



**AKMERKEZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**01.01.2025 – 30.09.2025
DÖNEMİ
FAALİYET RAPORU**



ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Eylül 2025 itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 6 Kasım 2025 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

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. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

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

Selma Canbul Çorum, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 6 Kasım 2025

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
01.01.2025 – 30.09.2025
DÖNEMİ FAALİYETLERİNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU RAPORUDUR

İşbu Faaliyet Raporu ('Rapor'), Türk Ticaret Kanunu'nun 516. madde hükmü, Ticaret Bakanlığı'nın 28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan '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 01.01.2025-30.09.2025 dönemi itibari ile işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

1. GENEL BİLGİLER

Raporun Ait Olduğu Dönem:	01.01.2025 – 30.09.2025
Ticaret Unvanı	AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ticaret Sicil Memurluğu:	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası:	260139
İşlem Gördüğü Borsa:	Borsa İstanbul A.Ş.
Sermaye Piyasası Aracının İşlem Gördüğü Pazar ve Şirket'in Dahil Olduğu Endeksler:	Alt Pazar BIST Tüm-100 / BIST Kurumsal Yönetim / BIST Gayrimenkul Yat. Ort. / BIST Mali / BIST Tüm / BIST Temettü
İşlem Sembolü:	AKMGY
Portföy Bilgileri:	Kuruluş Tarihi: 08.12.1989 Halka Arz Tarihi: 15.04.2005
Merkez Adresi:	Kültür Mah. Nispetiye Cad. Akmerkez No: 56/1 E-3 Kule Kat:1 Beşiktaş/İstanbul
Web Sitesi:	www.akmgyc.com
E-posta:	gyc@akmerkez.com.tr
Yatırımcı İlişkileri E-Posta:	yatirimciiliskileri@akmerkez.com.tr
KEP:	akmerkez@akmerkez.hs02.kep.tr
Mersis:	0837003197300012
Vergi Dairesi:	Büyük Mükellefler Vergi Dairesi
Vergi Numarası:	837 003 1973
Telefon No:	+90 (212) 282 01 70
Faks No:	+90 (212) 282 01 19

1.1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYON, SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI İLE BUNLARA İLİŞKİN HESAP DÖNEMİ İÇERİSİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER

Akmerkez GYO A.Ş. paylarının 30.09.2025 itibarıyla halka açıklık oranı %57,88'dir.

Sermayeyi temsil eden tüm paylar BİST kotundadır.

Akmerkez GYO A.Ş.'nin kayıtlı sermaye tavanı 75.000.000,00-TL olup, ödenmiş sermayesi 37.264.000,00-TL'dir. Şirket'in ödenmiş sermayesi, her biri 1-Kr itibari değerinde 3.726.400.000 adet paydan oluşmaktadır.

1.1.1. Ortaklık Yapısı

30.09.2025 tarihi itibarıyla Şirket sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip ortaklarının dökümü aşağıdaki gibidir:

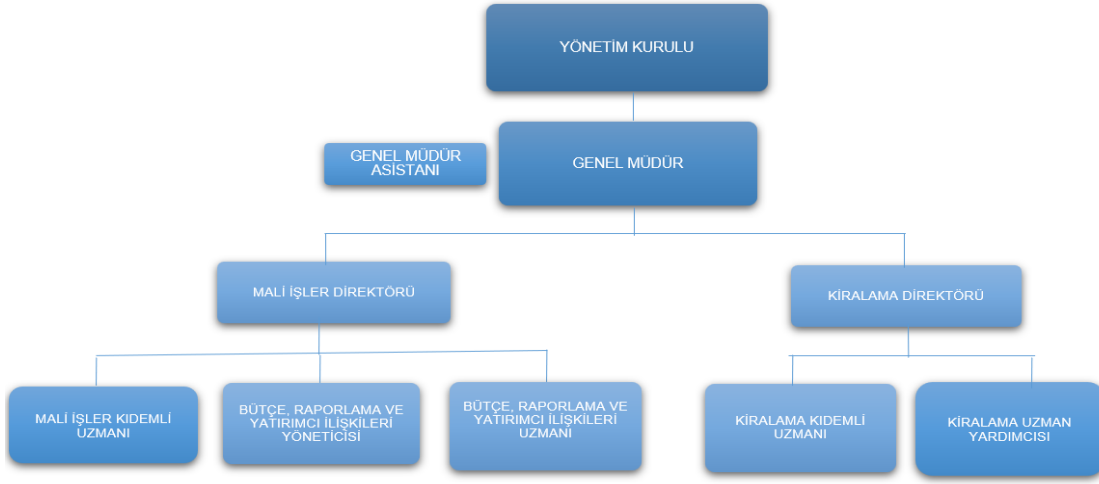
Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Klepierre S.A.	16.713.907,88	44,85
Akkök Holding A.Ş.	4.369.354,00	11,73
Tekfen Holding A.Ş.	3.901.279,04	10,47
Davit Braunştayn	2.534.461,82	6,80
Diğer	9.744.997,26	26,15
Toplam	37.264.000,00	100,00

1.1.2. Sermayeyi Temsil Eden Paylara İlişkin Bilgiler

Grubu	Nama/ Hamiline	Toplam Nominal Değer (TL)	Sermayeye Oranı (%)	Borsada İşlem Görüp Görmediği
A	Nama	4.075.750,00	10,93	İşlem Görmüyor
B	Nama	2.841.380,00	7,63	İşlem Görmüyor
C	Nama	2.398.870,00	6,44	İşlem Görmüyor
D	Hamiline	27.948.000,00	75,00	%77,18'i İşlem Görüyor
Toplam		37.264.000,00	100,00	%57,88'i İşlem Görüyor

Halka açık hisselerin D grubu paylar içerisindeki payı %76,59'dan %77,18'e, toplam sermaye içerisindeki payı %57,44'ten %57,88'e çıkmıştır.

1.1.3. Organizasyon Yapısı



Dönem içerisinde, Şirket'in ortaklık yapısında, sermayesinde ve organizasyon yapısında yukarıdaki bölümlerde bahsedilenlerden başkaca herhangi bir değişiklik olmamıştır.

1.2. İMTİYAZLI PAYLARA VE PAYLARIN OY HAKLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirket'in (A), (B), (C) ve (D) Grubu payları, Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazına sahip olup, Şirket Yönetim Kurulu üyelerinin 4 adedi (A) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun; 3 adedi (B) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun; 2 adedi (C) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun ve 1 adedi de halka arz edilmiş ve Genel Kurul toplantısına katılmış (D) Grubu hamiline yazılı payların çoğunlukla belirleyerek önereceği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilmektedir.

Halka arz edilmiş ve Genel Kurul toplantısına katılmış (D) grubu hamiline yazılı payların Genel Kurulda aday göstermemesi ve/veya çoğunlukla bir aday belirleyememesi halinde, Şirket Yönetim Kurulu 10 üyeden oluşur. Bu Yönetim Kurulu Üyelerinin de 4'ü (A) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun; 3'ü (B) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun ve 2'si (C) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun önereceği adaylar arasından seçilir.

Yukarıda arz edilen Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı dışında tanınmış başkaca bir imtiyaz bulunmamaktadır.

Her pay sahibinin, sahip olduğu her bir pay için bir oy hakkı mevcuttur.

1.3. YÖNETİM ORGANI, ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİ VE PERSONEL SAYISI İLE İLGİLİ BİLGİLER

1.3.1. YÖNETİM KURULU

Başkan	:	RAİF ALİ DİNÇKÖK
Başkan Vekili	:	SİNAN KEMAL UZAN
Üye	:	İHSAN GÖKŞİN DURUSOY
Üye	:	DAVİT BRAUNŞTAYN
Üye	:	ALİZE DİNÇKÖK
Üye	:	NAHİT AKARKARASU
Üye	:	KLE DIR SAS (Gerçek Kişi Temsilcisi Cyrille François Paul DESLANDES)
Üye	:	ÖZGE BULUT MARAŞLI
Üye	:	ÖMER EGESEL
Üye	:	DAMLA TOLGA BİROL
Üye	:	METİN BONFİL

28.03.2025 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında üç yıl süreyle Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmak üzere (A) Grubu nama yazılı pay sahiplerinin çoğunluğu tarafından önerilen adaylardan RAİF ALİ DİNÇKÖK, İHSAN GÖKŞİN DURUSOY ve ALİZE DİNÇKÖK, (B) Grubu nama yazılı pay sahiplerinin çoğunluğu tarafından önerilen adaylardan SİNAN KEMAL UZAN ve HAKAN DÜNDAR (*), (C) Grubu nama yazılı pay sahiplerinin çoğunluğu tarafından önerilen DAVİT BRAUNŞTAYN, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde aday gösterilerek (A), (B), (C) ve (D) Grubu pay sahiplerinin müşterek önergesi ile seçilmeleri teklif edilen ÖMER EGESEL, ÖZGE BULUT MARAŞLI, DAMLA TOLGA BİROL ve METİN BONFİL ile halka arz edilmiş ve Genel Kurul toplantısına katılmış (D) Grubu hamiline yazılı pay sahipleri tarafından çoğunlukla belirlenerek önerilen KLE DIR SAS seçilmiştir. KLE DIR SAS tarafından belirlenen gerçek kişi temsilcisi CYRILLE FRANCOIS PAUL DESLANDES'tir.

() 2 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Hakan DüNDAR görevinden istifa etmiş olup, yerine Nahit Akarkarasu Yönetim Kurulu üyesi olarak Türk Ticaret Kanunu'nun 363'üncü maddesi uyarınca toplanacak ilk genel kurulun onayına sunulmak ve bu toplantı tarihine kadar görev yapmak üzere atanmıştır.*

Yönetim Kurulu üyelerinden, ÖZGE BULUT MARAŞLI, ÖMER EGESEL, DAMLA TOLGA BİROL ve METİN BONFİL, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı 'Kurumsal Yönetim Tebliği' hükümleri uyarınca seçilmiş bulunan Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleridir.

Bütün Yönetim Kurulu üyeleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun (III-48.1) sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca aranan şartlara uygun olup, KLE DIR SAS'ın gerçek kişi temsilcisi Fransa uyruklu CYRILLE FRANCOIS PAUL DESLANDES dışındaki Yönetim Kurulu üyeleri T.C. vatandaşıdır.

Şirket'in Genel Müdürü Süleyman Hakan TÜMKAYA'dır.

Yönetim Kurulu, 2025 yılının ilgili hesap dönemi içerisinde 24 adet karar almıştır.

12.04.2023 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında üç yıl süreyle Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmak üzere (A) Grubu nama yazılı pay sahiplerinin çoğunluğu tarafından önerilen adaylardan RAİF ALİ DİNÇKÖK, İHSAN GÖKŞİN DURUSOY(*) ve ALİZE DİNÇKÖK, (B) Grubu nama yazılı pay sahiplerinin çoğunluğu tarafından önerilen adaylardan MURAT GİĞİN ve SİNAN KEMAL UZAN, (C) Grubu nama yazılı pay sahiplerinin çoğunluğu tarafından önerilen DAVİT

BRAUNŞTAYN, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde aday gösterilerek (A), (B), (C) ve (D) Grubu pay sahiplerinin müşterek önergesi ile seçilmeleri teklif edilen AYCAN AVCI(**), ÖMER EGESEL ve ÖZGE BULUT MARAŞLI ile halka arz edilmiş ve Genel Kurul toplantısına katılmış (D) Grubu hamiline yazılı pay sahipleri tarafından çoğunlukla belirlenerek önerilen KLE DIR SAS (KLE DIR SAS tarafından belirlenen gerçek kişi temsilcisi CYRILLE FRANCOIS PAUL DESLANDES'tir.) seçilmiş olup, seçilen Yönetim Kurulu üyeleri, İHSAN GÖKŞİN DURUSOY(*) haricinde, 28 Mart 2025 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısına kadar görev yapmışlardır.

(*)13 Kasım 2024 tarihi itibarıyla, Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sayın İhsan Gökşin Durusoy görevinden istifa etmiş olup, boşalan yönetim kurulu üyeliğine Türk Ticaret Kanunu'nun 363. maddesi uyarınca yapılacak ilk genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere, Kurumsal Yönetim Komitesi'nce aday gösterilen ve Kurumsal Yönetim Tebliği'nde yer verilen bağımsızlık kriterlerine sahip Damla Tolga Birol Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak atanmıştır.

(**)AYCAN AVCI; Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri 4.3.6 (f) fıkrasında ön görülen maksimum süre kısıtı nedeni ile iki yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir.

1.3.2. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN YETKİLERİ

Şirket Yönetim Kurulumuzun 17.06.2022 tarihli İç Yönergesi, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 23.06.2022 tarihli ve 10605 sayılı nüshasında ve 08.04.2025 tarihli Vazife Taksimi Kararı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 14.04.2025 tarihli ve 11311 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

1.3.3. YETKİ SINIRLARI

Şirketimizin Yönetim Kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticileri, Sermaye Piyasası Kanunu, Türk Ticaret Kanunu, Şirket Esas Sözleşmesi ve ilgili sair mevzuatta öngörülen yetkilere sahiptir. Şirket Genel Müdürü'nün ve Mali İşler Direktörü'nün görev ve yetkileri Şirket'in İç Yönergesi'nde düzenlenmiştir.

1.3.4. ŞİRKET ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİ

Şirket'in üst düzey yöneticileri; Genel Müdür Süleyman Hakan TÜMKAYA, Mali İşler Direktörü Nilüfer AYDIN, Kiralama Direktörü Cem ERTUĞRUL'dur.

1.3.5. ŞİRKET PERSONEL SAYISI

Şirket'in personel sayısı, Genel Müdür dahil olmak üzere dokuz kişidir.

2. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

a) **Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları:** Yönetim Kurulu Üyeleri'ne 2025 yılında 28 Mart'a kadar aylık kişi başı net 44.000,00-TL ve sonrasında 28.03.2025 tarihindeki Genel Kurul toplantısında belirlendiği üzere aylık kişi başı net 60.500,00-TL olmak üzere toplam brüt 7.536.295,76-TL ve üst düzey yöneticilere toplam brüt 17.855.303,46-TL tutarında menfaat sağlanmıştır.

b) Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarlarına ilişkin bilgiler: Şirket'in üst düzey yöneticileri; Genel Müdür, Mali İşler Direktörü ve Kiralama Direktörü'dür. İşbu hesap döneminde Şirket'in üst düzey yöneticilerine 328.969,91-TL tutarlı sağlık sigortası sağlanmıştır.

3. ŞİRKET'İN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Şirket'in ilgili hesap döneminde araştırma ve geliştirme çalışmaları bulunmamaktadır.

4. ŞİRKET'İN FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERİNE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

Şirketimiz, 01.01.2025–30.09.2025 döneminde faaliyetlerini Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde sürdürmüştür.

Şirket'in iştiraki ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

Şirket'in iktisap ettiği kendi payı bulunmamaktadır.

Şirket'in karşılıklı iştirak ilişkisinde olduğu bir şirket bulunmamaktadır.

Hesap dönemi içinde yapılan özel denetim ve kamu denetimi bulunmamaktadır.

Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

01.01.2025–30.09.2025 hesap dönemi içinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmamıştır.

Şirketimiz, 2025 yılının ilk altı aylık döneminde 39.306-TL tutarında bağış ve yardım yapmıştır. Şirket tarafından 01.01.2025–30.09.2025 hesap dönemi içinde sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcama bulunmamaktadır.

İlgili hesap döneminde, yönetim hizmetleri çerçevesinde Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından gerçekleştirilen ve payı oranında Şirket'e yansıtılan yatırım niteliğindeki harcamaların toplam tutarı 24.866.251-TL'dir.

5. FİNANSAL DURUM

5.1. BİLANÇO

	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Eylül 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
VARLIKLAR		
Dönen varlıklar	646.594.718	835.023.227
Nakit ve nakit benzerleri	440.087.478	639.514.789
Finansal yatırımlar		
<i>İtfa edilmiş maliyetiyle ölçülen finansal varlıklar</i>	<i>117.166.247</i>	<i>121.413.552</i>
Ticari alacaklar		
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>15.067.830</i>	<i>12.121.937</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>19.935.552</i>	<i>40.812.041</i>
Diğer alacaklar		
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>5.420.433</i>	<i>27.122</i>
Peşin ödenmiş giderler	42.987.238	3.651.512
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	-	14.422.711
Diğer dönen varlıklar	5.929.940	3.059.563
Duran varlıklar	10.106.996.860	10.026.631.891
Kullanım hakkı varlıkları	3.596.703	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10.044.695.988	10.019.829.737
Maddi duran varlıklar	177.072	393.814
Maddi olmayan duran varlıklar	845.058	1.046.296
Peşin ödenmiş giderler	52.838.307	4.180.986
Diğer duran varlıklar	4.843.732	1.181.058
Toplam varlıklar	10.753.591.578	10.861.655.118
KAYNAKLAR		
Kısa vadeli yükümlülükler	160.923.533	34.050.624
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	956.437	-
Ticari borçlar		
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	<i>10.586.562</i>	<i>2.998.022</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	<i>1.940.980</i>	<i>1.191.459</i>
Diğer borçlar		
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	<i>11.823.646</i>	<i>17.033.134</i>
Ertelemiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	1.252.841	1.818.306
Dönem karı vergi yükümlülüğü	116.455.608	-
Kısa vadeli karşılıklar		
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	<i>137.691</i>	<i>172.706</i>
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	<i>3.925.150</i>	<i>2.756.379</i>
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13.844.618	8.080.618
Uzun vadeli yükümlülükler	1.714.160.407	1.644.126.985
Kiralama işlemlerinden borçlar	2.549.775	-
Diğer borçlar		
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	<i>6.581.707</i>	<i>2.129.601</i>
Uzun vadeli karşılıklar		
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	<i>7.074.610</i>	<i>7.131.972</i>
Ertelemiş vergi yükümlülüğü	1.697.954.315	1.634.865.412
Özkaynaklar	8.878.507.638	9.183.477.509
Ödenmiş sermaye	37.264.000	37.264.000
Sermaye düzeltme farkları	1.612.015.339	1.612.015.339
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		
<i>-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)</i>	<i>(10.469.022)</i>	<i>(10.440.687)</i>
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.383.649.199	1.423.610.412
Geçmiş yıllar karları	5.531.883.597	5.463.269.842
Net dönem karı	324.164.525	657.758.603
Toplam kaynaklar	10.753.591.578	10.861.655.118

5.2. GELİR TABLOSU

	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak – 30 Eylül 2025	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Temmuz – 30 Eylül 2025	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak – 30 Eylül 2025	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Temmuz – 30 Eylül 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI				
Hasılat	753.255.814	256.208.764	702.295.361	223.897.043
Satışların maliyeti (-)	(199.780.039)	(69.723.190)	(170.870.984)	(60.668.700)
Brüt kar	553.475.775	186.485.574	531.424.377	163.228.343
Genel yönetim giderleri (-)	(72.973.822)	(24.572.815)	(56.855.769)	(19.354.455)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	2.479.975	662.333	3.416.170	1.204.206
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(11.238.513)	(7.240.053)	(11.001.633)	(4.614.786)
Esas faaliyet karı	471.743.415	155.335.039	466.983.145	140.463.308
Finansman gelirleri	215.015.318	58.780.125	177.441.292	57.528.760
Finansman giderleri (-)	(2.005.879)	(1.050.153)	(1.762.467)	(329.131)
Parasal kayıp/kazanç	(137.763.690)	(32.982.395)	(158.143.275)	(42.172.729)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	546.989.164	180.082.616	484.518.695	155.490.208
Dönem vergi gideri	(159.735.736)	(46.851.391)	-	-
Ertelenmiş vergi gideri (-)	(63.088.903)	(23.591.023)	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı	324.164.525	109.640.202	484.518.695	155.490.208
Pay başına kazanç				
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	8,70	2,94	13,00	4,17
Sulandırılmış pay başına kazanç				
Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç	8,70	2,94	13,00	4,17
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI				
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar				
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	(28.335)	(821.855)	(563.874)	(895.883)
Toplam kapsamlı gelir	324.136.190	108.818.347	483.954.821	154.594.325

5.3. RASYOLAR

01.01.2025–30.09.2025 dönemlerine ilişkin temel rasyolar:

	30.09.2025	31.12.2024
Cari Oran	4,02	24,52
Toplam Borç / Özkaynak	21,12%	18,27%
Toplam Borç / Toplam Aktifler	17,44%	15,45%
	01.01.2025-30.09.2025	01.01.2024-30.09.2024
Net Satışlar	753.255.814	702.295.361
Brüt Kar	553.475.775	531.424.377
Net Dönem Karı	324.164.525	484.518.695
Brüt Kar Marjı	73,48%	75,67%
Net Kar Marjı	43,04%	68,99%

Şirket'in sermayesinin karşılıksız kalma durumu veya borca batıklık söz konusu değildir.

5.4. ŞİRKETİMİZİN FİNANSMAN KAYNAKLARI

Şirketimizin finansman kaynağı, temelde kira gelirlerinden oluşmaktadır.

6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

Riskin erken saptanmasına ilişkin olarak, ilgili dönem için Riskin Erken Teşhisi Komitesi tarafından beş kez toplanılmış ve beş adet rapor yazılmıştır.

Döviz kurlarındaki artış ihtimali ile birlikte üretici ve tüketici fiyatlarındaki artışların devam etmesi, üretici maliyetlerini artırırken, ciro kabiliyetinin aynı oranlarda artmaya devam etmemesi ve müşteri talebinde yaşanabilecek durağanlık veya daha kötü bir olasılıkla yaşanacak daralma sonucunda perakendecilerin artan maliyet ve operasyonel giderlerine karşın, düşen kar marjları sebebiyle olumsuz etkilenme ihtimalleri söz konusu olabilecektir. Bu durum kiracıların mevcut kira seviyelerine göre ödeme gücünü ve sürekliliğini olumsuz yönde etkileyebileceğinden Şirket için finansal risk teşkil etmektedir.

Bunun yanı sıra; yukarıda belirtilen riskler sebebiyle sektörel olarak bazı perakendecilerin ürün tedarik sorunları, finansal risklerini doğru yönetememeleri, doğru karlılıkları yakalayamamaları gibi sebeplerle hem ödeme güçlüğü çekmeleri, hem de operasyonlarını verimli hale getirebilmek adına mağaza sayılarını azaltma yönünde, gelir yaratma kapasitemize negatif etki edebilecek kararlar alma ihtimalleri söz konusu olabilecektir.

Yukarıda bahsi geçen konularda, Şirket'in borç/özkaynak oranı ile ilgili bir risk öngörülmemektedir.

Şirketimizin öngörülen riskleri ile ilgili risk envanteri çalışması yapılmıştır ve periyodik olarak güncellenmektedir.

7. DİĞER HUSUSLAR

7.1. ŞİRKET POLİTİKALARI İLE İLGİLİ GELİŞMELER

7.1.1. KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirketimizin güncellenen Kar Dağıtım Politikası 29.03.2019 tarihli 2018 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

Şirketimizin kar payı dağıtım politikası aşağıdaki gibidir:

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin Kâr Payı Dağıtım Politikası, paydaşların kâr paylarından düzenli gelir elde etmelerini amaçlamaktadır. Şirket, misyon ve vizyonunda belirlenen hedeflere ulaşabilmek amacıyla KAR DAĞITIM POLİTİKAMIZ, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Kurumsal Yönetim Tebliği, II-19.1 Sayılı Kar Payı Tebliği ve ilgili diğer sermaye piyasası mevzuatı, vergi mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri ile Şirket Esas Sözleşmemizin aşağıda metni yazılı 'KARIN DAĞITIMI' başlıklı 30. maddesi çerçevesinde belirlenmiştir.

Şirket Esas Sözleşmesinin 'KARIN DAĞITIMI' başlıklı 30. maddesi aşağıdaki gibidir:

"Şirket, kar dağıtım konusunda Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

1. Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra:

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) Kalanın % 5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar genel kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esasları dikkate alınarak genel kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

c) Kalandan genel kurul en fazla % 5'e kadar bir meblağı yönetim kurulu üyelerine dağıtılmak üzere ayrılabilir.

İkinci Temettü

d) Safi kardan a, b ve c bentlerinde belirtilen meblağlar düşüldükten sonra kalan kısmın en az %80'i II. temettü olarak dağıtılır,

e) Safi kardan a,b,c ve d bentlerindeki meblağlar düşüldükten sonra kalan kısım olması halinde Genel Kurul bu kısmı kısmen veya tamamen II. temettü pay olarak dağıtmaya, dönem sonu karı olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

f) Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin 2. fıkrası uyarınca oluşan meblağlar genel kanuni yedek akçeye eklenir.

g) Kanunen ayrılması gereken yedek akçeler ve esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına, yönetim kurulu üyelerine ve ortaklık çalışanlarına kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen kar payı ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılabilir.”

2. Şirket Esas Sözleşmesi uyarınca kâr payında imtiyaz bulunmamaktadır.
3. Pay sahiplerine dağıtılacak kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır.
4. Kar payı dağıtımı, nakit veya bedelsiz hisse veya kısmen nakit, kısmen de bedelsiz hisse olarak yapılabilir.
5. Kar payı dağıtım tarihi, Yönetim Kurulu'nun teklifi doğrultusunda ve sermaye piyasası mevzuatına aykırı olmamak ve kâr payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması kaydı ile Genel Kurul tarafından tespit edilir.
6. Genel kurul toplantısında kar dağıtımına karar verilmesi halinde, kar dağıtım tarihinin belli bir zaman aralığı olarak veyahut yıl sonuna kadar ödenebilecek şekilde belirlenmesi mümkün olup; kar dağıtım tarihinin kesinleştirilmesi konusunda genel kurul tarafından yönetim kurulu yetkilendirilir. Bu halde, nakit kar dağıtımının yapılacağı tarih, asgari on beş gün önce alınacak bir yönetim kurulu kararı ile belirlenir ve konuya ilişkin olarak Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda özel durum açıklaması yapılması suretiyle yatırımcıların kar payı dağıtım tarihi hakkında bilgilendirilmesi sağlanır.
7. Kâr payı, dağıtımına karar verilen genel kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödenebilir. Taksit sayısı genel kurul tarafından veya genel kurul tarafından açıkça yetkilendirilmesi şartıyla yönetim kurulu tarafından belirlenir.
8. Şirket esas sözleşmesine göre yönetim kurulu, genel kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve sermaye piyasası düzenlemelerine uymak kaydı ile sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılabilir.
 - a. Ara dönem finansal tablolarında yer alan kârları üzerinden nakden kâr payı avansı dağıtılabilir. Belirli bir ara döneme ilişkin kâr payı avansı taksitle dağıtılamaz.
 - b. Yönetim kuruluna genel kurul tarafından kâr payı avansı dağıtımı için yetki verildiğinde; yönetim kurulu tarafından kâr payı avansı dağıtımına veya dağıtmama konusunda bir karar alınması ve bu kararın en geç ara dönem finansal tabloların kamuya açıklandığı tarih itibarıyla Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur.
 - c. Kâr payı avansı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Pay sahibi dışındaki kişilere kâr payı avansı dağıtılamaz. Kâr payı avansı, imtiyazlı paylara imtiyaz dikkate alınmadan ödenir.
9. Kâr dağıtım politikasında değişiklik yapılmak istenmesi durumunda, bu değişikliğe ilişkin yönetim kurulu kararı ve değişikliğin gerekçesi, Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur.

7.1.2. TEMETTÜ ÖDEMESİ

Şirketimizin 28.03.2025 tarihli Genel Kurul Toplantısı'nda kâr dağıtımının aşağıdaki şekilde yapılmasına oy çokluğu ile karar verilmiş olup, konuya ilişkin karar Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklanmıştır. Kâr dağıtımı ödemesinin tamamı 9 Nisan 2025 tarihinde nakden gerçekleştirilmiştir.

	1 TL Nominal Değerli Paya Ödenecek Nakit Kar Payı Brüt=Net (TL)	28 Mart 2025 Tarihli Genel Kurul'da Belirlenen Kar Payı Dağıtım Tarihi	Nakit Kar Payı Dağıtım Tarihi
Peşin	12,64	9.04.2025	9.04.2025
Toplam Nakit Kar Payı	12,64		

Ayrıca 8 Ağustos 2025 tarihinde alınan Yönetim Kurulu Kararı uyarınca, 1 Ocak 2025 - 30 Haziran 2025 tarihli ara hesap dönemi itibarıyla oluşan dönem karından 89.433.600 TL (1,00 TL nominal değerli paya isabet eden kar payı tutarı brüt=net 2,40 TL, kar payı oranı brüt=net %240) avans temettü dağıtımı gerçekleştirilmiş ve ödemesi 18 Ağustos 2025 tarihinde nakden yapılmıştır.

7.2. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELERİN SAYI, YAPI VE BAĞIMSIZLIĞI

Şirket'in Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nde yer alan hükümler çerçevesinde mevcut komitelerin yapısını ve faaliyetlerini gözden geçirerek; Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi'ni oluşturmuştur. Kurumsal Yönetim Tebliği'nde öngörülen Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görev ve sorumlulukları Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

Denetimden Sorumlu Komite

Adı Soyadı	Unvanı	Görevi
Özge BULUT MARAŞLI	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Ömer EGESEL	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Adı Soyadı	Unvanı	Görevi
Ömer EGESEL	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Damla TOLGA BİROL	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Özge BULUT MARAŞLI	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Metin BONFİL	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Alize DİNÇKÖK	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi
Sinan Kemal UZAN	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi

Kurumsal Yönetim Komitesi

Adı Soyadı	Unvanı	Görevi
Damla TOLGA BİROL	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Metin BONFİL	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Nilüfer AYDIN	Üye	Mali İşler Direktörü
Hatice KARA	Üye	Kurumsal Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Danışmanı

28.04.2025 tarihi itibarıyla; Özge BULUT MARAŞLI Denetimden Sorumlu Komite Başkanı ve Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi, Ömer EGESEL Riskin Erken Saptanması Komite Başkanı ve Denetimden Sorumlu Komite Üyesi, Damla Tolga BİROL Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı ve Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi, Metin BONFİL Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi ve Kurumsal Yönetim Komite Üyesi olarak seçilmiştir. 28.03.2025 tarihine kadar Aycan AVCI Kurumsal Yönetim Komite Başkanı, Denetimden Sorumlu Komite Üyesi ve Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi, Özge Bulut Maraşlı ve Ömer Egesel ise yukarıdaki komite üyeliklerine ek olarak Kurumsal Yönetim Komite Üyesi olarak görev yapmıştır.

Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluştuğu Yönetim Kurulu tarafından belirlenmiş olup, Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Şirket'in kurumsal internet sitesi aracılığıyla kamuoyuna duyurulmuştur.

7.3. BAĞIMSIZ DENETÇİ SEÇİMİ

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca belirlenen esaslara uygun olarak ve Denetimden Sorumlu Komite'nin görüşü alınarak, Yönetim Kurulu'nun konuya ilişkin kararına istinaden 28.03.2025 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Şirketimizin 2025 yılı hesap dönemindeki finansal raporlarının denetlenmesi ile bu kanunlardaki ilgili düzenlemeler kapsamındaki diğer faaliyetleri yürütmek üzere, PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin seçilmesine oyçokluğu ile karar verilmiştir.

7.4. GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan gayrimenkul değerleme çalışmasının özet kısmı aşağıdaki gibidir:

27.12.2024 tarihli piyasa değeri takdiri (%20 KDV Hariç): 7.988.410.000-TL'dir. (Yatırım amaçlı gayrimenkul'ün 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre değeri 10.019.829.737-TL 'dir.)

7.5. PROJELERE İLİŞKİN MEVCUT DURUM, TAMAMLANMA ORANI VE SÜRESİ, ÖNGÖRÜLERİN GERÇEKLEŞME DURUMU, SORUNLAR GİBİ İLAVE AÇIKLAMALAR

Şirketimizin 01.01.2025-30.09.2025 dönemi içerisinde gerçekleştirmiş olduğu proje bulunmamaktadır.

7.6. PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARDAN KİRAYA VERİLENLERE İLİŞKİN AYRINTILI BİLGİLER

Şirket'in portföyü Akmerkez alışveriş, ticaret merkezi ve residence kompleksinden oluşmaktadır. Söz konusu komplekste toplam 600 adet bağımsız bölüm yer almakta olup, bunlardan alışveriş merkezinde 445, residence bölümünde 27 ve ofis bölümünde 1 adet olmak üzere toplam 473 adedi Akmerkez GYO'nun mülkiyetindedir.

7.7. ŞİRKET'İN RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

Yönetim Kurulu, yılda en az bir kez risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin etkinliğini gözden geçirir.

Yönetim Kurulu, başta pay sahipleri olmak üzere Şirket'in menfaat sahiplerini etkileyebilecek olan risklerin etkilerini en aza indirebilecek risk yönetim ve bilgi sistemleri ve süreçlerini de içerecek şekilde iç kontrol sistemlerini, ilgili yönetim kurulu komitelerinin görüşünü de dikkate alarak oluşturmaktadır.

Şirket'in faaliyetlerindeki etkinliğin ve verimliliğin artırılması, finansal raporlama konusunda güvenilirliğin sağlanması ve kanun ve düzenlemelere uygunluk konuları başta olmak üzere mevcut iç kontrol sistemi, danışmanlık sözleşmesi ve yıllık iç denetim planı çerçevesinde KPMG Yönetim Danışmanlığı Anonim Şirketi tarafından denetlenmiş ve denetim sonuçları Denetimden Sorumlu Komiteye raporlanmıştır.

7.8. YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU, YARARLANILMIŞSA NE ÖLÇÜDE GERÇEKLEŞTİRİLDİĞİ

Şirket'in var olan gayrimenkulünden başkaca bir yatırımı bulunmamaktadır.

7.9. ŞİRKET'İN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE VARSA ÇIKARILMIŞ BULUNAN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ NİTELİĞİ VE TUTARI

Şirket'in finansman kaynakları kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket tarafından menkul kıymet ihracı yapılmamıştır.

7.10. DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞME'DE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Ticaret Bakanlığı'nın onayladığı, Kayıtlı Sermaye Sistemine tabi olan Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik süresinin 2025-2029 yılları (5 yıl) için uzatılması amacıyla Şirket Esas Sözleşmesi'nin 'Sermaye ve Paylar' başlıklı 6. Maddesinin ve Şirket Esas Sözleşmesi'nin 'Yönetim Kurulu ve Görev Süresi' başlıklı 11. Maddesinin tadiline ilişkin esas sözleşme değişikliği 28.03.2025 tarihinde yapılan 2024 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda oyçokluğuyla kabul edilmiştir.

7.11. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ

Yönetim Kurulumuz tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (III-48.1) 35. maddesinin 2. fıkra hükmü uyarınca, Şirketimizin portföyünde değerlendirilmesi gereken her bir varlık için ve ayrıca Şirketimizin portföyüne 2025 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirilecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınmak üzere Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin değerlendirme şirketi olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

7.12. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM DERECELENDİRMESİ

Şirketimiz ve Türkiye'de Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun derecelendirme yapmak üzere faaliyet izni bulunan Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. arasında 11.03.2022 tarihinde üç derecelendirme döneminde geçerli olacak şekilde imzalanan Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirmesi Sözleşmesi, 10.03.2025 tarihinde iki derecelendirme döneminde daha geçerli olacak şekilde yenilenmiştir.

2016 yılında ilk Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notumuz (9,22), 2017 yılında dönem revizyonu notumuz (9,37) olup, 2018 yılında notumuz (9,37) olarak teyit edilmiştir. 2019 yılında ise notumuz (9,43) olarak açıklanmış olup, 2020 yılında dönem revizyonu notumuz (9,44) olarak güncellenmiştir. 2021 ve 2022 yıllarında ise notumuz (9,44) olarak teyit edilmiştir. 2023 yılında notumuz (9,48) olarak açıklanmış olup 2024 yılında ise notumuz (9,51) olarak güncellenmiştir. Derecelendirme raporu ve dönem revizyonu raporları sırasıyla 06.12.2016, 06.12.2017, 06.12.2018, 06.12.2019, 07.12.2020, 07.12.2021, 07.12.2022, 07.12.2023 ve 06.12.2024 tarihli Özel Durum Açıklamaları ile yatırımcılarımıza duyurulmuştur.

7.13. İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR VE BU SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ HAKKINDA BİLGİ:

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research Şirketi tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi'nin Eylül ayı sonuçlarına göre, 2025 Eylül döneminde ciro endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 26,5 oranında artarak 4.264 puana yükseldi.

AVM'lerde kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Eylül 2025'te; İstanbul'da 18.256 TL ve Anadolu'da 14.921 TL olarak gerçekleşmiş olup, Türkiye geneli metrekare verimliliği ise 16.255 TL olarak gerçekleşmiştir.

AVM'lerdeki kategoriler bazında metrekare verimlilik endeksi incelendiğinde; Eylül 2025 dönemi bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ayakkabı kategorisinde yüzde 2,2, giyim kategorisinde 33,4, hipermarket kategorisinde yüzde 26,2, diğer¹ kategorisinde yüzde 17,9, yiyecek-içecek kategorisinde yüzde 27,7, teknoloji kategorisi cirolarında yüzde 29'luk artış yaşandığı görülmektedir.

Ziyaretçi sayıları endeksinde ise Eylül 2025 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında değişim görülmemiştir.

¹ Diğer kategorisi; yapı market, mobilya, ev tekstili, hediyelik eşya, oyuncak, sinema, kişisel bakım ve kozmetik, kuyum, hobi, petshop, terzi ve ayakkabı tamir servisleri, döviz bürosu, kuru temizleme, eczane gibi mağazalardan oluşmaktadır.

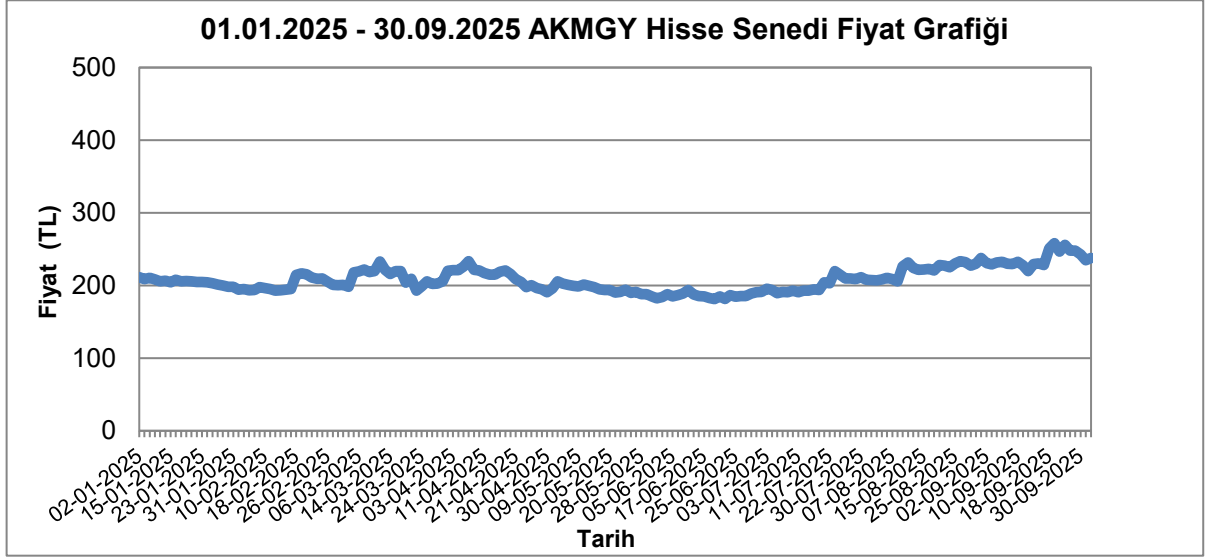
7.14. DEVAM EDEN DAVALAR

AKMERKEZ GYO A.Ş. ALEYHİNE AÇILAN DAVALAR

Sıra No.	Mahkeme	Mahkeme Esas No	Davacı	Davalı	Dava Konusu	Son Durum
1	İSTANBUL 2. SULH HUKUK MAHKEMESİ	2009/742 Yeni Esas No: 2011/124	BERKAY İNCE / INTERVO DIŞ TİCARET VE MÜMESSİLLİK LTD. ŞTİ. (B3 Kule 1. Ofisi katı)	1- AKMERKEZ GYO A.Ş. 2- ÜÇGEN BAKIM	TAZMİNAT DAVASI Talep: 100.000 TL	Dava usulden Şirket lehine reddedilmiştir. Davacı tarafca temyiz edilmiş olup, dosya Yargıtay'dadır.
2	İSTANBUL 17. SULH HUKUK MAHKEMESİ	2019/831	AXA SİGORTA A.Ş.	AKMERKEZ GYO A.Ş.	İTİRAZIN İPTALI DAVASI Toplam Talep: 37.690,85-TL	Axa Sigorta rücu talepli olarak Akmerkez GYO aleyhine icra takibinde bulunmuş olup; tarafımızca takibe itiraz edilmiştir. Mahalde keşif işlemi gerçekleştirilmiş olup; bilirkişi raporu lehimize gelmiştir. Mahkeme, bir önceki yerel mahkemeye sunulan karar ile çelişki arz ettiğinden yeni bir bilirkişi heyetinin rapor sunmasına karar vermiştir. 12.03.2021 tarihinde yeni heyet keşif yapılmış olup dosyaya yeni bilirkişi raporu sunulmuştur; Akmerkez aleyhine değerlendirmeleri içerir 08.04.2021 tarihinde tebliğ edilen bilirkişi raporuna ve daha sonra düzenlenen ek bilirkişi karşı beyan ve itiraz dilekçesi sunulmuştur. Davanın reddine karar verilmiştir. Gerekçeli karar taraflara tebliğ edilmiş; davacı tarafından istinaf kanun yoluna başvurulmuştur. İstinafa cevap dilekçesi sunulmuştur. Dosya İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi incelemesindedir.
3	İSTANBUL 10. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ	2024/71	BUNY GIDA RESTORAN ORGANİZASYON DANIŞMANLIK İÇ VE DIŞ TİCARET LTD.ŞTİ.	AKMERKEZ GYO A.Ş.	ALACAK DAVASI	Taşınır malların aynen iadesi, mümkün olmaması halinde, bedelinin verilmesi talepli dava ikame edilmiştir. Davaya cevap dilekçesi sunulmuştur. Davanın görevsizlik nedeniyle usulden reddine karar verildi. Görevsizlik kararı üzerine davacı Sulh Hukuk Mahkemesi'nde dava açtı. Dava, İstanbul 9. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2025/80 E. Sayılı dosyası ile görülmektedir. Tanık listesi sunuldu. 16.12.2025 günü saat 09:55'te duruşma günü beklenilmektedir.
4	İSTANBUL 17. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ	2024/581	ARIF KAPLAN	AKMERKEZ GYO A.Ş.	TAZMİNAT DAVASI	Davacı, Akmerkez Ticaret Merkezi'nin otoparkından motorsikletinin çalınması olayına ilişkin tazminat davası açmıştır. Güvenlik hizmeti aldığımız Securitas şirketine dava ihbar edilmiştir. Bilirkişi raporu düzenlenmesine karar verildi. 04.11.2025 günü saat 11:25'de duruşma günü beklenilmektedir.

7.15. DİĞER HUSUSLAR

7.15.1. Hisse Senedi Fiyat Grafiği



7.15.2. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin Esaslar Tebliği 38. maddenin ikinci fıkrası kapsamında tespit edilen portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin bilgilere finansal tabloların 24. dipnotunda yer verilmiştir.

7.15.3. Mevzuat uyarınca ilişkili taraf işlemleri ve bakiyelerine ilişkin ortaklara sunulması zorunlu bilgilere finansal tabloların 19. dipnotunda yer verilmiştir.

Saygılarımızla,

YÖNETİM KURULU