773.368	47.903.967	22.918.844
	1.947.682.874	1.026.843.467	1.887.871.604	978.159.141
Satışların maliyeti				
Akasya AVM maliyetleri	(236.662.190)	(119.465.379)	(227.726.585)	(123.840.978)
Akbatı AVM maliyetleri	(145.012.189)	(72.043.871)	(133.983.089)	(68.249.375)
Diğer	(114.535.927)	(55.322.418)	(97.810.856)	(47.362.016)
	(496.210.306)	(246.831.668)	(459.520.530)	(239.452.369)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	1.451.472.568	780.011.799	1.428.351.074	738.706.772

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 20 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	77.738.442	36.169.621	64.447.936	28.387.713
Danışmanlık giderleri	53.763.924	20.533.647	34.322.279	14.442.667
Ofis giderleri	11.454.513	5.898.615	10.205.684	6.165.859
Amortisman giderleri	5.001.153	2.567.312	3.845.639	2.082.956
Ulaşım ve seyahat giderleri	2.066.712	1.057.781	2.077.066	937.601
Vergi, resim ve harçlar	1.417.658	870.819	1.436.606	744.894
Bağış yardımlar	140.299	17.401	749.234	6.145
Diğer	11.359.886	5.189.768	9.602.577	5.143.333
	162.942.587	72.304.964	126.687.021	57.911.168
	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Pazarlama giderleri				
Personel giderleri	15.158.607	7.186.823	12.821.405	5.811.320
Reklam giderleri	2.619.871	815.549	3.236.587	1.039.698
Danışmanlık giderleri	874.756	428.166	1.143.588	584.648
Kurumsal iletişim gideri	650.219	392.833	113.086	53.580
Diğer	1.426.313	723.797	2.375.960	859.213
	20.729.766	9.547.168	19.690.626	8.348.459

NOT 21 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
AVM maliyetleri	249.088.198	122.932.214	246.241.612	139.829.565
Personel giderleri	239.165.967	111.544.853	201.223.859	84.241.945
Danışmanlık giderleri	58.359.965	22.614.271	38.465.200	16.599.761
Amortisman giderleri	16.894.245	8.493.583	16.231.827	8.219.699
Vergi, resim ve harçlar	12.737.753	12.145.832	14.108.541	13.372.257
Ofis giderleri	11.454.513	5.898.616	10.205.684	6.165.858
Reklam giderleri	2.619.871	815.549	3.236.587	1.039.698
Ulaşım ve seyahat giderleri	2.066.712	1.057.781	2.077.066	937.600
Bağış ve yardımlar	143.097	18.323	757.049	11.938
Diğer	87.352.338	43.162.778	73.350.752	35.293.675
	679.882.659	328.683.800	605.898.177	305.711.996

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 21 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER (Devamı)

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerine ilişkin toplam personel maliyetinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Satışların maliyeti üzerinde giderleşen	146.268.918	68.188.409	123.954.518	50.042.912
Genel yönetim giderleri	77.738.442	36.169.621	64.447.936	28.387.713
Pazarlama gideri	15.158.607	7.186.823	12.821.405	5.811.320
	239.165.967	111.544.853	201.223.859	84.241.945

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerine ilişkin toplam amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Satışların maliyeti üzerinde giderleşen	11.893.092	5.926.271	12.386.188	6.136.743
Genel yönetim giderleri	5.001.153	2.567.312	3.845.639	2.082.956
	16.894.245	8.493.583	16.231.827	8.219.699

NOT 22 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Ticari alacaklara ilişkin vade farkı geliri	23.753.814	11.922.640	18.764.414	7.413.292
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı geliri	13.886.732	5.290.199	9.378.488	3.362.622
Konusu kalmayan beklenen kredi zarar karşılıkları (Not 7)	7.239.714	1.385.285	6.067.943	1.628.419
Konusu kalmayan dava karşılıkları (Not 17)	256.254	(143.580)	349.545	1.473
Diğer	3.997.074	2.703.926	4.061.763	2.890.817
	49.133.588	21.158.470	38.622.153	15.296.623
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Beklenen kredi zarar karşılık giderleri (Not 7)	(13.081.145)	(4.360.797)	(11.638.114)	(3.683.903)
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı gideri	(13.099.206)	(6.992.601)	(8.509.219)	(3.407.177)
Reeskont gideri	(8.223.627)	(3.864.014)	(1.254.244)	278.840
Dava karşılık giderleri (Not 17)	(547.362)	(102.434)	(2.933.490)	(617.542)
Diğer	(1.591.277)	(465.005)	(6.147.419)	(4.035.368)
	(36.542.617)	(15.784.851)	(30.482.486)	(11.465.150)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Finansman gelirleri				
Faiz geliri	218.617.543	124.685.552	140.742.406	78.056.068
Kur farkı geliri	80.856.153	39.578.503	115.948.234	17.761.307
- Türev gerçekleşen kur farkı gelirleri	-	-	63.496.411	2.024.840
- Diğer kur farkı gelirleri	80.856.153	39.578.503	52.451.823	15.736.467
	299.473.696	164.264.055	256.690.640	95.817.375
Finansman giderleri				
Faiz giderleri	(158.204.653)	(71.552.640)	(510.549.129)	(230.068.631)
Kur farkı gideri	(278.337.921)	(118.297.658)	(250.685.300)	(45.742.656)
- Türev gerçekleşen kur farkı giderleri	-	-	(4.615.708)	(4.615.708)
- Diğer kur farkı giderleri	(278.337.921)	(118.297.658)	(246.069.592)	(41.126.948)
Türev finansal işlemlerden kayıp	-	-	(77.681.816)	(31.563.043)
	(436.542.574)	(189.850.298)	(838.916.245)	(307.374.330)

NOT 24 - NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

Parasal Olmayan Kalemler	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Finansal durum tablosu kalemleri	301.862.726
Proje Halindeki Stoklar	134.027.004
Finansal Yatırımlar	9.400.389
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	46.841.953
Peşin Ödenmiş Giderler	18.457.864
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5.899.715.017
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	49.247.099
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(538.821.112)
Ödenmiş Sermaye	(1.589.205.695)
Birleşme Denkleştirme Hesabı	(1.299.655.802)
Paylara İlişkin Primler	(66.654.244)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	2.705.614
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	(17.493.140)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(234.515.946)
Diğer Yedekler	(81.682.074)
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	(2.030.504.201)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	(56.976.078)
Hasılat	(109.830.939)
Satışların Maliyeti (-)	28.481.042
Genel Yönetim Giderleri (-)	10.144.204
Pazarlama Giderleri (-)	1.267.952
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(3.378.906)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	2.681.661
Finansman Gelirleri	(17.202.360)
Finansman Giderleri (-)	26.239.392
Dönem Vergi Gideri	4.621.876
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	244.886.648

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 25 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**a) Dönem vergi geliri/(gideri)**

Vergi Gideri	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024
Dönem Vergi Gideri	(175.169.872)	-
Ertelenen Vergi Gideri	(399.729.544)	(2.247.657)
Toplam Vergi Gideri	(574.899.416)	(2.247.657)

b) Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. 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. Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2024: %30).

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

	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	15.779.255.304	(4.733.776.591)	15.367.656.230	(4.610.296.869)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(39.695.860)	12.043.466	(40.859.237)	12.404.054
Kullanılabilecek vergi indirimleri	-	519.253.814	-	782.044.852
Diğer	(108.381.821)	30.362.763	(133.964.413)	37.739.183
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net		(4.172.116.548)		(3.778.108.780)

	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), Net	(3.778.108.780)
Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen	(584.127)
Nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)	6.305.903
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(399.729.544)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net	(4.172.116.548)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 26 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç, ana ortaklığa ait dağıtılabilir karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Grup'un 30 Haziran 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 - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Sürdürülen faaliyetler net dönem (zararı)/karı	813.309.540	631.005.899	1.453.235.907	708.706.362
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	2.415.000.000	2.415.000.000	2.415.000.000	2.415.000.000
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(kayıp)	0,34	0,26	0,60	0,29
Ana ortaklığa ait net dönem (zararı)/karı	813.309.540	631.005.899	1.453.235.907	708.706.362
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	2.415.000.000	2.415.000.000	2.415.000.000	2.415.000.000
Ana ortaklığın, ortaklarına dağıtılabilir kar üzerinden hesaplanan esas ve nispi hisse başına kazanç/(kayıp)	0,34	0,26	0,60	0,29

NOT 27 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar		
Akcoat İleri Kimyasal Kaplama Malz. San. Ve Tic. A.Ş. ("Akcoat")	84.749	68.980
Dese Gıda Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. ("Dese Gıda")	30.171	16.768
Diğer	15.090	85.759
	130.010	171.507
İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Akiş-Güray Adi Ortaklığı (*)	154.521.605	-
Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı (**)	102.461.693	88.300.501
	256.983.298	88.300.501

(*) 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 27 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar		
Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. ("Dinkal") (*)	33.340.593	5.040.190
Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş. ("Sepaş")	26.537.010	25.526.374
Aktek Bilgi İlet. Tekno. San. A.Ş. ("Aktek")	4.241.905	5.592.509
Akkök Holding A.Ş. ("Akkök Holding")	2.352.233	10.705.406
Akenerji Elektrik Enerjisi İthalat İhracat ve Toptan Ticaret A.Ş. ("Akenerji")	1.130.307	213.215
Akgirişim Müteahhitlik Müşavirlik ve Çevre Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş. ("Akgirişim")	266.608	227.923
Diğer	64.155	40.238
	67.932.811	47.345.855

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

b) 30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan yapılan ürün ve hizmet alımları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan yapılan mal ve hizmet alımları	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Sepaş (*)	116.354.485	60.192.403	125.178.693	63.181.145
Dinkal (**)	56.689.716	52.303.538	63.193.284	57.900.618
Aktek	21.064.752	11.848.126	20.216.415	12.869.038
Akkök Holding	18.798.130	6.339.267	11.442.753	4.568.916
Akgirişim	5.965.212	894.760	2.383.790	1.154.376
Akdünya Eğitim Eğlence Sanat Yat.ve Dış Tic. A.Ş.	4.614.743	311.910	5.031.280	2.647.491
Akenerji	3.487.374	2.492.517	3.222.663	2.673.804
Akhan Bakım Yönetim Serv. Hizm. Güv. Malz. Tic A.Ş.	1.475.017	911.567	1.092.072	659.633
Diğer	522.664	-	587.818	237.838
	228.972.093	135.294.088	232.348.768	145.892.859

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

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

c) 30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
DowAksa İleri Kompozit Malzemeler San. Ltd. Şti. ("DowAksa")	1.358.237	1.358.237	-	-
Akcoat	895.733	201.737	858.722	181.860
Dese Gıda	590.810	328.773	552.637	310.667
Akenerji	424.069	247.563	728.036	666.320
Akkim Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Akkim")	-	-	446.365	446.365
Diğer	773.805	363.653	233.587	91.823
	4.042.654	2.499.963	2.819.347	1.697.035

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 27 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

- d) 30 Haziran 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan faiz gelirleri ve finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan faiz gelirleri	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Akiş-Güray Adi Ortaklığı	26.350.225	17.502.779	-	-
Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı	22.559.301	12.130.731	18.167.422	9.873.366
	48.909.526	29.633.510	18.167.422	9.873.366

İlişkili taraflardan finansman giderleri	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Ak-Pa Tekstil İhracat Pazarlama A.Ş.	-	-	118.599.776	56.186.729
	-	-	118.599.776	56.186.729

30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemleri itibarıyla üst düzey yöneticilere ve yönetim kurulu üyelerine sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Maaşlar ve çalışanlara sağlanan diğer kısa vadeli haklar	55.992.558	17.870.836	51.673.120	15.367.256
Kıdem tazminatı karşılık gideri	4.730.752	736.276	5.229.658	1.157.698
Toplam	60.723.310	18.607.112	56.902.778	16.524.954

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 28 - YABANCI PARA POZİSYONU

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 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:

30 Haziran 2025	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Diğer	TL karşılığı
1. Ticari alacaklar	94.400	538	-	-	3.776.595
2a. Parasal Finansal Varlıklar	17.843.536	6.897	15	14.203	709.775.939
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	250.000	-	-	-	9.935.200
4. Dönen Varlıklar	18.187.936	7.435	15	14.203	723.487.734
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	291.619	-	-	-	11.589.172
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar	291.619	-	-	-	11.589.172
9. Toplam varlıklar	18.479.555	7.435	15	14.203	735.076.906
10. Ticari Borçlar	(884.602)	(3.862)	-	-	(35.334.832)
11. Finansal Yükümlülükler	(59.658.640)	-	-	-	(2.370.882.081)
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(25.320)	-	-	(6.012)	(1.149.512)
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler	(60.568.562)	(3.862)	-	(6.012)	(2.407.366.425)
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(252.294)	(14.599)	-	-	(10.706.787)
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler	(252.294)	(14.599)	-	-	(10.706.787)
18. Toplam Yükümlülükler	(60.820.856)	(18.461)	-	(6.012)	(2.418.073.212)
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	(42.341.301)	(11.026)	15	8.191	(1.682.996.306)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a+10+11+12a+14+15+16a)	(42.591.301)	(11.026)	15	8.191	(1.692.931.506)
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.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 28 - YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

31 Aralık 2024	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Diğer	TL karşılığı
1. Ticari alacaklar	185.447	2.056	-	-	7.721.668
2a. Parasal Finansal Varlıklar	3.703.288	3.042	15	14.189	152.879.450
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	250.000	-	-	-	10.290.728
4. Dönen Varlıklar	4.138.735	5.098	15	14.189	170.891.846
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	379.226	-	-	-	15.610.047
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar	379.226	-	-	-	15.610.047
9. Toplam varlıklar	4.517.961	5.098	15	14.189	186.501.893
10. Ticari Borçlar	(86.098)	(41.083)	-	-	(5.304.938)
11. Finansal Yükümlülükler	(38.554.584)	-	-	-	(1.587.018.975)
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(25.000)	-	-	(6.012)	(1.160.822)
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler	(38.665.682)	(41.083)	-	(6.012)	(1.593.484.735)
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(205.329)	(15.299)	-	-	(9.107.679)
16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler	(205.329)	(15.299)	-	-	(9.107.679)
18. Toplam Yükümlülükler	(38.871.011)	(56.382)	-	(6.012)	(1.602.592.414)
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	(1.416.090.521)
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	(1.426.381.249)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-	-
23. Döviz varlıkların hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-	-	-

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

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

	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
30 Haziran 2025				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(169.261.237)	169.261.237	(169.261.237)	169.261.237
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(169.261.237)	169.261.237	(169.261.237)	169.261.237
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(51.389)	51.389	(51.389)	51.389
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(51.389)	51.389	(51.389)	51.389

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 28 - YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

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	(142.436.233)	142.436.233	(142.436.233)	142.436.233
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(142.436.233)	142.436.233	(142.436.233)	142.436.233
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(219.811)	219.811	(219.811)	219.811
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(219.811)	219.811	(219.811)	219.811

NOT 29 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Genel Kredi Sözleşmesi

Şirket'in mevcut proje harcamaları için 9 Temmuz 2025 tarihinde; Şirket ile HSBC Bank A.Ş. ("Banka") arasında 20.000.000 ABD Doları limitli Genel Kredi Sözleşmesi akdedilmesine ve ayrıca Şirketimiz ile Banka arasında Genel Kredi Sözleşmesine Ek Sözleşme (birlikte "Kredi Sözleşmesi") akdedilmek suretiyle 17.000.000 Avro tutarında kredi kullanılmasına, kredi vadesinin kredi kullanım tarihinden itibaren 5 yıl vadeli ve anapara ödemelerinin aylık dönemlerle 60 eşit taksitle geri ödemeli olarak belirlenmesine,

Kredi Sözleşmesi uyarınca kredi borcunun ve tüm ferilerinin teminatını teşkil etmek üzere; Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, N 25, Üsküdar, İstanbul adresinde bulunan Akasya AVM'deki Şirket'in maliki bulunduğu 523 adet bağımsız bölümün tapu kaydı üzerine Banka lehine, serbest dereceden istifade hakkı tanınmak suretiyle 6. derecede ve 1. sırada 19.550.000 Avro tutarlı üst limit ipoteği tesis edilmesine ve bu kapsamda Şirket ile Banka arasında İpotek Sözleşmesi akdedilmesine karar verilmiştir.

Şirket'in Sınırlı Sorumlu Ortak Olduğu WMG London Developments L.P.'ye Ait OXR Limited Hisselerinin Satışı

Şirket'in Sınırlı Sorumlu Ortak (Limited Partner) olarak %89,50 oranında ortaklık payına sahip olduğu WMG London Developments L.P. tarafından maliki bulunduğu, İngiltere/Londra'da sicile kayıtlı ve Londra'daki Aldgate Projesini geliştirmekte olan OXR Limited'e ait hisselerinin tamamının, tüm hakları, borçları ve yükümlülükleri ile birlikte İngiltere/Londra'da sicile kayıtlı alıcı KNT Development Ltd'ye 433.987 İngiliz Sterlini karşılığında ve satış bedeli hisse devir tarihinde alıcıdan nakden ve peşinen tahsil edilmek suretiyle satışı ve devri ile ilgili olarak; WMG London Developments L.P.'nin Ortaklık Sözleşmesi uyarınca işbu hisse satışına ve devrine Limited Partner sıfatıyla Şirket tarafından onay verilmesine, tüzel kişiliği bulunmayan WMG London Developments L.P.'nin maliki olduğu OXR Limited hisseleri pay defterinde (Ortaklık Sözleşmesi uyarınca WMG London Developments L.P.'nin ortakları hesabına vekalet ve güven ilişkisi çerçevesinde hareket eden) General Partner WMG Aldgate Limited adına kayıtlı olduğundan OXR Limited hisselerinin tamamının tüm hakları, borçları ve yükümlülükleri ile birlikte alıcı KNT Development Ltd'ye satışına ve devrine ilişkin sözleşme ve sair belgelerin General Partner WMG Aldgate Limited tarafından imzalanmasına, hisse satışı ve devri ile ilgili gerekli tüm iş ve işlemlerin General Partner WMG Aldgate Limited tarafından yerine getirilmesine ve tamamlanmasına karar verilmiş olup işlem Temmuz ayında gerçekleştirilmiştir.

**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 29 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR (Devamı)

Şirket Merkez Adresinin Güncellenmesi

Şirket'in kayıtlı adresi Üsküdar Belediyesi tarafından yapılan güncelleme/numarataj çalışmaları neticesinde değişmiş olup, Şirket Merkez adresi güncellemesi, 14 Temmuz 2025 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiş ve 14 Temmuz 2025 tarihli ve 11371 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Yurt Dışında Birden Fazla Şirkete Yatırım Yapılması

Özellikle Amerika Birleşik Devletleri, Birleşik Krallık ve Kıta Avrupası'nda ancak bunlarla sınırlı olmaksızın 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. Bu kapsamda verilen yatırım taahhütlerinin ilk sermaye çağrılarında istinaden 18 Ağustos 2025 tarihi itibarıyla Esas Real Estate Fund II LP'ye 1.373.200 ABD Doları, PGIM Real Estate European Value Partners III'ye ise 513.868 Avro ödenmek suretiyle iştirak edilmiştir.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Haziran 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.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 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, 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

Konsolide olmayan (bireysel)		İlgili Düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
finansal tablo	ana hesap kalemleri			
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.369.352.585	639.555.986
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)	42.445.290.878	41.877.098.602
C	İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	75.325.956	74.144.914
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	256.983.298	88.300.501
	Diğer varlıklar		830.908.150	732.406.679
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	44.977.860.867	43.411.506.682
E	Finansal borçlar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.507.137.769	1.898.015.371
	Diğer finansal yükümlülükler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	145.585.591	208.217.136
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	37.712.490.664	37.266.491.386
	Diğer kaynaklar		4.612.646.843	4.038.782.789
D	Toplam kaynaklar (pasif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	44.977.860.867	43.411.506.682

Konsolide olmayan (bireysel)		İlgili Düzenleme	30 Haziran 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)	1.368.756.504	638.579.482
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)	12.504.263	12.211.381
C2	İşletmeciler şirkete iştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	75.325.956	74.144.914
J	Gayri nakdi krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	11.922.968	12.488.740
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)	465.986.899	442.695.067

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Haziran 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)	94	96	≥51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler ((A+C-A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3	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	7	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)	3	1	≤10
9 Tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	1	1	≤10

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Akyaşam	75.325.956	74.144.914
Aksu Real Estate	12.504.263	12.211.381
WMG London	-	-
	87.830.219	86.356.295

Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Aksu Real Estate ve Akyaşam ve iş ortaklığı WMG London için 30 Haziran 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.