

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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



ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki özet bireysel finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet bireysel 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 bireysel 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 bireysel 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 bireysel 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 bireysel 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 bireysel 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

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI..	3
ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI	4
ÖZET BİREYSEL NAKİT AKİŞ TABLOLARI.....	5
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-49
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-10
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	11-17
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	17-18
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	19
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	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	24-25
NOT 10 TÜREV ARAÇLAR.....	25-26
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	27-28
NOT 12 PROJE HALİNDEKİ STOKLAR	28
NOT 13 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	29
NOT 14 MADDİ DURAN VARLIKLAR	30
NOT 15 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	31
NOT 16 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	31
NOT 17 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE BORÇLAR	32-34
NOT 18 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	35-36
NOT 19 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	37
NOT 20 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ.....	37
NOT 21 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	37-38
NOT 22 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	38
NOT 23 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	39
NOT 24 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	39
NOT 25 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	40-41
NOT 26 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	41
NOT 27 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	42-43
NOT 28 YABANCI PARA POZİSYONU.....	44-46
NOT 29 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	46-47
EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	47-49

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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		2.865.509.432	1.483.982.398
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.369.352.585	639.555.986
Finansal yatırımlar	5	222.187	2.121.647
Ticari alacaklar		283.570.400	196.508.009
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	27	1.533.067	2.278.840
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	282.037.333	194.229.169
Diğer alacaklar		46.772	13.171.464
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		46.772	13.171.464
Proje halindeki stoklar	12	1.159.443.857	595.462.906
Peşin ödenmiş giderler	9	42.859.089	18.889.046
Türev araçlar	10	2.183.717	7.820.516
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		2.183.717	7.820.516
Diğer dönen varlıklar		7.830.825	10.452.824
Duran varlıklar		42.112.351.435	41.927.524.284
Diğer alacaklar		258.004.444	89.491.913
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	27	256.983.298	88.300.501
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	1.021.146	1.191.412
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13	87.830.219	86.356.295
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	41.273.342.758	41.269.424.315
Maddi duran varlıklar	14	275.931.013	276.757.797
Maddi olmayan duran varlıklar		39.850.729	43.406.546
- Şerefiye		8.491.441	8.491.441
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	15	31.359.288	34.915.105
Peşin ödenmiş giderler	9	139.375.016	146.786.557
Diğer duran varlıklar	16	38.017.256	15.300.861
Toplam varlıklar		44.977.860.867	43.411.506.682

1 Ocak - 30 Haziran 2025 hesap dönemine ait özet bireysel 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 bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL 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		3.015.452.502	2.196.011.463
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		97.923.775	105.922.341
- İlişkili taraflara ticari borçlar	27	78.899.206	78.080.930
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	19.024.569	27.841.411
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		9.873.163	19.150.924
Diğer borçlar		66.035.883	60.420.310
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	66.035.883	60.420.310
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	81.897.953	39.639.307
Kısa vadeli karşılıklar	17	15.011.106	8.517.934
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		3.354.046	2.144.314
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		11.657.060	6.373.620
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		142.756.482	-
Uzun vadeli yükümlülükler		4.249.917.701	3.949.003.833
Uzun vadeli borçlanmalar	6	50.769.220	143.871.860
Ticari borçlar		13.569.733	12.315.934
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	13.569.733	12.315.934
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	59.611	156.210
Uzun vadeli karşılıklar		3.317.218	3.031.732
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		3.317.218	3.031.732
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	25	4.182.201.919	3.789.628.097
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		(4.204.187)	(4.614.310)
- Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar/zararda sınıflandırılmayacak paylar		(13.092.839)	(14.317.917)
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		44.977.860.867	43.411.506.682

Takip eden dipnotlar, ara dönem özet bireysel 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 BİREYSEL 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.)

		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
	Dipnot Referansları				
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	1.800.279.073	957.100.176	1.759.222.832	918.256.558
Satışların maliyeti (-)	19	(386.497.510)	(197.394.897)	(367.712.025)	(197.935.432)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		1.413.781.563	759.705.279	1.391.510.807	720.321.126
Genel yönetim giderleri (-)	20	(132.727.371)	(58.636.382)	(98.793.484)	(45.559.183)
Pazarlama giderleri (-)	20	(5.864.052)	(2.942.593)	(5.445.635)	(2.320.071)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	37.654.725	15.687.049	29.633.902	11.267.415
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	(27.861.307)	(11.616.017)	(21.481.376)	(5.856.334)
Esas faaliyet karı		1.284.983.558	702.197.336	1.295.424.214	677.852.953
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	13	140.985	2.818.661	(15.092.338)	1.470.177
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı		1.285.124.543	705.015.997	1.280.331.876	679.323.130
Finansman gelirleri	23	291.282.760	160.843.724	250.973.867	93.585.697
Finansman giderleri (-)	23	(433.283.628)	(188.176.931)	(835.529.464)	(305.875.222)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	24	241.855.420	63.098.158	757.459.628	241.672.757
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		1.384.979.095	740.780.948	1.453.235.907	708.706.362
Dönem vergi geliri/(gideri)	25	(172.965.597)	(123.156.969)	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	25	(398.703.958)	13.381.920	-	-
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)		585.890	(494.056)	707.281	(453.189)
-Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	25	(175.767)	148.217	-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar veya zararda sınıflandırılmayacak paylar		1.225.078	(1.861.091)	1.584.117	(500.753)
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 bireysel 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 BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

ÖNCEKİ DÖNEM	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları(1)	Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Paylar (1)	Yabancı Para Çevrim Farkları(2)	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) (2)	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Diğer Yedekler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynaklar Toplamı
											Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	Net Dönem Karı/(Zararı)	
1 Ocak 2024 itibarıyla bakiye	805.000.000	10.315.285.959	466.405.488	(2.412.060)	(1.141.349)	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	-	-	-	707.281	1.584.117	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	(1.704.779)	442.768	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	(4.614.310)	(14.317.917)	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	-	-	-	410.123	1.225.078	(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	(4.204.187)	(13.092.839)	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, ara dönem özet bireysel 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 BİREYSEL 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		429.457.111	1.100.956.509
Dönem karı/(zararı)		813.309.540	1.453.235.907
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		469.802.709	(161.312.549)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	14.026.199	13.717.918
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		6.693.737	7.339.789
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	(55.848.450)	371.728.081
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		224.628.197	232.745.445
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	25	571.669.555	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	13	(140.985)	15.092.338
Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler		(291.225.544)	(801.936.120)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(827.679.129)	(190.966.849)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(563.980.951)	-
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(120.442.558)	49.229.601
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		10.152.725	(3.033.117)
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış)		(911.742)	84.641.242
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(152.496.603)	(321.804.575)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış/(artış)		(215.719.643)	237.560.424
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		63.223.040	(559.364.999)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		455.433.120	1.100.956.509
Vergi iadeleri/(ödemeleri)		(25.976.009)	-
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KULLANILAN NAKİT AKIŞLARI		(13.562.041)	(8.718.614)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	14, 15	(9.915.484)	(7.451.439)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	14, 15	271.886	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(3.918.443)	(1.267.175)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KULLANILAN NAKİT AKIŞLARI		392.338.546	(1.416.632.907)
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		210.849.101	135.537.936
Diğer nakit girişleri (çıkışları)	4	5.109.041	18.908.114
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış		808.233.616	(324.395.012)
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		17.880.427	41.384.095
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		826.114.043	(283.010.917)
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	491.675.299	1.103.241.479
F. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç etkisi		(91.208.403)	(158.553.439)
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	1.226.580.939	661.677.123

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

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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

Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Akış GYO" veya "Şirket"), 22 Kasım 2005 tarihinde, Akış 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 "Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak 18 Mayıs 2012 tarihinde tescil edilmiş ve 24 Mayıs 2012 tarihinde ilan edilmiştir. Şirket, Akkök Şirketler Topluluğuna dahil olup, Şirket'in hakim ortağı Akkök Holding A.Ş.'dir.

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

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

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

Karlitepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. ("Karlitepe"), 12 Mayıs 2015 tarihinde tescil edilerek İstanbul'da kurulmuş olup 28 Mayıs 2015 tarihinde Şirket'in bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Karlitepe'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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 Akış GYO hisselerinin %47,24'lik 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 Şirket'in çalışan sayısı 35 kişidir (31 Aralık 2024: 31 kişi).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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
Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. ("Akyaşam")	AVM ve ofis yönetimi
Akasya Çocuk Dünyası A.Ş. ("Akasya Çocuk")	Çocuk eğlence sektörü
Aksu Real Estate E.A.D. ("Aksu Real Estate")	Gayrimenkul yatırımları

	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 BİREYSEL 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 Şirket 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	Müşteşebbis 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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)

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar (Devamı)

	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

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 döneme ait özet bireysel finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 18 Ağustos 2025 tarihinde onaylanmıştır.

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Akiş GYO' nun (ve Türkiye'de kayıtlı olan Bağlı Ortaklıkları, Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıkları) özet bireysel 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.

Şirket, 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren döneme ilişkin bireysel finansal tablolarını SPK'nın Seri:II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin "Yıllık ve Ara Dönem Finansal Rapor Düzenleme Yükümlülüğü" başlıklı 6. Ve 7. Maddeleri gereğince, 2014 yılı ilk üç aylık hesap döneminden itibaren konsolide finansal tabloları ile birlikte bireysel finansal tablolarını da hazırlamakla yükümlüdür. Şirket, bu bireysel finansal tabloları TMS 27 "Bireysel Finansal Tablolar" ("TMS 27") standartına uygun olarak hazırlamıştır.

Ayrıca özet bireysel 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.

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 bireysel 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 yayımlanan "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. Şirket, bu nedenle önceki dönemlerde oluşan bireysel 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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

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

Şirket'in raporlama para birimi TL olup tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

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 dönemselliği

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren altı aylık performans sonuçlarına, faaliyetlerinin dönemselliğinden kaynaklanan herhangi bir etki bulunmamaktadır.

İşletmenin sürekliliği

Şirket, özet bireysel finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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

2.2.1. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet bireysel 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 Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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 çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkileri değerlendirilmektedir.

ii) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

Bireysel finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra bireysel 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 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 bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

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

TFRS 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 Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkileri değerlendirilmektedir.

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Bireysel özet finansal tablolar, Şirket'in 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 bireysel finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

Önceki raporlama dönemine ait karşılaştırmalı bilgiler, 30 Haziran 2025 satın alım gücünden ifade edilmiştir. Şirket'in, 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

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 özet bireysel finansal tablolardaki önemli muhasebe tahmin ve varsayımları, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait bireysel finansal tablolarda detaylı olarak açıklanan önemli muhasebe tahmin ve varsayımları ile tutarlıdır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 (Devamı)

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

a) Cari oran dengesi

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 2.865.509.432 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 3.015.452.502 TL olup, kısa vadeli yükümlülükleri, dönen varlıkları 149.943.070 TL aşmıştır. Şirket, 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 değerleri 30 Haziran 2025 satın alım gücü ile hesaplanarak belirtilmiştir.

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

Şirket 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 bölümü içinde Akasya AVM ve konutlarının olduğu Acıbadem mevkiindeki proje oluşturmaktadır. "Diğer" faaliyet bölümünü ise, Akbatı ve Akasya projelerinin dışında kalan, Şirket'in sahip olduğu ve İstanbul'un çeşitli yerlerinde bulunan arsalar, kentsel dönüşüm kapsamında portföye dahil edilen gayrimenkuller ve kira geliri elde edilen yatırım amaçlı gayrimenkulden oluşturmaktadır.

1 Ocak - 30 Haziran 2025	Akasya Projesi	Akbatı Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	1.211.040.371	522.035.974	67.202.728	-	1.800.279.073
Satışların maliyeti (-)	(239.847.864)	(145.431.682)	(1.217.964)	-	(386.497.510)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	971.192.507	376.604.292	65.984.764	-	1.413.781.563
Genel yönetim giderleri (-)	(4.976.015)	(2.152.358)	(3.181.166)	(122.417.832)	(132.727.371)
Pazarlama giderleri (-)	(2.932.026)	(2.932.026)	-	-	(5.864.052)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	11.689.522	13.548.777	11.432.839	983.587	37.654.725
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(5.732.943)	(14.558.600)	(4.627.634)	(2.942.130)	(27.861.307)
Esas faaliyet karı/(zararı)	969.241.045	370.510.085	69.608.803	(124.376.375)	1.284.983.558
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan gelirler/(giderler)	-	-	-	140.985	140.985
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	969.241.045	370.510.085	69.608.803	(124.235.390)	1.285.124.543

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 2024	Akasya Projesi	Akbatı Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	1.184.115.682	520.973.179	54.133.971	-	1.759.222.832
Satışların maliyeti (-)	(231.838.229)	(134.629.836)	(1.243.960)	-	(367.712.025)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	952.277.453	386.343.343	52.890.011	-	1.391.510.807
Genel yönetim giderleri (-)	(2.095.703)	(964.428)	(2.510.826)	(93.222.527)	(98.793.484)
Pazarlama giderleri (-)	(2.722.818)	(2.722.817)	-	-	(5.445.635)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	9.508.661	9.319.877	9.238.103	1.567.261	29.633.902
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(6.954.516)	(9.950.426)	(773.417)	(3.803.017)	(21.481.376)
Esas faaliyet karı/(zararı)	950.013.077	382.025.549	58.843.871	(95.458.283)	1.295.424.214
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan gelirler/(giderler)	-	-	-	(15.092.338)	(15.092.338)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	950.013.077	382.025.549	58.843.871	(110.550.621)	1.280.331.876

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	11.927.051	(290.900.667)	77.133.725	(602.064.905)
Akbatı Projesi	-	(2.908)	-	(12.782)
Diğer	50.711.179	(78.936.103)	18.638.627	(106.787.115)
Dağıtılmamış	228.644.530	(63.443.950)	155.201.515	(126.664.662)
Toplam	291.282.760	(433.283.628)	250.973.867	(835.529.464)

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	3.625.697.399	3.061.716.446
Dağıtılmamış	-	-
Toplam	42.432.786.615	41.864.887.221

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kasa	45.431	56.377
Banka	1.202.372.068	344.766.358
- Vadeli mevduat	1.058.763.211	195.868.557
- Vadesiz mevduat	143.608.857	148.897.801
Likit fonlar	166.935.086	294.733.251

Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	1.369.352.585	639.555.986
---	----------------------	--------------------

Blokeli mevduatlar (-)	(142.771.646)	(147.880.687)
------------------------	---------------	---------------

Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	1.226.580.939	491.675.299
---	----------------------	--------------------

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

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
30 güne kadar	1.058.763.211	195.868.557
	1.058.763.211	195.868.557

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
ABD Doları	704.962.369	148.874.977
Avro	196.404	15.387
	705.158.773	148.890.364

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	1,75

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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

Şirket'in 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).

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 BİREYSEL 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 BİREYSEL 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

Brüt finansal kiralama yükümlülükleri - minimum kira ödemeleri:

	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 BİREYSEL 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		
Alıcılar	195.209.546	215.636.516
Alacak senetleri	123.304.152	6.774.333
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 27)	1.533.067	2.278.840
	320.046.765	224.689.689
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılıkları	(28.786.715)	(27.819.203)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(7.689.650)	(362.477)
	283.570.400	196.508.009

Beklenen kredi zarar karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(27.819.203)	(33.205.059)
Dönem karşılık gideri (Not 22)	(12.528.211)	(11.088.572)
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 22)	7.231.102	5.696.632
Parasal kayıp/kazanç, net	4.329.597	7.059.673
Kapanış bakiyesi, 30 Haziran	(28.786.715)	(31.537.326)

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Not 27)	78.899.206	78.080.930
Tedarikçilere borçlar	19.024.569	27.841.411
	97.923.775	105.922.341
Uzun vadeli ticari borçlar		
Tedarikçilere borçlar	13.569.733	12.315.934
	13.569.733	12.315.934

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	1.021.146	1.191.412
	1.021.146	1.191.412
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	65.959.218	60.204.135
Diğer	76.665	216.175
	66.035.883	60.420.310

NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Peşin ödenen sigorta gideri	33.779.409	11.158.493
Tedarikçilere verilen avanslar	1.800.769	415.908
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	5.336.394	3.236.080
	42.859.089	18.889.046
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	151.787	688.521
	139.375.016	146.786.557

(*) 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 (Devamı)

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar - Akasya projesi	41.618.949	28.268.385
Alınan avanslar - Akbatı projesi	15.914.963	11.277.244
Alınan avanslar - Diğer	24.364.041	74.942
Katkı payı gelirleri	-	18.736
	81.897.953	39.639.307
	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar – Akbatı projesi	59.611	156.210
	59.611	156.210

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 korunan 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 BİREYSEL 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	Raiç 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	Raiç 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 BİREYSEL 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	41.269.424.315	36.917.738.845
Dönem içi ilaveler	3.918.443	1.267.175
- Direkt alımlar	3.918.443	1.267.175
Net kayıtlı değer, 30 Haziran	41.273.342.758	36.919.006.020

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

	1 Ocak 2025	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
	41.269.424.315	3.918.443	41.273.342.758

	1 Ocak 2024	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
	36.917.738.845	1.267.175	36.919.006.020

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 BİREYSEL 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

	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)
Toplam	1.159.443.857	595.462.906

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

Şirket özlet bireysel finansal tablolarını hazırlarken, bu tablolarda bağılı ortaklıklarını, iştirakindeki yatırımını ve müşterek yönetime tabi ortaklığını TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar" standardında tanımlanan özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleştirmektedir.

Raporlama tarihleri itibarıyla, Şirket'in bireysel finansal tablolarında özkaynak yöntemiyle değlerlenen yatırımların bilançodaki kayıtlı değlerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değler	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değler
Akyaşam	100	75.325.956	100	74.144.914
Aksu Real Estate	100	12.504.263	100	12.211.381
WMG London	89,50	-	89,50	-
Toplam		87.830.219		86.356.295

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

	Aksu Real Estate	Akyaşam	WMG London	Toplam
Açılış Bakiyesi, 1 Ocak 2025	12.211.381	74.144.914	-	86.356.295
Kar ve zarardaki paylar	-	140.985	-	140.985
Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar	292.882	1.040.057	-	1.332.939
Kapanış bakiyesi, 30 Haziran 2025	12.504.263	75.325.956	-	87.830.219

	Aksu Real Estate	Akyaşam	WMG London	Toplam
Açılış Bakiyesi, 1 Ocak 2024	16.394.379	63.377.049	14.369.353	94.140.781
Kar ve zarardaki paylar	-	(962.048)	(14.130.290)	(15.092.338)
Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar	(2.525.633)	(4.591.072)	(239.063)	(7.355.768)
Kapanış bakiyesi, 30 Haziran 2024	13.868.746	57.823.929	-	71.692.675

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar (-)	30 Haziran 2025
Maliyet:				
Arsalar	60.043.886	-	-	60.043.886
Binalar	195.490.395	-	-	195.490.395
Yer altı ve yer üstü düzenleri	830.573	-	-	830.573
Demirbaşlar	420.900.244	8.255.235	(1.687.542)	427.467.937
Yapılmakta olan yatırımlar	-	1.469.841	-	1.469.841
Özel maliyetler	32.186.586	-	-	32.186.586
	709.451.684	9.725.076	(1.687.542)	717.489.218
Birikmiş amortisman:				
Binalar	(34.669.013)	(2.019.787)	-	(36.688.800)
Yer altı ve yer üstü düzenleri	(429.128)	(27.686)	-	(456.814)
Demirbaşlar	(365.409.160)	(8.232.501)	1.415.656	(372.226.005)
Özel maliyetler	(32.186.586)	-	-	(32.186.586)
	(432.693.887)	(10.279.974)	1.415.656	(441.558.205)
Net defter değeri	276.757.797			275.931.013

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar (-)	30 Haziran 2024
Maliyet:				
Arsalar	60.043.886	-	-	60.043.886
Binalar	195.490.395	-	-	195.490.395
Yer altı ve yer üstü düzenleri	830.573	-	-	830.573
Demirbaşlar	407.206.755	6.704.840	-	413.911.595
Yapılmakta olan yatırımlar	1.101.792	-	-	1.101.792
Özel maliyetler	32.186.586	-	-	32.186.586
	696.859.987	6.704.840	-	703.564.827
Birikmiş amortisman:				
Binalar	(30.629.437)	(2.019.788)	-	(32.649.225)
Yer altı ve yer üstü düzenleri	(373.757)	(27.686)	-	(401.443)
Demirbaşlar	(349.749.340)	(8.202.846)	-	(357.952.186)
Özel maliyetler	(32.186.586)	-	-	(32.186.586)
	(412.939.120)	(10.250.320)	-	(423.189.440)
Net defter değeri	283.920.867			280.375.387

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).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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

	1 Ocak 2025	İlaveler	30 Haziran 2025
Maliyet:			
Haklar	90.952.531	190.408	91.142.939
Diğer	14.327.798	-	14.327.798
	105.280.329	190.408	105.470.737
Birikmiş amortisman:			
Haklar	(61.082.494)	(2.420.019)	(63.502.513)
Diğer	(9.282.730)	(1.326.206)	(10.608.936)
	(70.365.224)	(3.746.225)	(74.111.449)
Net defter değeri	34.915.105		31.359.288

	1 Ocak 2024	İlaveler	30 Haziran 2024
Maliyet:			
Haklar	89.843.176	-	89.843.176
Diğer	12.266.424	746.599	13.013.023
	102.109.600	746.599	102.856.199
Birikmiş amortisman:			
Haklar	(56.434.414)	(2.299.946)	(58.734.360)
Diğer	(6.310.697)	(1.167.652)	(7.478.349)
	(62.745.111)	(3.467.598)	(66.212.709)
Net defter değeri	39.364.489		36.643.490

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli karşılıklar		
Dava karşılıkları	5.360.290	6.204.702
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	3.354.046	2.144.314
Diğer kısa vadeli karşılıklar	6.296.770	168.918
	15.011.106	8.517.934

	2025	2024
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	6.204.702	8.701.872
Dönem dava karşılık gideri (Not 22)	69.752	1.056.577
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 22)	(23.692)	(279.597)
Parasal kayıp kazanç, net	(890.472)	(1.737.883)
Kapanış bakiyesi, 30 Haziran	5.360.290	7.740.969

	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

(*) Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerindeki ipotekler, Şirket'in finansal kuruluşlara olan borçlarına karşılık verilmiştir.

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminatlar		
Teminat mektupları	597.190.044	463.288.626
İpotekler	538.813.379	10.282.916
Teminat senetleri	157.116.235	49.771.547
Kefalet mektupları	4.742.602	15.941.873
Teminat çekleri	3.738.044	2.232.978
	1.301.600.304	541.517.940

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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)

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin 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

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Şirket 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, Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ yoktur (31 Aralık 2024: Yoktur).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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)

TRİ'lerin orijinal para birimi bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

Verilen teminatlar	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	Döviz	TL	Döviz	TL
	Tutarı	Karşılığı	Tutarı	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	TL	Döviz	TL
	Tutarı	Karşılığı	Tutarı	Karşılığı
TL	1.101.605.439	1.101.605.439	426.971.858	426.971.858
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
		1.301.600.304		541.517.940

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.

Şirket'in taraf olduğu 157 adet dava/icra takibi bulunmaktadır. Yukarıda detaylı bilgi verilenler dışında kalanlar, Şirket'in alacaklarına ilişkin açılmış davalar ile satış vaadi sözleşmesine ilişkin eksik ifa ve geç teslimler nedeniyle müşteriler tarafından açılmış alacak davaları/tazminat davaları/icra takipleri, iş davaları ve benzeri davalardan ibarettir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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

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 düzeltmesi olumlu farklarından karşılanmak üzere 1.610.000.000 TL tutarında bedelsiz artırılmak sureti ile 2.415.000.000 TL'ye çıkartılmıştır. İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 22 Ekim 2024 tarihinde tescil edilmiş ve 23 Ekim 2024 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Sermaye düzeltmesi farkları

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.

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

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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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)

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 dağıtılabılır kar tutarını, Seri: II-14.1 sayılı Tebliğ çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri bireysel finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.

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

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.

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:

30 Haziran 2025	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)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 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	1.211.040.371	658.462.839	1.184.115.682	619.251.872
Akbatı kira gelirleri	522.035.974	264.616.518	520.973.179	271.944.562
Diğer kira gelirleri	67.202.728	34.020.819	54.133.971	27.060.124
	1.800.279.073	957.100.176	1.759.222.832	918.256.558
Satışların maliyeti				
Akasya AVM maliyetleri	(239.847.864)	(122.949.389)	(231.838.229)	(127.598.716)
Akbatı AVM maliyetleri	(145.431.682)	(73.481.235)	(134.629.836)	(69.389.879)
Diğer	(1.217.964)	(964.273)	(1.243.960)	(946.837)
	(386.497.510)	(197.394.897)	(367.712.025)	(197.935.432)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	1.413.781.563	759.705.279	1.391.510.807	720.321.126

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	56.938.936	27.309.653	48.178.089	22.243.839
Danışmanlık giderleri	50.264.920	18.836.914	30.839.249	12.896.832
Ofis giderleri	11.929.213	6.099.179	10.419.982	6.238.696
Amortisman giderleri	2.601.836	1.363.130	1.924.146	1.035.890
Ulaşım ve seyahat giderleri	2.044.546	1.035.553	2.071.517	932.052
Vergi, resim ve harçlar	1.063.008	699.523	944.295	514.912
Bağış yardımlar	126.697	12.075	665.914	545
Diğer	7.758.215	3.280.355	3.750.292	1.696.417
	132.727.371	58.636.382	98.793.484	45.559.183
Pazarlama giderleri				
Personel giderleri	3.814.850	1.819.734	3.155.200	1.392.002
Danışmanlık giderleri	874.756	428.166	897.866	406.467
Kurumsal iletişim gideri	650.219	392.833	113.086	53.580
Reklam giderleri	219.173	109.688	390.110	339.311
Diğer	305.054	192.172	889.373	128.711
	5.864.052	2.942.593	5.445.635	2.320.071

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	253.164.895	128.107.976	251.600.228	145.014.867
Personel giderleri	163.472.174	75.974.979	139.297.750	56.182.153
Danışmanlık giderleri	54.860.961	20.917.538	34.736.451	14.875.746
Amortisman giderleri	14.026.199	7.035.934	13.717.918	6.891.364
Vergi, resim ve harçlar	12.383.103	11.974.535	13.616.230	13.142.275
Ofis giderleri	11.929.213	6.099.179	10.419.982	6.238.696
Ulaşım ve seyahat giderleri	2.044.546	1.035.553	2.071.517	932.052
Reklam giderleri	219.173	109.688	390.110	339.311
Bağış ve yardımlar	126.697	12.075	665.914	545
Diğer	12.861.972	7.706.415	5.435.044	2.197.677
	525.088.933	258.973.872	471.951.144	245.814.686

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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	102.718.388	46.845.592	87.964.461	32.546.312
Genel yönetim giderleri	56.938.936	27.309.653	48.178.089	22.243.839
Pazarlama gideri	3.814.850	1.819.734	3.155.200	1.392.002
	163.472.174	75.974.979	139.297.750	56.182.153

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	11.424.363	5.672.804	11.793.772	5.855.474
Genel yönetim giderleri	2.601.836	1.363.130	1.924.146	1.035.890
	14.026.199	7.035.934	13.717.918	6.891.364

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	18.766.487	7.431.160
Konusu kalmayan beklenen kredi zarar karşılıkları (Not 7)	7.231.102	1.385.286	5.696.632	1.623.268
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı geliri	4.250.909	740.459	3.337.921	1.280.406
Konusu kalmayan dava karşılıkları (Not 17)	23.692	10.069	279.597	1.474
Diğer	2.395.208	1.628.595	1.553.265	931.107
	37.654.725	15.687.049	29.633.902	11.267.415

Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Beklenen kredi zarar karşılık giderleri (Not 7)	(12.528.211)	(4.182.868)	(11.088.572)	(3.333.790)
Reeskont gideri	(8.223.627)	(3.864.014)	(1.254.244)	278.840
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı gideri	(5.985.505)	(3.323.397)	(5.642.637)	(1.706.796)
Dava karşılık giderleri (Not 17)	(69.752)	-	(1.056.577)	(722.510)
Diğer	(1.054.212)	(245.738)	(2.439.346)	(372.078)
	(27.861.307)	(11.616.017)	(21.481.376)	(5.856.334)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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	210.849.101	121.468.848	135.537.936	75.847.349
Kur farkı geliri	80.433.659	39.374.876	115.435.931	17.738.348
- Türev gerçekleşen kur farkı gelirleri	-	-	63.496.411	2.024.840
- Diğer kur farkı gelirleri	80.433.659	39.374.876	51.939.520	15.713.508
	291.282.760	160.843.724	250.973.867	93.585.697
Finansman giderleri				
Faiz giderleri	(155.000.651)	(69.890.138)	(507.266.017)	(228.602.602)
Kur farkı gideri	(278.282.977)	(118.286.793)	(250.581.631)	(45.709.577)
- Türev gerçekleşen kur farkı giderleri	-	-	(4.615.708)	(4.615.708)
- Diğer kur farkı giderleri	(278.282.977)	(118.286.793)	(245.965.923)	(41.093.869)
Türev finansal işlemlerden kayıp	-	-	(77.681.816)	(31.563.043)
	(433.283.628)	(188.176.931)	(835.529.464)	(305.875.222)

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	299.721.251
Proje Halindeki Stoklar	133.118.048
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Finansal Yatırımlar	59.183.175
Peşin Ödenmiş Giderler	18.457.864
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5.898.019.579
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	46.195.260
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(538.247.187)
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	(57.865.831)
Hasılat	(101.055.742)
Satışların Maliyeti (-)	21.360.080
Genel Yönetim Giderleri (-)	8.409.198
Pazarlama Giderleri (-)	336.504
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(2.685.647)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	2.159.511
Finansman Gelirleri	(16.673.821)
Finansman Giderleri (-)	26.050.980
Dönem Vergi Gideri	4.233.106
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	241.855.420

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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	(172.965.597)	-
Ertelenmiş Vergi Gideri	(398.703.958)	-
Toplam Vergi Gideri	(571.669.555)	-

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 muhasebeleşirmektedir. 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).

Şirket'in 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	(42.390.028)	12.717.009	(43.784.893)	13.135.468
Kullanılabilecek vergi indirimleri	-	519.253.814	-	782.044.855
Diğer	(65.346.161)	19.603.849	(84.961.496)	25.488.449
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net		(4.182.201.919)		(3.789.628.097)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 (Devamı)

	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), Net	(3.789.628.097)
Diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilen	(175.767)
Nakit akış riskinden korunma kazançları (kayıpları)	6.305.903
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(398.703.958)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net	(4.182.201.919)

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. Şirket'in 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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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

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

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Akasya Çocuk	1.502.896	2.262.072
Dese Gıda Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. ("Dese Gıda")	30.171	16.768
	1.533.067	2.278.840
İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
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.

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Dinkal Sigorta Acenteciliği A.Ş. ("Dinkal") (*)	27.006.034	2.211.957
Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş. ("Sepaş")	26.537.010	25.526.374
Akyaşam	18.685.865	37.653.734
Aktek Bilgi İlet. Tekno. San. A.Ş. ("Aktek")	3.278.697	2.526.477
Akkök Holding A.Ş. ("Akkök Holding")	1.962.202	9.701.147
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	32.483	20.103
	78.899.206	78.080.930

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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)

- 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
Akyaşam	280.107.959	135.724.587	246.855.054	119.468.464
Sepaş (*)	116.354.485	60.192.403	125.178.693	63.181.145
Dinkal (**)	47.205.079	43.449.045	51.822.411	47.305.429
Akkök Holding	16.336.269	5.239.938	9.952.595	3.758.952
Aktek	12.303.332	6.800.361	10.101.968	6.443.937
Akgirişim	5.965.212	894.760	2.383.790	1.154.376
Akenerji	3.487.374	2.492.517	3.222.663	2.673.804
Akasya Çocuk	254.080	81.278	869.530	455.661
Akhan Bakım Yönetim Serv. Hizm. Güv. Malz. Tic A.Ş.	443.643	308.669	214.386	74.998
Diğer	522.664	-	587.818	237.838
	482.980.097	255.183.558	451.188.908	244.754.604

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

(**) Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. aracılığı ile çeşitli sigorta şirketlerinden yapılan alımlardan 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
Akyaşam	42.529.372	19.708.447	40.163.916	17.183.003
Akasya Çocuk	9.582.760	4.275.222	8.818.627	4.108.112
Dese Gıda	590.810	328.773	552.637	310.667
Akenerji	424.069	247.563	728.036	666.320
	53.127.011	24.560.005	50.263.216	22.268.102

- 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	35.473.958	11.975.158	31.918.229	10.222.400
Kıdem tazminatı karşılık gideri	2.749.600	485.500	3.327.379	755.034
Toplam	38.223.558	12.460.658	35.245.608	10.977.434

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2025	ABD Doları	Avro	TL karşılığı
1. Ticari alacaklar	89.893	538	3.597.495
2a. Parasal Finansal Varlıklar	17.739.274	4.214	705.169.344
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar	17.829.167	4.752	708.766.839
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar	-	-	-
9. Toplam varlıklar	17.829.167	4.752	708.766.839
10. Ticari Borçlar	(718.047)	(3.862)	(28.715.760)
11. Finansal Yükümlülükler	(59.658.640)	-	(2.370.882.081)
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler	(60.376.687)	(3.862)	(2.399.597.841)
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	(60.628.981)	(18.461)	(2.410.304.628)
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. 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 (9+18+19)	(42.799.814)	(13.709)	(1.701.537.789)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a+10+11+12a+14+15+16a)	(42.799.814)	(13.709)	(1.701.537.789)
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 BİREYSEL 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	TL karşılığı
1. Ticari alacaklar	179.707	2.056	7.485.387
2a. Parasal Finansal Varlıklar	3.619.036	359	148.985.450
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar	3.798.743	2.415	156.470.837
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar	-	-	-
9. Toplam varlıklar	3.798.743	2.415	156.470.837
10. Ticari Borçlar	(55.848)	(41.083)	(4.059.748)
11. Finansal Yükümlülükler	(38.554.584)	-	(1.587.018.975)
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler	(38.610.432)	(41.083)	(1.591.078.723)
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	(38.815.761)	(56.382)	(1.600.186.402)
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / Yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
19a. 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	(35.017.018)	(53.967)	(1.443.715.565)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu (1+2a+5+6a+10+11+12a+14+15+16a)	(35.017.018)	(53.967)	(1.443.715.565)
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 BİREYSEL 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)

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

30 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	(170.089.885)	170.089.885	(170.089.885)	170.089.885
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(170.089.885)	170.089.885	(170.089.885)	170.089.885
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(63.894)	63.894	(63.894)	63.894
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(63.894)	63.894	(63.894)	63.894
	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2024				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(144.140.245)	144.140.245	(144.140.245)	144.140.245
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(144.140.245)	144.140.245	(144.140.245)	144.140.245
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(231.311)	231.311	(231.311)	231.311
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(231.311)	231.311	(231.311)	231.311

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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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'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.

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 BİREYSEL 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)				
diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
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	İşletmeci 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 BİREYSEL 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 İşletmeciler 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.