

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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



ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Eylül 2025 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren dokuz aylık dönemine ait ilgili özet 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 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 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 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 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 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.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet 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, 6 Kasım 2025

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI.....	1-2
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI.....	4
ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-28
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	7
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-12
DİPNOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	12
DİPNOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	12-13
DİPNOT 5 TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	13-14
DİPNOT 6 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	14-15
DİPNOT 7 MADDİ DURAN VARLIKLAR VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	15
DİPNOT 8 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	16-17
DİPNOT 9 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	17-18
DİPNOT 10 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.	18-19
DİPNOT 11 ÖZKAYNAKLAR	19-20
DİPNOT 12 ESAS FAALİYET GELİRLERİ	21
DİPNOT 13 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	21
DİPNOT 14 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER.....	22
DİPNOT 15 FİNANSMAN GELİRLERİ	22
DİPNOT 16 FİNANSMAN GİDERLERİ	23
DİPNOT 17 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)	23-24
DİPNOT 18 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	24-25
DİPNOT 19 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	25-26
DİPNOT 20 FİNANSAL YATIRIMLAR	26
DİPNOT 21 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	26
DİPNOT 22 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	26
DİPNOT 23 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	28
DİPNOT 24 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	29

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 31 ARALIK 2024

TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	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	4	440.087.478	639.514.789
Finansal yatırımlar			
<i>İtfa edilmiş maliyetiyle ölçülen finansal varlıklar</i>	20	117.166.247	121.413.552
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	19.935.552	40.812.041
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	5,19	15.067.830	12.121.937
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	5	5.420.433	27.122
Peşin ödenmiş giderler	10	42.987.238	3.651.512
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		-	14.422.711
Diğer dönen varlıklar	10	5.929.940	3.059.563
Duran varlıklar		10.106.996.860	10.026.631.891
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	10.044.695.988	10.019.829.737
Kullanım hakkı varlıkları		3.596.703	-
Maddi duran varlıklar	7	177.072	393.814
Maddi olmayan duran varlıklar	7	845.058	1.046.296
Peşin ödenmiş giderler	10	52.838.307	4.180.986
Diğer duran varlıklar	10	4.843.732	1.181.058
Toplam varlıklar		10.753.591.578	10.861.655.118

Takip eden açıklama ve dipnotlar, ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 31 ARALIK 2024

TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Eylül 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		160.923.533	34.050.624
Kiralama İşlemlerinden Borçlar		956.437	-
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	5,19	10.586.562	2.998.022
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	5	1.940.980	1.191.459
Diğer borçlar			
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	5	11.823.646	17.033.134
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	10	1.252.841	1.818.306
Dönem karı vergi yükümlülüğü	17	116.455.608	-
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	8	137.691	172.706
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	9	3.925.150	2.756.379
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	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>	5	6.581.707	2.129.601
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	9	7.074.610	7.131.972
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	17	1.697.954.315	1.634.865.412
Özkaynaklar		8.878.507.638	9.183.477.509
Ödenmiş sermaye	11	37.264.000	37.264.000
Sermaye düzeltme farkları	11	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>		(10.469.022)	(10.440.687)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		1.383.649.199	1.423.610.412
Geçmiş yıllar karları	11	5.531.883.597	5.463.269.842
Net dönem karı	18	324.164.525	657.758.603
Toplam kaynaklar		10.753.591.578	10.861.655.118

1 Ocak - 30 Eylül 2025 ara hesap dönemine ait özet finansal tablolar, 6 Kasım 2025 tarihli Yönetim Kurulu kararıyla onaylanmıştır.

Takip eden açıklama ve dipnotlar, ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN
DOKUZ AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER
KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

		Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak – 30 Eylül 2025	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Temmuz – 30 Eylül 2025	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak – 30 Eylül 2024	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Temmuz – 30 Eylül 2024
	Dipnot				
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	12	753.255.814	256.208.764	702.295.361	223.897.043
Satışların maliyeti (-)	12	(199.780.039)	(69.723.190)	(170.870.984)	(60.668.700)
Brüt kar	12	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	14	2.479.975	662.333	3.416.170	1.204.206
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	14	(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	15	215.015.318	58.780.125	177.441.292	57.528.760
Finansman giderleri (-)	16	(2.005.879)	(1.050.153)	(1.762.467)	(329.131)
Parasal kayıp/kazanç	23	(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	17	(159.735.736)	(46.851.391)	-	-
Ertelenmiş vergi gideri (-)	17	(63.088.903)	(23.591.023)	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı	18	324.164.525	109.640.202	484.518.695	155.490.208
Pay başına kazanç					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	18	8,70	2,94	13,00	4,17
Sulandırılmış pay başına kazanç					
Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç	18	8,70	2,94	13,00	4,17
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	9	(28.335)	(821.855)	(563.874)	(895.883)
Toplam kapsamlı gelir		324.136.190	108.818.347	483.954.821	154.594.325

Takip eden açıklama ve dipnotlar, ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynak toplamı
							Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/(zararı)	
1 Ocak 2024		37.264.000	1.612.015.339		(9.811.055)	1.378.333.994	6.369.095.735	899.215.958	10.286.113.971
Transferler		-	-	-	-	45.276.418	853.939.540	(899.215.958)	-
Kar payları		-	-	-	-	-	(455.696.593)	-	(455.696.593)
Toplam kapsamlı gelir		-	-	(563.874)	-	-	-	484.518.695	483.954.821
30 Eylül 2024									
(Sınırlı denetimden geçmiş)	11	37.264.000	1.612.015.339	(10.374.929)	1.423.610.412	6.767.338.682	484.518.695	484.518.695	10.314.372.199
1 Ocak 2025		37.264.000	1.612.015.339		(10.440.687)	1.423.610.412	5.463.269.842	657.758.603	9.183.477.509
Transferler		-	-	-	-	-	657.758.603	(657.758.603)	-
Kar payları (*)		-	-	-	-	(39.961.213)	(496.818.526)	-	(536.779.739)
Dönemde Ödenen Kar Payı		-	-	-	-	-	-	-	-
Avansları(**)		-	-	-	-	-	(92.326.322)	-	(92.326.322)
Toplam kapsamlı gelir		-	-	(28.335)	-	-	-	324.164.525	324.136.190
30 Eylül 2025									
(Sınırlı denetimden geçmiş)	11	37.264.000	1.612.015.339	(10.469.022)	1.383.649.199	5.531.883.597	324.164.525	324.164.525	8.878.507.638

(*) 28 Mart 2025 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 536.779.739 TL tutarında temettü dağıtılmasına karar verilmiştir. Kar payının tamamı 9 Nisan 2025 tarihinde ortaklara nakden dağıtılmıştır.

(**) Yönetim Kurulu, 28 Mart 2025 tarihinde yapılan 2024 yılı Olağan Genel Kurul'unda verilen yetkiye dayanarak, 01 Ocak 2025 - 30 Haziran 2025 tarihli ara dönem finansal tablolara göre oluşan net dönem kârından hissedarlara 92.326.322 TL dağıtılmasına karar vermiş ve temettü avansı 18 Ağustos 2025 tarihinde dağıtılmıştır.

Takip eden açıklama ve dipnotlar, ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2025	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2024
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		385.712.232	478.051.864
Dönem karı		324.164.525	484.518.695
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		139.927.012	(30.811.184)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	7,13	814.709	348.287
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	17	222.824.639	-
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler			
<i>Kıdem karşılığı ile ilgili düzeltmeler</i>	9	3.260.820	2.989.243
<i>İzin karşılığı ile ilgili düzeltmeler</i>	9	1.168.771	533.141
<i>Dava karşılığı ile ilgili düzeltmeler</i>		-	(54.651)
<i>Şüpheli alacak karşılığı ile ilgili düzeltmeler</i>	14	4.684.092	-
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	15	(195.283.903)	(157.484.808)
Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler		(6.533.045)	(322.028)
Parasal kayıp/kazanç		108.990.929	123.179.632
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(47.245.915)	25.339.975
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış/(artış)</i>	5	(2.945.893)	179.974
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış/(artış)</i>	5	16.785.779	21.462.863
Diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklardaki azalış/(artış)</i>	5	(5.393.311)	(2.362.224)
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış)	20	4.247.305	16.203.292
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış/(artış)		(72.719.009)	(4.258.557)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış/(azalış)</i>	5	7.588.540	(4.623.228)
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/(azalış)</i>	5	749.521	4.949.852
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		4.441.153	(6.211.997)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		416.845.622	479.047.486
Vergi iadeleri/(ödemeleri)	17	(28.682.997)	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	9	(1.455.993)	(995.622)
Kira sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(994.400)	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		170.687.440	122.936.281
Alınan faiz		195.401.740	156.863.287
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri	7	151.951	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımlarından kaynaklanan nakit çıkışları	7	-	(77.998)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	6	(24.866.251)	(33.849.008)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(629.106.061)	(455.696.593)
Ödenen temettü ve kar payı avansları		(629.106.061)	(455.696.593)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		(72.706.389)	145.291.552
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	638.663.462	449.422.905
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ PARASAL KAYIP/KAZANÇ ETKİSİ		(126.368.005)	(126.080.502)
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	439.589.068	468.633.955

Takip eden açıklama ve dipnotlar, ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") faaliyet konusu, sahip olunan gayrimenkuller aracılığıyla değer yaratmaktır. Şirket'in adresi aşağıdaki gibidir:

Kültür Mah. Nispetiye Cad. Akmerkez No: 56 E-3 Kule Kat:1 Etiler Beşiktaş/İstanbul.

Şirket, 17 Şubat 2005 tarihinde yaptığı Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı ile Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. olan ticaret unvanını Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve bu değişiklik 24 Şubat 2005 tarihinde Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından tescil edilmiştir.

Şirket, 21 Haziran 2005 tarihinde aldığı Yönetim Kurulu kararı ile işletme adını "Akmerkez Alışveriş Merkezi" olarak belirlemiş ve bu husus 1 Temmuz 2005 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından tescil edilmiştir.

Şirket 15 Nisan 2005 tarihinde İstanbul Menkul Kıymetler Borsa'sında işlem görmeye başlamış olup, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla hisselerinin %57,88'i halka açıktır.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Akkök Holding A.Ş.	%11,67	%11,67
Tekfen Holding A.Ş.	%10,47	%10,47
Halka açık kısım (*)	%57,88	%57,44
Diğer (**)	%19,98	%20,42
Toplam	%100	%100

(*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla halka açık kısım hisselerinin %44,85'lik kısmı Klepierre S.A'ya aittir (31 Aralık 2024: %44,85).

(**) Sermayenin %10'undan daha azına sahip ortakların toplamını göstermektedir.

Kategorileri itibarıyla dönem içinde çalışan personelin ortalama sayısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İdari	9	7

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınmıştır. TMS'ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir ("TFRYK").

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

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TMS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, 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 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Türk lirasının genel satın alma gücündeki değişikliklerle ilgili olarak TMS 29, 'Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama' hükümleri uyarınca düzeltmeler yapılmıştır. TMS 29 hükümleri, yüksek enflasyonun yaşandığı ekonomide geçerli olan 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. 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. 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve önceki dönemlere ait finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Kümülatif 3 yıllık enflasyon oranı
30 Eylül 2025	3.367,22	1,00000	222%
31 Aralık 2024	2.684,55	1,25430	291%
30 Eylül 2024	2.526,16	1,33294	343%

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları (Devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

Yukarıda belirtilen düzenlemelere ilişkin ana öğelerin özeti aşağıda yer almaktadır:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tabloları, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki 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.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Şirket'in finansal tablolarındaki her bir kalem, Şirket'in operasyonlarını sürdürdükleri temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir ('fonksiyonel para birimi'). Şirket'in hem fonksiyonel hem de raporlama para birimi TL'dir.

Netleştirme/mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket, 1 Ocak - 30 Eylül 2025 dönemine ait finansal tabloları işletmenin sürekliliği prensibi çerçevesinde hazırlamıştır.

2.1.2 Portföy sınırlamalarına uyum

Finansal tablo dipnotlarından Dipnot 24: 'Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü' içerisinde sunulan bilgiler, SPK'nın II-14.1 sayılı 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 17. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, III-48.1 sayılı 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

a. 30 Eylül 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.

b. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:
 - elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
 - bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
 - nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
 - gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.
- **TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:
 - TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
 - TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişkisindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
 - TFRS 9 Finansal Araçlar;
 - TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
 - TMS 7 Nakit Akış Tablosu.

**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (Devamı)

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

b. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar: (Devamı)

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir, ancak yerel onaya tabi olarak erken uygulanabilir. Bu değişiklikler, TFRS 9'un işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve TFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.
- **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 ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.
- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Yeni standart diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların finansal tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile finansal tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarrufları arasında denge kurar. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.
 - kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
 - TFRS Muhasebe Standartlarına uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe politikaları ve muhasebe tahminlerinde değişiklik ve hatalar olması durumunda, yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de ileriye yönelik olarak uygulanır. 1 Ocak – 30 Eylül 2025 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Ara dönem özet finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

Kiralama işlemleri

Kullanım hakkı varlıkları

Şirket, kullanım hakkı varlıklarını finansal kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirilmektedir (örneğin, ilgili varlığın kullanım için uygun olduğu tarih itibarıyla). Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır. Finansal kiralama borçlarının yeniden değerlendirilmesi durumunda bu rakam da düzeltilir. Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

- (a) kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- (b) kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar, ve
- (c) Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'e devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır.

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

Kira yükümlülükleri

Şirket kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

- (a) Sabit ödemeler,
- (b) İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
- (c) Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Şirket tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
- (d) Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- (e) Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleri, ödemeyi tetikleyen olayın veya koşulun gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kira yükümlülükleri (Devamı)

Şirket kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Şirket'in yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlemektedir.

Şirket kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- (a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve
- (b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

Buna ek olarak, kiralama süresinde bir değişiklik, özü itibarıyla sabit kira ödemelerinde bir değişiklik veya dayanak varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede bir değişiklik olması durumunda, finansal kiralama yükümlülüklerinin değeri yeniden ölçülmektedir.

Kısa vadeli kiralamalar ve dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalar:

Şirket, kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini, kısa vadeli makine ve teçhizat kiralama sözleşmelerine uygulamaktadır (yani, başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar). Aynı zamanda, düşük değerli varlıkların muhasebeleştirilmesi muafiyetini, kira bedelinin düşük değerli olduğu düşünülen ofis ekipmanlarına da uygulamaktadır. Kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ve düşük değerli varlıkların kiralama sözleşmeleri, kiralama süresi boyunca doğrusal yöntemle gider olarak kaydedilir.

2.5 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 oluştuğu 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.

DİPNOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in sahip olduğu tek gayrimenkulün, Akmerkez Ticaret Merkezi içerisinde tek bir lokasyonda bir bütün olarak yönetilmesi nedeniyle faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamaktadır.

DİPNOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kasa	3.714	3.932
Banka		
-vadeli TL mevduat	440.060.344	639.422.585
-vadesiz TL mevduat	16.870	50.182
-vadesiz döviz mevduat	6.550	38.090
	440.087.478	639.514.789

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli TL mevduatların ortalama faiz oranı %41,50 olup tahakkuk eden faiz tutarı 498.410 TL'dir. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla vadeli döviz mevduat bulunmamaktadır (31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli TL mevduatların faiz oranı %48,85 olup tahakkuk eden faiz tutarı 851.327 TL'dir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla vadeli döviz mevduat bulunmamaktadır). Bankalarda bulunan mevduatların vadesi 1 aydan kısadır (31 Aralık 2024: 1 aydan kısadır).

Nakit akımı tablosuna baz olan hazır değerler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Hazır değerler	440.087.478	639.514.789
Tenzil: Faiz tahakkukları	(498.410)	(851.327)
	439.589.068	638.663.462

DİPNOT 5 - TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	25.441.203	42.226.982
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 19)	15.067.830	12.121.937
	40.509.033	54.348.919
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar	(5.505.651)	(1.414.941)
	35.003.382	52.933.978

Şüpheli alacaklar karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	1.414.941	2.042.875
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	4.377.575	-
Parasal kayıp/kazanç	(286.865)	(627.934)
30 Eylül	5.505.651	1.414.941
Kısa vadeli diğer alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	5.420.433	27.122
	5.420.433	27.122

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 5 - TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 19)	10.586.562	2.998.022
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	1.940.980	1.191.459
	12.527.542	4.189.481
Kısa vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve fonlar	11.404.355	16.728.293
Diğer	419.291	304.841
	11.823.646	17.033.134
Uzun vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alınan depozito ve teminatlar	6.581.707	2.129.601
	6.581.707	2.129.601

DİPNOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren 9 aylık ara hesap dönemine ait hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2025
Maliyet					
Binalar	10.019.829.737	-	-	24.866.251	10.044.695.988
Yapılmakta olan yatırımlar (*)	-	24.866.251	-	(24.866.251)	-
	10.019.829.737	24.866.251	-	-	10.044.695.988
(*)	Yapılmakta olan yatırımlardaki 24.866.251 TL tutarındaki transferler; yönetim hizmetleri çerçevesinde Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından gerçekleştirilen ve payı oranında Akmerkez GYO'ya yansıtılan yatırım niteliğindeki harcamalardan oluşmaktadır.				
	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2024
Maliyet					
Binalar	9.706.260.020	-	-	33.849.008	9.740.109.028
Yapılmakta olan yatırımlar (*)	-	33.849.008	-	(33.849.008)	-
	9.706.260.020	33.849.008	-	-	9.740.109.028
(*)	Yapılmakta olan yatırımlardaki 33.616.831 TL tutarındaki transferler; yönetim hizmetleri çerçevesinde Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından gerçekleştirilen ve payı oranında Akmerkez GYO'ya yansıtılan yatırım niteliğindeki harcamalardan oluşmaktadır. 232.177 TL tutarındaki transferler ise Şirket'in kendi yapmış olduğu yatırım niteliğindeki harcamalardan oluşmaktadır.				

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31 Aralık 2024 tarihli değerleme raporuna göre Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulünün gerçeğe uygun değerinin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı 10.019.829.737 TL'dir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 29 Aralık 2023 tarihli değerleme raporuna göre Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulünün gerçeğe uygun değerinin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı 9.706.260.020 TL'dir). Gerçeğe uygun değer hesaplamalarında kullanılan method, alışveriş merkezi için gelir yöntemi, büro ve rezidanslar için emsal karşılaştırma yöntemidir.

Aktif değerlerin toplam sigorta tutarları dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir;

30 Eylül 2025: 211.897.804 ABD Doları

31 Aralık 2024: 210.133.915 ABD Doları

DİPNOT 7 - MADDİ DURAN VARLIKLAR VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlerde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2025
Tesis, Makine, Cihazlar	2.948.516	-	-	2.948.516
Demirbaşlar	231.659.506	-	(782.896)	230.876.610
Birikmiş itfa payları (-)	(234.214.208)	(64.791)	630.945	(233.648.054)
Net defter değeri	393.814			177.072

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2024
Tesis, Makine, Cihazlar	2.948.516	-	-	2.948.516
Demirbaşlar	233.135.565	77.998	(1.553.890)	231.659.673
Birikmiş itfa payları (-)	(235.612.945)	(136.966)	1.553.890	(234.196.021)
Net defter değeri	471.136			412.168

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlerde, maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	İlaveler	30 Eylül 2025
Haklar	751.380	-	751.380
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	2.600.399	-	2.600.399
Birikmiş itfa payları (-)	(2.305.483)	(201.238)	(2.506.721)
Net defter değeri	1.046.296		845.058

	1 Ocak 2024	İlaveler	30 Eylül 2024
Haklar	751.380	-	751.380
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	2.600.399	-	2.600.399
Birikmiş itfa payları (-)	(2.052.379)	(211.321)	(2.263.700)
Net defter değeri	1.299.400		1.088.079

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Taşınmazlar üzerindeki aynı haklar aşağıdaki gibidir:

a) 31 Aralık 1992 tarih 5538 yevmiye ile Türkiye Elektrik Kurumu lehine kira şerhi bulunmaktadır.

Teminat senetleri, çekleri ve teminat mektupları	Döviz Cinsi	Dövizli Tutarı	30 Eylül 2025
Alınan teminat mektupları	TL	119.894.538	119.894.538
Alınan teminat mektupları	ABD Doları	287.367	11.927.685
Alınan teminat senetleri	ABD Doları	333.023	13.822.719
Alınan teminat mektupları	Avro	151.866	7.403.650
Alınan teminat çekleri	TL	71.000	71.000
Alınan teminat senetleri	TL	13.724.888	13.724.888
			166.844.480

Teminat senetleri, çekleri ve teminat mektupları	Döviz Cinsi	Dövizli Tutarı	31 Aralık 2024
Alınan teminat mektupları	TL	106.198.409	106.198.409
Alınan teminat mektupları	ABD Doları	326.367	14.442.371
Alınan teminat senetleri	ABD Doları	333.023	14.736.912
Alınan teminat mektupları	Avro	151.866	6.997.691
Alınan teminat çekleri	TL	89.055	89.055
			142.464.438

Alınan depozito ve teminatlar, Şirket'in faaliyetleriyle ilgili olarak kiraladığı mağazaların kiracılarından aldığı teminatlardır.

Şirket'in bilanço tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu bulunmamaktadır.

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Dava karşılıkları	137.691	172.706
		137.691
		172.706
		2025
1 Ocak	172.706	323.598
Konusu kalmayan karşılıklar	-	(51.426)
Parasal kayıp/kazanç	(35.015)	(99.466)
30 Eylül	137.691	172.706

Dava Karşılıkları

30 Eylül 2025 itibarıyla Şirket aleyhine açılmış olan davalara toplam 137.691 TL karşılık ayrılmış olup, dönem içerisinde hareketi yoktur (31 Aralık 2024 itibarıyla Şirket aleyhine açılmış olan davalara toplam 172.706 TL karşılık ayrılmış olup, Ocak 2024'te 51.426 TL'lik dava karşılığı iptal edilmiştir).

Şirket'in hâlihazırda taraf olduğu 12 adet dava ve 32 adet icra takibi bulunmaktadır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli karşılıklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kullanılmamış izin karşılığı	3.925.150	2.756.379
	3.925.150	2.756.379

Kullanılmamış izinlere ilişkin karşılıkların 2.411.968 TL tutarı Şirket personelinin kullanılmamış izin karşılıklarından, 1.513.182 TL tutarı Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin personeline ilişkin kullanılmamış izin karşılıklarından Şirket'in payına düşen kısımdır (31 Aralık 2024: Kullanılmamış izinlere ilişkin karşılıkların 1.749.466 TL tutarı Şirket personelinin kullanılmamış izin karşılıklarından, 1.006.913 TL tutarı Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin personeline ilişkin kullanılmamış izin karşılıklarından Şirket'in payına düşen kısımdır).

Uzun vadeli karşılıklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılığı	7.074.610	7.131.972
	7.074.610	7.131.972

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir maaş üzerinden 53.919,68 TL tavanına tabidir (31 Aralık 2024: 46.655,43 TL).

Şirket yönetimi geçmiş deneyimlerinden edindiği bilgilere dayanarak kıdem tazminatı almaya hak kazanacak çalışanların hak kazandıkları menfaatleri TMS 19 uyarınca, bilanço tarihinde geçerli olan devlet tahvili oranları kullanılarak iskonto işlemine tabi tutmuş ve indirgenmiş net değerleri üzerinden mali tablolarına yansıtmıştır. Oluşan tüm aktüer kazanç ve kayıplar kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır. Buna bağlı olarak, 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan aktüer varsayımları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
İskonto oranı (%)	4,04	4,04
Emeklilik ihtimaline ilişkin kullanılan oran (%)	97,84	97,84

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin yükümlülükler kıdem tazminatı karşılıklarından ibaret olup yıl içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir (TL):

	2025	2024
1 Ocak	7.131.972	6.514.086
Hizmet maliyeti	1.873.526	1.962.696
Faiz maliyeti	1.387.294	1.026.547
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	28.335	563.874
Ödenen tazminatlar (-)	(1.455.993)	(995.622)
Parasal kayıp/kazanç	(1.890.524)	(2.276.240)
30 Eylül	7.074.610	6.795.341

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Kıdem tazminatına ilişkin karşılıkların 405.176 TL tutarı Şirket'in personel kıdem tazminatı karşılıklarından, 6.669.434 TL tutarı ise Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin personel kıdem tazminatı karşılıklarından Şirket'in payına düşen kısmından oluşmaktadır (30 Eylül 2024: Kıdem tazminatına ilişkin karşılıkların 273.570 TL tutarı Şirket'in personel kıdem tazminatı karşılıklarından, 6.521.771 TL tutarı ise Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin personel kıdem tazminatı karşılıklarından Şirket'in payına düşen kısmından oluşmaktadır).

DİPNOT 10 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer alacak ve borçların detayları aşağıda sunulmuştur:

Peşin ödenmiş giderler - kısa vadeli	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Gelecek aylara ait giderler (*)	42.959.170	3.614.260
Verilen avanslar	28.068	37.252
	42.987.238	3.651.512

(*) Gelecek aylara ait giderlerin 39.707.746 TL'lik kısmı mağazaların kiraya verilebilmesi için katlanılan maliyetlerin kısa döneme ilişkin kısmından oluşmaktadır. Geriye kalan 2.231.304 TL'lik kısmı Beşiktaş Belediyesi'ne peşin ödenmiş vergi giderlerinden, 504.878 TL'lik kısmı sigorta giderlerinden ve 515.242 TL'lik kısmı da diğer giderlerden oluşmaktadır (31 Aralık 2024: Gelecek aylara ait giderlerin 2.090.494 TL'lik kısmı mağazaların kiraya verilebilmesi için katlanılan maliyetlerin kısa döneme ilişkin kısmından oluşmaktadır. Geriye kalan 523.082 TL'lik kısmı sigorta giderlerinden ve 1.000.684 TL'lik kısmı da diğer giderlerden oluşmaktadır).

Peşin ödenmiş giderler – uzun vadeli	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Gelecek yıllara ait giderler (*)	52.838.307	4.180.986
	52.838.307	4.180.986

(*) Gelecek yıllara ait giderlerin 52.612.711 TL'lik kısmı mağazaların kiraya verilebilmesi için katlanılan maliyetlerin bir yıldan uzun kısmından oluşmaktadır. Geriye kalan 225.596 TL diğer giderlerden oluşmaktadır (31 Aralık 2024: Gelecek yıllara ait giderlerin 4.180.986 TL'lik kısmı mağazaların kiraya verilebilmesi için katlanılan maliyetlerin uzun döneme ilişkin kısmından oluşmaktadır).

Diğer dönen varlıklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Mağaza kira gelir tahakkuku (*)	5.929.940	3.059.563
	5.929.940	3.059.563

(*) Mağaza kira gelir tahakkuklarının kısa vadeli kısmından oluşmaktadır.

Diğer duran varlıklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Mağaza kira gelir tahakkuku (*)	4.843.732	1.181.058
	4.843.732	1.181.058

(*) Mağaza kira gelir tahakkuklarının uzun vadeli kısmından oluşmaktadır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alınan avanslar	1.225.341	1.680.333
Gelecek aylara ait gelirler	27.500	137.973
	1.252.841	1.818.306
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Gider tahakkukları	13.844.618	8.080.618
	13.844.618	8.080.618

DİPNOT 11 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
Akkök Holding A.Ş.	11,67	4.349.553	11,67	4.349.553
Tekfen Holding A.Ş.	10,47	3.901.279	10,47	3.901.279
Halka açık kısım	57,88	21.568.998	57,44	21.405.392
Diğer (*)	19,98	7.444.170	20,42	7.607.776
Ödenmiş sermaye	100,00	37.264.000	100,00	37.264.000
Sermaye düzeltme farkları(**)		1.612.015.339		1.612.015.339
Toplam sermaye		1.649.279.339		1.649.279.339

(*) Sermayenin %10'undan daha azına sahip ortakların toplamını göstermektedir.

(**) Sermaye düzeltme farkları, sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin SPK Finansal Raporlama Standartları'na göre düzeltilmiş toplam tutarları ile düzeltme öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade eder. Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 75.000.000 TL'dir. Şirketin kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik süresinin uzatılması amacı ile ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (III-48.1) sayılı 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği', (II-17.1) sayılı 'Kurumsal Yönetim Tebliği' ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde Şirket Esas Sözleşmesi'ne ilişkin ana sözleşme tadili 28 Mart 2025 tarihinde yapılan 2024 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda oyçokluğu ile kabul edilmiş olup, 11 Nisan 2025 tarihinde tescil edilerek, 14 Nisan 2025 tarih ve 11311 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in çıkarılmış ve tamamı ödenmiş 37.264.000 TL'lik sermayesi, beheri 1 Kuruş nominal bedelli 407.575.000 adet (A) grubu, 284.138.000 adet (B) grubu, 239.887.000 adet (C) grubu ve 2.794.800.000 adet (D) grubu olmak üzere toplam 3.726.400.000 adet hisse ile temsil edilmektedir.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 11 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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 kuruluna aday gösterme imtiyazı dışında tanınmış başkaca bir imtiyaz bulunmamaktadır.

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

Geçmiş yıllar karlarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Geçmiş yıl karı	5.306.776.464	6.543.145.925
Olağanüstü yedekler	107.310.149	106.395.773
Olağanüstü yedekler enflasyon farkı	15.436.838	15.436.838
Yasal yedekler enflasyon farkı	102.360.146	102.360.146
2023 yılına ait ertelenmiş vergi etkisi	-	(1.304.068.840)
	5.531.883.597	5.463.269.842

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Vergi Usul Kanununa uygun olarak hazırlanan finansal tablolarında özkaynaklar içerisinde yer alan fon kalemleri aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2025

	Üfe endeksli yasal kayıtlar	Tüfe endeksli yasal kayıtlar	Geçmiş yıllar kar zararında takip edilen tutarlar
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	2.159.291.052	1.612.015.339	547.275.713
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	839.318.187	1.383.649.199	(544.331.012)

31 Aralık 2024

	Üfe endeksli yasal kayıtlar	Tüfe endeksli yasal kayıtlar	Geçmiş yıllar kar zararında takip edilen tutarlar
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	1.739.050.555	1.612.015.339	127.035.216
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	713.806.943	1.423.610.412	(709.803.469)

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 12 - ESAS FAALİYET GELİRLERİ

Hasılat	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Mağaza ve depo kira gelirleri	654.236.263	221.719.626	604.974.699	191.205.500
Apart otel kira geliri	46.698.258	16.365.753	46.935.618	15.697.934
Otopark gelirleri	38.825.778	13.289.181	36.189.942	12.010.561
Diğer gelirler	13.495.515	4.834.204	14.195.102	4.983.048
	753.255.814	256.208.764	702.295.361	223.897.043
Satışların maliyeti				
Hizmet maliyeti	(199.780.039)	(69.723.190)	(170.870.984)	(60.668.700)
	(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

DİPNOT 13 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Hizmet maliyeti	199.780.039	69.723.190	170.870.984	60.668.700
Personel giderleri	33.141.045	11.199.637	32.246.904	10.865.700
Danışmanlık giderleri	25.130.131	7.512.885	13.924.556	5.941.342
Hukuki giderler	4.906.115	1.450.946	4.521.982	1.015.666
Sigorta, vergi, resim ve harç giderleri	2.961.583	2.655.098	488.582	134.742
Bilgi sistemleri giderleri	2.111.531	702.927	1.889.297	483.204
İzin karşılık gideri	1.148.182	210.762	665.822	242.552
Amortisman ve itfa payı gideri	814.709	625.892	348.287	124.566
Kıdem tazminatı ve itfa payı giderleri	156.112	31.719	150.030	22.636
Bağış ve yardım giderleri	39.306	-	199.248	-
Diğer	2.565.108	182.949	2.421.061	524.047
	272.753.861	94.296.005	227.726.753	80.023.155
Amortisman ve itfa payı gideri				
Genel yönetim giderleri	814.709	625.892	348.287	124.566
	814.709	625.892	348.287	124.566

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 14 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Kira tazminat geliri	1.510.357	-	-	-
Sabit kıymet satış karı	606.010	606.010	1.027.069	1.027.069
Vade farkı geliri	26.170	-	15.340	-
Konusu kalmayan karşılıklar	-	-	1.786.253	-
Ticari faaliyetlerle ilgili kur farkı gelirleri	-	-	19.123	40
Diğer	337.438	56.323	568.385	177.097
	2.479.975	662.333	3.416.170	1.204.206
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Şüpheli alacak karşılığı gideri	(4.684.092)	(1.367.215)	-	-
İtfa giderleri (*)	(6.223.553)	(5.786.100)	(579.416)	-
Ticari faaliyetlerle ilgili kur farkı giderleri	(326.345)	(86.737)	(527.124)	(85.944)
Yemek katı giderleri	-	-	(7.373.897)	(2.008.478)
Kira gideri	-	-	(2.518.724)	(2.518.724)
Diğer	(4.523)	-	(2.472)	(1.640)
	(11.238.513)	(7.240.052)	(11.001.633)	(4.614.786)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler / (giderler), net	(8.758.538)	(6.577.720)	(7.585.463)	(3.410.580)

(*) Mağazaların kiraya verilebilmesi için katlanılan maliyetlerin söz konusu dönem içerisinde itfa edilen kısmından oluşmaktadır.

DİPNOT 15 - FİNANSMAN GELİRLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Finansman gelirleri				
Faiz gelirleri	195.900.150	53.637.942	157.484.808	52.665.356
Kur farkı gelirleri	19.115.168	5.142.183	19.956.484	4.863.404
	215.015.318	58.780.125	177.441.292	57.528.760

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 16 - FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Finansman giderleri				
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin faiz maliyeti	(1.387.294)	(433.906)	(1.026.547)	(312.597)
Kur farkı giderleri	(2.338)	-	(733.408)	(14.022)
Diğer	(616.247)	(616.247)	(2.512)	(2.512)
	(2.005.879)	(1.050.153)	(1.762.467)	(329.131)

DİPNOT 17 - GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Cari dönem kurumlar vergisi gideri	159.735.736	-
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(28.682.997)	-
Parasal kayıp/kazanç	(14.597.131)	-
Toplam vergi gideri	116.455.608	-

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Dönem vergi gideri	159.735.736	-
Ertelenmiş vergi gideri	63.088.903	330.796.572
Toplam vergi gideri	222.824.639	330.796.572

Kurumlar Vergisi:

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiye tabi olmayan gelirler düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

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

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Vergi Öncesi Kar	546.989.164	988.555.174
Yürürlükteki vergi oranı	30%	30%
Vergi oranı üstünden hesaplanan vergi	(164.096.750)	(296.566.552)
Kanunen kabul edilmeyen giderlerin etkisi	(4.908.561)	-
Parasal kayıp/kazanç	(53.819.328)	(34.230.020)
Vergi gideri	(222.824.639)	(330.796.572)

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 17 - GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

Ertelenmiş Vergi:

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TMS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir:

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri	Toplam geçici farklar		Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri	
	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Gelir tahakkukları ile ilgili düzeltmeler	10.773.670	3.865.804	(3.232.101)	(1.159.741)
Prim karşılığı ile ilgili düzeltmeler	(11.247.500)	(8.080.617)	3.374.250	2.424.185
Kıdem karşılığı ile ilgili düzeltmeler	(7.074.610)	(7.131.972)	2.122.383	2.139.592
İzin karşılığı ile ilgili düzeltmeler	(3.925.150)	(2.756.379)	1.177.545	826.913
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili düzeltmeler	5.672.661.712	5.464.201.536	(1.701.798.514)	1.639.260.461)
Kullanım hakkı varlıkları ve kiralama işlemlerinden borçlanmalar	639.174	-	(191.752)	-
Diğer	(1.979.579)	(546.999)	593.874	164.100
Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri, net			(1.697.954.315)	1.634.865.412)

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dönem içindeki ertelenmiş vergi yükümlülüğünün hareketi aşağıda verilmiştir:

	2025	2024
1 Ocak	(1.634.865.412)	-
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(63.088.903)	(330.796.572)
Geçmiş yıl kar/(zararları) ile ilişkilendirilen	-	(1.304.068.840)
30 Eylül	(1.697.954.315)	(1.634.865.412)

DİPNOT 18 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kar, cari dönem net karının, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabılır net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 18 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ (Devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse adedi (1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden)	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000
Net kar	324.164.525	109.640.202	484.518.695	155.490.208
Hisse başına kar	8,70	2,94	13,00	4,17

DİPNOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan alacaklar		
Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	15.026.228	11.820.614
Akip Gıda San. Tic. A.Ş.	41.602	301.323
	15.067.830	12.121.937

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara borçlar		
Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	9.531.819	-
Akkök Holding A.Ş.	645.561	2.774.854
Akhan Bakım Yönetim Ser.Hiz.Güv.Malz.Tic. A.Ş.	33.737	-
Aktek Bilgi İşlem Tekn.San.Tic. A.Ş.	28.777	48.892
Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş.	346.668	174.276
	10.586.562	2.998.022

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Temmuz - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024
Grup içi alışlar	268.473.579	84.903.484	234.979.346	73.771.327
Grup içi satışlar	130.421.610	45.508.976	124.980.496	44.116.972

Alış ve satışlar, kira gelirleri ve hizmet alım-satımı gibi unsurlardan oluşmaktadır. Grup içi alımların 255.901.338 TL'lik tutarı, Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'den ("Üçgen") sağlanan yönetim giderlerinden, 12.572.241 TL'lik tutarı diğer ilişkili taraflardan harcamalardan oluşmaktadır. Şirket, otopark, reklam, atm gibi ortak alan hizmet gelirlerini ilişkili taraf olan Üçgen aracılığıyla elde etmektedir. Bunlara ilaveten Üçgen'den apart, otopark, büro katı ve sinema kira geliri elde edilmektedir. Bu çerçevede, Şirket adına elde edilen gelirlere ve kira gelirlerine ilişkin olarak Üçgen'e 2025 yılı ilk dokuz aylık dönemde toplam 118.554.643 TL tutarında fatura kesilmiştir (1 Ocak - 30 Eylül 2024: 115.691.922 TL).

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

1 Ocak - 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 25.720.569 TL'dir (1 Ocak - 30 Eylül 2024: 22.273.062 TL).

DİPNOT 20 - FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal yatırımların detayları aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Yabancı para tahvilleri	117.166.247	121.413.552
	117.166.247	121.413.552

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yabancı para tahvillerinin ortalama faiz oranı %3,41 olup tahakkuk eden faiz tutarı 445.776 TL'dir (31 Aralık 2024: Yabancı para tahvillerinin ortalama faiz oranı %4,07 olup tahakkuk eden faiz tutarı 831.358 TL'dir).

DİPNOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket'in finansal risk politikaları ve kredi risk yönetim uygulamalarında önceki dönemlere göre önemli bir değişiklik olmamıştır.

Döviz Kuru Riski

Şirket'in döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Varlıklar	116.727.022	120.620.284
Yükümlülükler	(1.975.890)	(2.110.361)
Net bilanço pozisyonu	114.751.132	118.509.923

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ABD Doları, TL karşısında %10 oranında değer kazansaydı/kaybetseydi ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, yabancı para net pozisyonundan dolayı oluşacak kur farkı karı/zararı sonucu vergi öncesi kar 11.475.113 TL daha yüksek/düşük olacaktı (31 Aralık 2024: 11.850.993 TL daha yüksek/düşük).

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablolar 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir:

30 Eylül 2025	ABD Doları	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	158	6.550
Finansal yatırımlar	2.812.081	116.720.472
Toplam Varlıklar	2.812.239	116.727.022
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Diğer borçlar	(47.604)	(1.975.890)
Toplam Yükümlülükler	(47.604)	(1.975.890)
Net Bilanço Pozisyonu Varlık	2.764.635	114.751.132

31 Aralık 2024	ABD Doları	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	861	38.090
Finansal yatırımlar	2.724.902	120.582.194
Toplam Varlıklar	2.725.763	120.620.284
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Diğer borçlar	(47.604)	(2.110.361)
Toplam Yükümlülükler	(47.604)	(2.110.361)
Net Bilanço Pozisyonu Varlık	2.678.159	118.509.923

DİPNOT 22 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 23 - NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Parasal olmayan kalemler	30 Eylül 2025
Finansal durum tablosu kalemleri	(88.013.698)
Diğer dönen varlıklar	1.069.608
Diğer duran varlıklar	488.191
Peşin ödenmiş giderler	6.618.967
Ödenmiş sermaye	(9.476.082)
Sermaye düzeltme farkları	(324.898.722)
Kardan kısıtlanmış yedekler	(288.622.698)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu	2.116.744
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.032.753.232
Maddi duran varlıklar	79.842
Maddi olmayan duran varlıklar	212.126
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(331.452.525)
Kullanım hakkı varlıkları	314.882
Geçmiş yıl kar/(zararları)	(1.177.217.263)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	(49.749.992)
Hasılat	(66.637.747)
Satışların maliyeti	17.755.396
Genel yönetim giderleri	6.633.548
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(318.139)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	327.530
Finansman gelirleri	(21.146.827)
Finansman giderleri	126.894
Dönem vergi gideri	13.509.353
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	(137.763.690)

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 24 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde yapılan açıklamalar:

Ortaklıklar, finansal tablolarının hazırlanmasında ve kamuya açıklanmasında, Kurul'un II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği hükümlerine uymak zorundadırlar ve finansal tablolarda, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgiler, konsolide olmayan finansal tablo hesap kalemleri kullanılmak suretiyle, Kurulca belirlenen şekilde yer verilir.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Konsolide olmayan/bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	
A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	557.253.725	760.928.341	
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	Md.24/(a)	10.044.695.988	10.019.829.737	
C İştirakler	Md.24/(b)	-	-	
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	-	-	
Diğer varlıklar		151.641.865	80.897.040	
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md.3/(p)	10.753.591.578	10.861.655.118	
E Finansal borçlar	Md.31	-	-	
F Diğer finansal yükümlülükler	Md.31	-	-	
G Finansal kiralama borçları	Md.31	3.506.212	-	
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	-	-	
İ Özkaynaklar	Md.31	8.878.507.638	9.183.477.509	
Diğer kaynaklar		1.871.577.728	1.678.177.609	
D Toplam kaynaklar	Md.3/(p)	10.753.591.578	10.861.655.118	
Konsolide olmayan/bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Md.24/(b)	-	-	
A2 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	440.083.764	639.510.857	
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	-	-	
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(d)	-	-	
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	Md.24/(c)	-	-	
C1 Yabancı iştirakler	Md.24/(d)	-	-	
C2 İşletmeci şirkete iştirak	Md.28/1(a)	-	-	
J Gayrinakdi krediler	Md.31	-	-	
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	-	-	
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(l)	245.989.653	438.662.496	
Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	Asgari /AzamiOran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	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)	Md.24/(a),(b)	93%	92%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler ((A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	5%	7%	≤%49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları ((A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	-	-	≤%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md.24/(c)	-	-	≤%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md.28/1(a)	-	-	≤%10
7 Borçlanma Sınırı ((E+F+G+H+J)/İ)	Md.31	-	-	≤%500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Katılma Hesabı ((A2-A1)/D)	Md.24/(b)	4%	6%	≤%10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	Md.22/(l)	2%	4%	≤%10