

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2026 - 31.03.2026

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU



AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1 OCAK-31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

İşbu Faaliyet Raporu ("Rapor"), Türk Ticaret Kanunu'nun 516. madde hükmü, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 'Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik' hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) sayılı 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 8. madde hükmü, (II-17.1) sayılı 'Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ilgili madde hükümleri ve (III-48.1) sayılı 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 39. madde hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2026 - 31.03.2026 dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

I – GENEL BİLGİLER

Şirket bilgileri:

Ticari Ünvanı	: Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İşlem Gördüğü Borsa	: BIST
İşlem Sembolü	: AKSGY
Merkez Adresi	: Acıbadem Mahallesi Derin Sokak Akasya B Blok No: 8B İç Kapı No:200, 34660, Üsküdar – İstanbul.
Web Sitesi	: www.akisgyo.com
E-mail	: info@akisgyo.com
Ticaret Sicil Tarihi	: 22.11.2005
Ticaret Sicil Numarası	: 570679
Vergi Dairesi ve Nosu	: Üsküdar Vergi Dairesi-028 041 4690
Telefon No	: (212) 393 01 00
Faks No	: (212) 393 01 02

Kısaca Akiş GYO

2005 yılında kurulan Akiş GYO, Akkök Holding'in stratejik iş alanları arasında konumlandığı gayrimenkul sektöründeki deneyim ve uzmanlığını bugüne kadar birçok farklı projede değerlendirmiştir.

Akiş GYO, Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığı başvuruyla 18 Mayıs 2012 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı unvanını almış, 9 Ocak 2013 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır. Akiş GYO, "Her işimizin temelinde mutluluğunuz var." ilkesiyle gayrimenkul sektöründe kalitesi ile farklılaşan projeleri hayata geçirmeyi hedeflemektedir.

Akiş GYO, 2011 yılında açılan Akbatı'nın yakaladığı önemli başarı sonrası, Akasya'nın 2014 yılında tamamlanması ile önemli bir projeye daha imza atmıştır. 2017 yılında SAF GYO ile birleşen Akiş GYO, bu birleşme ile birlikte gayrimenkul sektöründeki yerini bir kat daha sağlamlaştırmıştır.

Türkiye'deki gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketleri arasında bir ilki gerçekleştirerek, Alışveriş Merkezi yatırımlarına alternatif bir yaklaşımla cadde mağazacılığına yönelik Akiş GYO'nun bu alandaki operasyonel gayrimenkulü 2021 yılında Bağdat Caddesi'nde açılan ve Boyner markasına kiralanan Erenköy Apartmanı'dır.

Akiş GYO, sürdürülebilirlik yönetimi çerçevesinde operasyonlarını yönetirken yarattığı ekonomik, çevresel ve sosyal etkileri dikkate alarak, belirlediği öncelikleri doğrultusunda sürdürülebilirlik performansını sürekli olarak geliştirmeyi ve sürdürülebilirlik konusuna yönelik farkındalığın Şirket ve değer zincirinde yaygınlaşmasını hedeflemektedir.

Doğru zamanda, doğru lokasyonda, yeni trendler yaratan projeleriyle kısa sürede sektörün en önemli aktörlerinden biri konumuna gelen Akiş GYO, sürekli değişim içinde bulunan sektör eğilimlerini ve sosyoekonomik gelişmeleri yakından takip ederek gayrimenkul sektöründe fark yaratacak projelere imza atmaya devam edecektir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1 OCAK-31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

Misyon

Gayrimenkul sektöründe, fark yaratan yenilikçi projelerle yaşam alanları geliştirmek, paydaşlarına sürdürülebilir yüksek getiri sağlamak.

Vizyon

"Her işimizin temelinde mutluluğunuz var" ilkesiyle gayrimenkul sektöründe kalitesi ile farklılaşan projeler hayata geçirmek.

Hedefler

Yenilikçi, prestijli ve bulunduğu çevreye çok boyutlu değer katan projelere imza atmak ve gayrimenkul sektöründeki yerimizi güçlendirmek.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in 31.03.2026 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdaki gibidir:

Sermaye Bilgileri

Kayıtlı Sermaye Tavanı : 10.000.000.000,00 TL
Ödenmiş Sermayesi : 2.415.000.000,00 TL

Sermaye Piyasası Kurulu'ndan ve Ticaret Bakanlığı'ndan alınan izinler sonrasında Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanı artışı 30 Nisan 2024 tarihinde yapılan 2023 yılına ait Olağan Genel Kurulu'nun onayına sunulmuş ve Genel Kurulda alınan karar ile Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanı 2.000.000.000,00 TL'den 10.000.000.000,00 TL'ye yükseltilmiş ve kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik süresi 2024-2028 yılları olarak belirlenmiştir.

31 Mart 2026 İtibarıyla Ortaklık Yapısı

Akkök Holding A.Ş.	361.979.983	14,99%
Alize Dinçkök	216.892.762	8,98%
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	196.779.377	8,15%
İzer Lodrik	182.300.001	7,55%
Alina Dinçkök	136.985.270	5,67%
Raif Ali Dinçkök	124.432.054	5,15%
Diğer	1.195.630.553	49,51%
Toplam	2.415.000.000	100,00%

Şirketimizin çıkarılmış sermayesini temsil eden pay grupları, (A) Grubu 109.059.719 adet pay karşılığı 109.059.719 TL'den ve (B) Grubu 2.305.940.281 adet pay karşılığı 2.305.940.281 TL'den oluşmaktadır. (A) Grubu paylar nama, (B) Grubu paylar hamiline yazılıdır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1 OCAK-31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

Yönetim Kurulu ve Komiteler

Yönetim Kurulu:

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Ünvanı
Raif Ali DİNÇKÖK	Yönetim Kurulu Başkanı
İhsan Gökşin DURUSOY	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Alize DİNÇKÖK	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Emin ÇİFTÇİ	Yönetim Kurulu Üyesi
Levent ÇANAKÇILI	Yönetim Kurulu Üyesi
İnteks Sanayi İnşaat Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
Burçin RESSAMOĞLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Mustafa Münir ALACA	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Bahar UÇANLAR	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Şirketin Üst Düzey Yöneticileri:

Adı Soyadı	Ünvanı
Levent ÇANAKÇILI	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür
Naile Banuhan YÜRÜKOĞLU	Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı
Özlem ÖZBATIR	İnsan ve Kültür Direktörü
Didem HİÇYORULMAZLAR	Satış, Pazarlama ve Kurumsal İletişim Direktörü
Elifcan KARAPINAR	Mali ve İdari İşler Direktörü

Şirketimiz, üst düzey kadrosunu; üst düzey yöneticileri ve yönetim kurulu üyeleri olarak belirlemiştir. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydaların tamamı kısa vadeli ücret ve benzeri faydalardan oluşmakta olup, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla konsolide olarak üst düzey yöneticilere sağlanan fayda 42.289.713 TL'dir.

Personel Sayısı:

Şirketin personel sayısı, 287 kişidir. (Konsolide çalışan sayısıdır.)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1 OCAK-31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

Komiteler:

Denetimden Sorumlu Komite

Şirketimizin Denetimden Sorumlu Komite üyeleri aşağıda belirtilmiştir:

Adı Soyadı	Ünvanı
Mustafa Münir ALACA	Denetim Komitesi Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Bahar UÇANLAR	Denetim Komitesi Üyesi (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Şirketimizin 25 Nisan 2025 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Denetimden Sorumlu Komite Başkanlığına Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mustafa Münir ALACA'nın, üeliğine ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Bahar UÇANLAR'ın seçilmesine karar verilmiştir.

Denetimden sorumlu komite, Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve Şirket'in iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.

Kurumsal Yönetişim Komitesi:

Şirketimizin Kurumsal Yönetişim Komitesi üyeleri aşağıda belirtilmiştir:

Adı Soyadı	Ünvanı
Burçin RESSAMOĞLU	Kurumsal Yönetişim Komitesi Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Mehmet Emin ÇİFTÇİ	Kurumsal Yönetişim Komitesi Üyesi (Yönetim Kurulu Üyesi)
Mustafa Münir ALACA	Kurumsal Yönetişim Komitesi Üyesi (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Pelin FEREL	Kurumsal Yönetişim Komitesi Üyesi (İş Geliştirme, Sürdürülebilirlik ve Kalite Sistem Yöneticisi)

Şirketimizin 25 Nisan 2025 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Kurumsal Yönetişim Komitesinin Başkanlığına Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Burçin RESSAMOĞLU'nun ve üyeliklerine ise Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Emin ÇİFTÇİ, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mustafa Münir ALACA ile İş Geliştirme, Sürdürülebilirlik ve Kalite Sistem Yöneticisi Pelin FEREL'in seçilmelerine karar verilmiştir.

Kurumsal Yönetişim Komitesi, Şirket'te kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder, yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını gözetir.

Kurumsal yönetim komitesi mevzuatta belirtilen görevlerinin yanı sıra Aday Gösterme Komitesinin ve Ücret Komitesinin görev ve sorumluluklarını da yerine getirmektedir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1 OCAK-31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

Riskin Erken Saptanması Komitesi:

Şirketimizin Riskin Erken Saptanması Komitesi üyeleri aşağıda belirtilmiştir:

Adı Soyadı	Ünvanı
Bahar UÇANLAR	Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
Alize DİNÇKÖK	Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi (Yönetim Kurulu Üyesi)
Burçin RESSAMOĞLU	Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Şirketimizin 25 Nisan 2025 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Riskin Erken Saptanması Komitesinin Başkanlığına Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Bahar UÇANLAR'ın ve üyeliklerine ise Yönetim Kurulu Üyesi Alize DİNÇKÖK ile Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Burçin RESSAMOĞLU'nun seçilmelerine karar verilmiştir.

Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmakla sorumlu olan Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin üç üyesi olup, her biri icrada görevli olmayan yönetim kurulu üyesidir.

II- ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Şirketimizin bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olması sebebiyle Ar&Ge faaliyeti bulunmamaktadır. Piyasa araştırması ve gerekli görülen diğer analizler profesyonel danışmanlık hizmeti veren kuruluşlar aracılığıyla yürütülmektedir.

III- ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

a) Gayrimenkul Değerleme Şirket Seçimi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: III, No: 48-1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 35. maddesi uyarınca, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 2026 Yılı Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinin belirlenmesi hususunda, Şirketimiz portföyünde bulunan ve yıl içinde alınacak varlıkların değerlemesinin yaptırılması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatınca tanımı yapılmış ve yetki verilmiş değerleme hizmeti alınacak şirketler olarak;

Şirketimiz portföyünde bulunan ve değerleme yaptırılması gereken varlıklar için;

- Akasya AVM için REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- Akbatı AVM için REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- Akasya Ofis için Denge Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
- Akasya Sosyal Tesis için Denge Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
- Erenköy Projesi için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Beykoz Arsaları için Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Sahrayıcedit Projesi için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Portföye 2026 yılı içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek varlıklar için ise Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile çalışılmasına karar verilmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1 OCAK-31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

b) 2025 Yılı Olağan Genel Kurulu

14 Nisan 2026 tarihinde 2025 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı yapılmıştır. Toplantı sonuçları 21 Nisan 2026 tarihinde tescil edilmiş ve 11568 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilmiştir. Olağan Genel Kurul Toplantı sonuçları Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP), Şirketimiz internet sitesi (www.akisgyo.com) ve Merkezi Kayıt Kuruluşunun (MKK) bilgi portalında Şirketimize ait sayfada yayımlanarak ortakların bilgisine sunulmuştur.

c) Bağımsız Denetçi Seçimi

Şirketimizin 2026 yılı dönemindeki mali tablo ve raporlarının denetlenmesi için Denetimden Sorumlu Komite'nin raporu doğrultusunda PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nin seçimi 14 Nisan 2026 tarihinde yapılan 2025 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda kabul edilmiş ve 21 Nisan 2026 tarihinde tescil edilmiş ve 11568 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

d) Akış GYO 2025 Yılı Kar Dağıtım Teklifi (*)

14 Nisan 2026 tarihinde gerçekleştirilen 2025 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında, gündemin 6.maddesine ilişkin, Şirketimizin Yönetim Kurulu tarafından alınan karar uyarınca, Şirketimizin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: II, No: 14.1 Sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenmiş konsolide finansal tablolarında yer alan net dönem karı 3.230.026.951,00-TL; Vergi Usul Kanunu ("VUK") hükümleri çerçevesinde düzenlenmiş mali tablolarında yer alan net dönem karı 2.468.848.617,64-TL'dir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: II, No: 14.1 Sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenmiş konsolide finansal tablolarımızda yer alan 3.230.026.951,00-TL tutarındaki net dönem karından Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi ve Şirket Esas Sözleşmesi'nin 33.maddesi çerçevesinde;

- Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin (1.) fıkrasında belirtildiği şekilde Ödenmiş Sermayenin %20'sine ulaşılan kadar Dönem Net Karından Şirket Esas Sözleşmesi'nin 33.maddesinin (a) bendi hükmünde belirtildiği şekilde %5 Genel Kanuni Yedek Akçe ayrılması öngörülmüş olup Şirketimizin Ödenmiş Sermayesi 2.415.000.000,00-TL ve Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan kayıtlarında enflasyon düzeltilmesi öncesi Genel Kanuni Yedek Akçe tutarı 293.553.178,42-TL'dir. Ödenmiş Sermayenin %20'si 483.000.000,00-TL olup; TTK'nın 519. maddesinin 1. fıkrası ve Şirket Esas Sözleşmesi'nin 33. Maddesi uyarınca 123.442.430,88-TL'nin 1.Tertip Yasal Yedek olarak ayrılmasına,
- Şirketimizin 2.415.000.000,00-TL tutarındaki ödenmiş sermayesinin %5'ine tekabül eden 120.750.000,00-TL tutarındaki birinci temettünün (1,00-TL nominal değerli paya isabet eden temettü tutarı brüt 0,05-TL, temettü oranı brüt %5,00'tir.) ortaklarımıza nakden dağıtılmasına,
- Bağış eklenmiş kalan tutar olan 2.987.118.733,12-TL'den 979.250.000,00-TL tutarındaki ikinci temettünün (1,00-TL nominal değerli paya isabet eden temettü tutarı brüt 0,40548654-TL, temettü oranı brüt %40,548654'tür) ortaklarımıza nakden dağıtılmasına,
- Dağıtılan ikinci temettüye istinaden 97.925.000,00-TL tutarında Genel Kanuni Yedek Akçe ayrılmasına,
- Ortaklarımıza dağıtılacak olan 1. ve 2. Temettüler toplamının 1.100.000.000,00-TL olarak (1,00-TL nominal değerli paya isabet eden temettü tutarı brüt 0,45548654-TL, temettü oranı brüt %45,548654) tespit edilmesine,
- 2025 yılı karından kalan tutar olan toplam 1.908.659.520,12-TL'nin dağıtılmayarak Olağanüstü Yedek olarak ayrılmasına,
- Temettü tutarlarının 20.04.2026 tarihinde nakden ödenmesine,

3 Mart 2026 tarihinde KAP'ta açıklanan ve 2025 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda pay sahiplerinin onayına sunulan Yönetim Kurulu'nun kar dağıtım teklifi, 14 Nisan 2026 tarihinde gerçekleştirilen Genel Kurul'da yapılan oylama sonucunda oy çokluğu ile kabul edilmiş olup 2026 yılı Nisan ayında ödenmiştir.

(*) Açıklanan tutarlar 2025 satın alma gücü ile ifade edilmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1 OCAK-31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

e) Şirketimizin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler:

Şirketimiz ve bağlı ortaklıklarımızca, 2026 yılının ilk üç aylık döneminde toplam 12.477 TL tutarında bağış yapılmıştır.

f) Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu ve Türk Ticaret Kanunu düzenlemeleri kapsamındaki diğer açıklamalar aşağıdaki şekildedir:

- Şirket'in sermayesinin karşılıksız kalma veya Şirket'in borca batık olma durumu yoktur.
- Şirket'in karşılıklı iştirak ilişkisine sahip olduğu bir ortaklık bulunmamaktadır.
- Şirket'in finansman kaynaklarına ait bilgiler Finansal Tablolara ait 6 No'lu "Finansal Borçlanmalar" dipnotunda yer almaktadır.
- Mevzuat uyarınca ilişkili taraf işlemleri ve bakiyelerine ait bilgiler Finansal Tablolara ait 22 No'lu ilişkili Taraf Açıklamaları dipnotunda yer almaktadır.
- Faaliyet Raporu tarihi itibarıyla mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında uygulanan idari ve adli yaptırım bulunmamaktadır.
- Hesap dönemi içerisinde başlamış veya devam eden herhangi bir kamu (vergi) denetimi veya bir özel denetim bulunmamaktadır.

g) Danışmanlık, Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar

Vergi Danışmanı: BDO Denet Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Bağımsız Denetleme Kuruluşu: PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

Sürdürülebilirlik Güvence Denetimi: PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

VII-128.9 sayılı "Bilgi Sistemleri Yönetimi Tebliği'ne uyum, ISO 27001 Belgesi alımı ve Kişisel Verilerin Korunması Mevzuatına uyum çalışmaları danışmanı:

Gençoğlu & Ergün Hukuk Bürosu

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirilmesi Hizmeti Alınan Derecelendirme Kuruluşu:

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.

2026 Yılında Hizmet Alınacak Gayrimenkul Değerleme Şirketleri:

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Denge Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Finansal Danışmanlık Hizmeti Alınması:

Şirket'in riskten korunma (hedging) amaçlı kullandığı ve kullanacağı türev araçların, TFRS 9 kapsamında değerlendirilmesinin ve muhasebeleştirilmesinin sağlanması amacıyla Sinerji Avrupa Mali Danışmanlık Limited Şirketi ile çalışılmaktadır.

Muhasebe uygulamaları ve mali hizmet danışmanlığı - Barış Bilen Vural Yönetim Danışmanlığı

Karbon Ayak İzi Ölçümlenmesi ve Raporlanması ve CDP Raporlaması Kapsamında Hizmet Alınan Danışmanlık Şirketi: ESG Strateji Danışmanlığı ve Eğitim Limited Şirketi

Karbon Ayak İzi Doğrulama Raporu Şirketi: Türk Loydu Uygunluk Değerlendirme Hizmetleri A.Ş.

Dekarbonizasyon Danışman Şirketi: KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş.

Kredi Derecelendirme Kuruluşu: JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.

ÇSY Derecelendirilmesi Hizmeti Alınan Derecelendirme Kuruluşu: Fitch Ratings Ltd

Entegre Raporlama ve TSRS Raporlaması Danışmanlık Şirketi: S360 Sürdürülebilirlik ve İletişim Hizmetleri A.Ş.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1 OCAK-31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

Hizmet Alınan Kuruluşlar ile Şirket Arasında Çıkar Çatışmalarına İlişkin Açıklama:

Şirket, hizmet aldığı kuruluşları seçerken, ilgili sermaye piyasası düzenlemesine riayet etmekte ve olası çıkar çatışmalarını önlemek için gereken özeni göstermektedir.

2026 yılının ilk üç aylık döneminde hizmet aldığı mali danışmanlık, yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda kurumlarla arasında çıkar çatışmasına konu olacak bir husus meydana gelmemiştir.

h) Sürdürülebilirlik Uygulamalarımız

- Şirketimiz Karbon Saydamlık Projesi (CDP) Tedarikçi Katılım Değerlendirmesi'nde (Supplier Engagement Assessment- SEA) skoru ile A listesine giren tek Türk GYO olmuştur.
- Şirketimiz Borsa İstanbul Sürdürülebilirlik Endeksi'nde yer alan en yüksek puana sahip GYO olma statüsünü devam ettirmektedir.
- Şirketimiz 2025 yılına ait kurumsal karbon ayak izini ölçtürmüş ve bağımsız üçüncü taraf doğrulama kuruluşu tarafından veriler doğrulanmıştır.
- 2025 yılına ait Entegre Faaliyet Raporumuz 9 Mart 2026 tarihinde yayımlanmıştır.

IV – PROJELER VE PORTFÖY

1- KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN GAYRİMENKULLER

Akasya, Akbatı AVM ve Diğer Kira gelirleri (Bin TL)	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Akasya kira gelirleri	745.044	677.335
Akbatı kira gelirleri	332.027	317.400
Diğer kira gelirleri	39.616	40.964
	1.116.687	1.035.699

2- PROJELER VE İŞ GELİŞTİRME

Beykoz

Şirketimizin %100 bağlı ortaklığı olan Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. ile Şirketimizin kolaylaştırılmış usulde birleşmesi neticesinde mülkiyetleri Şirketimize intikal eden ve Şirketimiz adına tapu sicili nezdinde tescil edilen Beykoz'daki taşınmazlar ve ayrıca Akış Mudanya Adi Ortaklığı'nın kurucu ortakları olan Şirketimizin ve Mudanya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'nin muhtelif taşınmaz malikleri ile akdetmiş olduğu Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerine konu taşınmazlar, "İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Gümüşsuyu ve İncirköy Mahallelerinin Bir Kısımına Ait 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı" ve "1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" sınırları içinde yer almaktadır. Mezkur İmar Planlarının idari yönden kesinlik kazanmasının ardından imar planı, plan notları ve ilgili yönetmelikler uyarınca imar uygulaması işlemlerine ivedilikle başlanılmış ve birinci etap olarak adlandırılan taşınmazlar ile ilgili olarak ilçe belediyesince imar uygulama işlemleri tamamlanmıştır. Diğer dört etapta yer alan taşınmazlar yönünden ise, imar uygulamaları henüz yapılamamış olup, ilçe belediyesinin bu konudaki çalışmaları beklenilmektedir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1 OCAK-31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

İdari yönden kesinleşen söz konusu imar planlarının parsel bazında veya bütününün iptali yönünde muhtelif idare mahkemeleri nezdinde açılmış bulunan iptal davaları mevcuttur. Mimarlar Odası Başkanlığı tarafından bölgeye ait nazım imar planının ve uygulama imar planının iptali istemiyle Beykoz Belediyesi ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aleyhine T.C. İstanbul 2. İdare Mahkemesi nezdinde 2022/588 Esas sayılı dosya ile açılmış bulunan iptal davasında; T.C. İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nce 28.02.2024 tarihli, Esas No: 2022/588 ve Karar No: 2024/242 sayılı kararı ile davanın reddedildiği, ilk derece mahkemesinin davanın reddi yönündeki işbu kararına karşı davacı tarafça istinaf yoluna müracaat edildiği ve T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdari Dava Dairesi'nce 12.12.2024 tarihli, Esas No: 2024/2413 ve Karar No: 2024/2667 sayılı kararı ile sit derecelendirme raporunun iptali yönünde kesinleşmiş mahkeme ilamının varlığından bahisle ilk derece mahkemesinin davanın reddi yönündeki kararının kaldırılmasına ve dava konusu işlemlerin/imar planlarının iptaline temyiz yolu açık olmak üzere karar verildiği, istinaf mahkemesinin bu karara karşı davalı idarelerce temyiz yoluna müracaat edildiği ve temyiz incelemesinin devam ettiği bilgisi edinilmiştir.

Ayrıca, İstanbul İli, Beykoz İlçesi sınırları içinde bulunan Gümüşsuyu ve İncirköy Mahallelerinin sit derecelendirme raporunun iptali talebi ile T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aleyhine 2021 yılında açılmış bulunan bir dava neticesinde idare mahkemesince sit derecelendirme raporunun iptaline karar verildiği ve idare mahkemesinin söz konusu iptal kararına karşı Bakanlıkça yapılan istinaf başvurusunun istinaf mahkemesince kesin olarak reddedildiği bilgisi de edinilmiştir. İdare mahkemesinin kesinleşen işbu iptal kararı doğrultusunda T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca anılan bölgeyle ilgili yeni bir sit derecelendirme raporu düzenlenmiş ve rapor Bakanlık Makamı'nın 25.12.2024 tarihli ve 11333030 sayılı Olur'u ile onaylanarak revize edilen alanların statüsü "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilmiş ve 04.01.2025 tarihli ve 32772 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmıştır. Yeni sit derecelendirme raporunda, bölgenin statüsünde bir değişiklik yapılmamıştır. Yeni sit derecelendirme raporunda da, bölgenin statüsü, "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tespit edilmiştir. Mimarlar Odası tarafından yeni sit derecelendirme raporunun iptali talebiyle T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aleyhine T.C. İstanbul 11. İdare Mahkemesi nezdinde 2025/459 Esas sayılı dosya ile dava açıldığı, söz konusu davaya Beykoz Belediye Başkanlığı'nın ve bir kısım arsa sahiplerinin davalı Bakanlık yanında ferî müdahil olarak katıldıkları ve anılan mahkemece yapılan yargılama neticesinde T.C. İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 03.04.2026 tarihli, Esas No: 2025/459 ve Karar No: 2026/651 sayılı kararı ile davanın reddine istinaf yolu açık olmak üzere oybirliğiyle karar verildiği bilgisi edinilmiştir.

Bölgeye ilişkin tüm gelişmeler ve süreç takip edilmektedir.

Sahrayıcedit

Sahrayıcedit Arsaları'nda yapımı planlanan konut ağırlıklı karma proje ile ilgili olarak; ilgili belediyece re'sen başlatılmış olan imar uygulaması işlemleri tamamlanarak yeni parsellere ait tapu tescilleri yapılmıştır. Sonrasında da imar durum talepli başvuru ilçe belediyesine yapılmıştır.

Ayrıca, Sahrayıcedit Projesi ile ilgili olarak konsept proje tasarımı da tamamlanmış olup, avan proje çalışmaları devam etmektedir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1 OCAK-31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

3- STOKLAR

Proje halindeki stoklar (Bin TL)	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Beykoz Arsaları	868.435	868.435
Sahrayıcedit Projesi	771.420	757.566
Beykoz Arsaları Değer Düşüklüğü	(124.291)	(124.291)
Toplam	1.515.564	1.501.710

4- YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

(Bin TL)	1 Ocak 2026	Yabancı para çevrim farkları	İlaveler	31 Mart 2026
Akasya AVM	36.754.096	-	1.363	36.755.459
Akbatı AVM	13.535.191	-	623	13.535.814
Erenköy projesi	3.088.114	-	-	3.088.114
Sosyal tesis	239.298	-	-	239.298
Akasya ofis	93.096	-	-	93.096
Bulgaristan arsaları	14.206	(1.166)	-	13.040
	53.724.001	(1.166)	1.986	53.724.821

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1 OCAK-31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

V – FİNANSAL DURUM

a) Bilanço

(Bin TL)	Sınırlı incelemeden geçmemiş 31 Mart 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025
VARLIKLAR		
Dönen varlıklar	4.610.850	4.640.945
Nakit ve nakit benzerleri	2.738.508	2.728.598
Finansal yatırımlar	19.945	345
Ticari alacaklar	275.336	359.350
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3.196	594
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	272.140	358.756
Diğer alacaklar	11.131	11.842
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11.131	11.842
Proje halindeki stoklar	1.515.564	1.501.710
Stoklar	2.009	1.310
Peşin ödenmiş giderler	37.203	25.333
Diğer dönen varlıklar	11.154	12.457
Duran varlıklar	55.002.653	54.962.280
Diğer alacaklar	394.276	380.056
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	388.997	374.247
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	5.279	5.809
Finansal yatırımlar	181.466	173.090
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	53.724.821	53.724.001
Maddi duran varlıklar	385.089	378.647
Maddi olmayan duran varlıklar	47.557	50.505
- Şerefiye	10.483	10.483
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	37.074	40.022
Peşin ödenmiş giderler	168.467	170.284
Diğer duran varlıklar	100.977	85.697
Toplam varlıklar	59.613.503	59.603.225

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1 OCAK-31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

(Bin TL)	Sınırlı incelemeden geçmemiş 31 Mart 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025
KAYNAKLAR		
Kısa vadeli yükümlülükler	1.584.941	2.161.992
Kısa vadeli borçlanmalar	311.483	811.753
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	342.794	416.096
Ticari borçlar	110.727	180.208
- İlişkili taraflara ticari borçlar	34.958	67.900
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	75.769	112.308
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	43.529	69.744
Diğer borçlar	112.676	123.722
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	112.676	123.722
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	104.316	69.686
Türev araçlar	1.330	-
- Alım satım amaçlı türev araçlar	1.330	-
Kısa vadeli karşılıklar	32.658	22.303
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15.513	10.263
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	17.145	12.040
Dönem karı vergi yükümlülüğü	525.428	468.480
Uzun vadeli yükümlülükler	8.796.587	8.367.970
Uzun vadeli borçlanmalar	1.276.189	1.505.261
Ticari borçlar	18.522	12.015
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	18.522	12.015
Uzun vadeli karşılıklar	21.981	20.363
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	21.981	20.363
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	7.479.895	6.830.331
Özkaynaklar	49.231.975	49.073.263
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	49.231.975	49.073.263
Ödenmiş sermaye	2.415.000	2.415.000
Sermaye düzeltme farkları	11.313.263	11.313.263
Birleşme denkleştirme hesabı	11.227.003	11.227.003
Geri Alınmış Paylar	(45.452)	(45.452)
Paylara ilişkin primler	575.789	575.789
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	(28.297)	(28.478)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(23.396)	(27.226)
- Diğer yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)	(4.901)	(1.252)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	89.233	95.334
- Yabancı para çevrim farkları	89.233	95.334
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	2.204.251	2.204.251
Diğer yedekler	705.606	705.606
Geçmiş yıllar karları	20.610.947	17.056.554
Net dönem karı	164.632	3.554.393
Toplam kaynaklar	59.613.503	59.603.225

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1 OCAK-31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

b) Gelir Tablosu

Şirketimizin 1 Ocak 2026 – 31 Mart 2026 dönemi karşılaştırmalı gelir tablosu aşağıdaki gibidir.

(Bin TL)	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2026	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2025
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Hasılat	1.242.831	1.136.799
Satışların maliyeti (-)	(324.210)	(307.864)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	918.621	828.935
Genel yönetim giderleri (-)	(109.012)	(111.894)
Pazarlama giderleri (-)	(17.544)	(13.805)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	25.227	34.536
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(18.622)	(25.626)
Esas faaliyet karı	798.670	712.146
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı	798.670	712.146
Finansman gelirleri	261.166	166.920
Finansman giderleri (-)	(77.475)	(304.548)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	(20.348)	222.678
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	962.013	797.196
Dönem vergi geliri/(gideri)	(147.592)	(62.284)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(649.789)	(509.854)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)	164.632	225.058
DÖNEM KARI/(ZARARI)	164.632	225.058

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1 OCAK-31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

c) Rasyolar

Şirketimizin 31 Mart 2026 dönemine ilişkin finansal göstergeleri aşağıdaki gibidir;

RASYOLAR	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Cari Oran	2,91	2,15
Özkaynak-Aktif Toplamı Oranı	83%	82%
Borç Özkaynak Oranı	21%	21%

RASYOLAR	31 Mart 2026	31 Mart 2025
Faaliyet Karı Oranı	64%	63%
Brüt Satış Karı Oranı	74%	73%
Dönem Net Karı Oranı	13%	20%

VI- ŞİRKETİN RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

Riskin Erken Saptanması Komitesi, risk yönetim sistemlerini yılda bir kez gözden geçirmektedir. Komite, iki (2) ayda bir görüşmelerde bulunur, Şirket'i etkileyebilecek stratejik, finansal, operasyonel vb. her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Şirket'in kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunmaktadır.

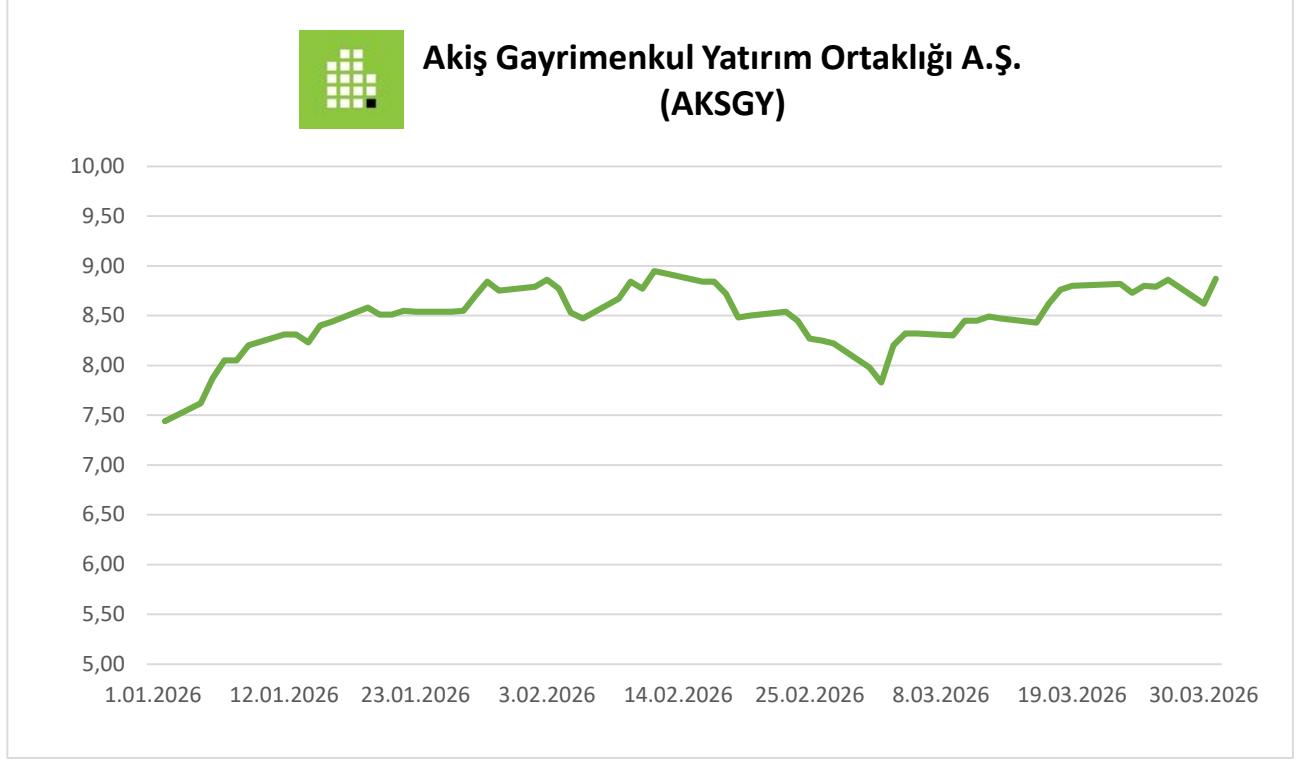
Şirket risk envanteri, Akiş GYO'nun risk yönetimi çalışmalarında kullandığı en önemli takip araçlarından biridir. Risk envanteri, Şirket'in operasyonel, finansal, itibar ve stratejik risklerini içermektedir. Risk skoru yüksek ve çok yüksek düzeyde olan riskler, Yönetim Kurulu seviyesinde izlenmekte olup, detaylı aksiyon planları oluşturulur ve her bir risk için bir risk sahibi atanır. Risk sahibi, ilgili riskin kararlaştırılan aksiyon planı çerçevesinde yönetilmesinden sorumludur. Böylece, risk yönetimi felsefesi, Akiş GYO yöneticilerinin rutin iş ajandalarında sürekli bir madde haline gelmiştir. Sektörel ve kurumsal gelişmeler doğrultusunda güncellenen bu felsefe, Şirket uygulamalarının ayrılmaz bir parçası olmuştur.

Şirketin faaliyetlerindeki etkinlik ve verimliliğin artırılması, finansal raporlama konusunda güvenilirliğin sağlanması ve kanun ve düzenlemelere uygunluk konuları başta olmak üzere mevcut iç kontrol sistemi, Şirket İç Denetim Bölümü tarafından yıllık iç denetim planı çerçevesinde denetlenmekte ve denetim sonuçları Denetim Komitesine raporlanmaktadır. İç denetim faaliyetlerinin etkinliği, Denetim Komitesi tarafından yıl içinde yapılan bir (1) toplantı ile gözden geçirilmektedir. Bu toplantılarda, ihtiyaç olduğu durumlarda, iç denetçi, dış denetçi veya Şirket'in diğer yöneticilerinin de görüşleri alınmaktadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1 OCAK-31 MART 2026 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

VII - ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

Hisse Grafiği



VIII – DİĞER BİLGİLER

01.01.2026-31.03.2026 Dönemi Sonrası Meydana Gelen Değişiklikler

Kredi İşlemleri

Şirket, HSBC aracılığıyla kullanmış olduğu 7 Milyon ABD Doları tutarlı yatırım kredisini Nisan ayı içerisinde kapatmıştır.

Şirket Kuruluşu

2026 yılı Mayıs ayında, Yönetim Kurulumuzca belirli gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışındaki şirketlere, ortaklıklara ve fonlara yatırım yapmak üzere yurt içinde özel amaçlı anonim şirket kurulmasına, kurulacak anonim şirketin tek ortağının Şirketimiz olmasına, ticaret unvanının Akiş Global Gayrimenkul Yatırımı Anonim Şirketi ve sermayesinin 3.000.000,00-TL olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

Sahrayıcedit Projesi

158 parsel için avan proje başvurusu öncesi tevhit, ihdas ve terk işlemlerinin yapılması için belediye encümenine teklif verilmiştir. Encümen onayı sonrasında 158 parsel için avan proje başvurusu yapılacaktır.