

**AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 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 Haziran 2025 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı 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 vâkıf 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 Çanbul Çorum, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 8 Ağustos 2025

# AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
<b>ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI.....</b>	<b>1-2</b>
<b>ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI .....</b>	<b>3</b>
<b>ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI.....</b>	<b>4</b>
<b>ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....</b>	<b>5</b>
<b>ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....</b>	<b>6-28</b>
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-11
DİPNOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	11
DİPNOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	11
DİPNOT 5 TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	12-13
DİPNOT 6 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	13
DİPNOT 7 MADDİ DURAN VARLIKLAR VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	14
DİPNOT 8 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	14-15
DİPNOT 9 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR .....	15-16
DİPNOT 10 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER. ....	17-18
DİPNOT 11 ÖZKAYNAKLAR .....	18-19
DİPNOT 12 ESAS FAALİYET GELİRLERİ.....	20
DİPNOT 13 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	20
DİPNOT 14 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER.....	21
DİPNOT 15 FİNANSMAN GELİRLERİ .....	21
DİPNOT 16 FİNANSMAN GİDERLERİ .....	22
DİPNOT 17 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) .....	22-23
DİPNOT 18 HİSSE BAŞINA KAZANÇ .....	23-24
DİPNOT 19 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	24-25
DİPNOT 20 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	25
DİPNOT 21 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	25-26
DİPNOT 22 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	26
DİPNOT 23 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR .....	27
DİPNOT 24 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	28

# AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2025 VE 31 ARALIK 2024

### TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>572.823.061</b>	<b>776.734.131</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	387.823.811	594.873.229
Finansal yatırımlar			
<i>İtfa edilmiş maliyetiyle ölçülen finansal varlıklar</i>	20	111.179.594	112.938.235
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	26.955.312	37.963.142
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	5, 19	8.342.992	11.275.760
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	5	11.517.764	25.230
Peşin ödenmiş giderler	10	23.846.190	3.396.617
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		-	13.415.928
Diğer dönen varlıklar	10	3.157.398	2.845.990
<b>Duran varlıklar</b>		<b>9.360.499.372</b>	<b>9.326.719.256</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	9.329.168.116	9.320.391.928
Maddi duran varlıklar	7	325.308	366.323
Maddi olmayan duran varlıklar	7	838.638	973.259
Peşin ödenmiş giderler	10	29.154.916	3.889.131
Diğer duran varlıklar	10	1.012.394	1.098.615
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>9.933.322.433</b>	<b>10.103.453.387</b>

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

# AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>124.505.540</b>	<b>31.673.710</b>
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	5, 19	12.241.433	2.788.744
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	5	5.666.978	1.108.289
Diğer borçlar			
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	5	7.374.362	15.844.130
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	10	1.831.855	1.691.379
Dönem karı vergi yükümlülüğü	17	83.707.649	-
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	8	137.691	160.650
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	9	3.849.160	2.563.969
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	9.696.412	7.516.549
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>1.565.417.459</b>	<b>1.529.358.111</b>
Diğer borçlar			
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	5	1.907.313	1.980.944
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	9	6.026.384	6.634.122
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	17	1.557.483.762	1.520.743.045
<b>Özkaynaklar</b>		<b>8.243.399.434</b>	<b>8.542.421.566</b>
Ödenmiş sermaye	11	37.264.000	37.264.000
Sermaye düzeltme farkları	11	1.496.886.803	1.496.886.803
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler			
<i>-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)</i>		(8.973.744)	(9.711.871)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		1.287.063.071	1.324.234.777
Geçmiş yıllar karları	11	5.231.609.927	5.081.904.330
Net dönem karı	18	199.549.377	611.843.527
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>9.933.322.433</b>	<b>10.103.453.387</b>

1 Ocak - 30 Haziran 2025 ara hesap dönemine ait özet finansal tablolar, 8 Ağustos 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 HAZİRAN 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak – 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Nisan – 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2024	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Nisan - 30 Haziran 2024
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hasılat	12	462.350.502	233.231.276	445.003.551	222.634.858
Satışların maliyeti (-)	12	(120.978.183)	(59.795.671)	(102.509.574)	(49.086.943)
<b>Brüt kar</b>	<b>12</b>	<b>341.372.319</b>	<b>173.435.605</b>	<b>342.493.977</b>	<b>173.547.915</b>
Genel yönetim giderleri (-)		(45.022.357)	(21.344.965)	(34.883.522)	(17.550.587)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	14	2.002.127	1.391.489	2.057.557	192.046
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	14	(3.719.346)	(3.586.642)	(5.941.009)	(4.431.948)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>294.632.743</b>	<b>149.895.487</b>	<b>303.727.003</b>	<b>151.757.426</b>
Finansman gelirleri	15	145.329.139	55.580.234	111.541.995	43.600.493
Finansman giderleri (-)	16	(889.011)	(429.103)	(1.333.281)	(949.523)
Parasal kayıp/kazanç	23	(97.778.365)	(22.190.832)	(107.875.182)	(25.315.472)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>		<b>341.294.506</b>	<b>182.855.786</b>	<b>306.060.535</b>	<b>169.092.924</b>
Dönem vergi gideri	17	(105.004.412)	(49.881.773)	-	-
Ertelenmiş vergi gideri (-)	17	(36.740.717)	11.720.272	-	-
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı</b>	<b>18</b>	<b>199.549.377</b>	<b>144.694.285</b>	<b>306.060.535</b>	<b>169.092.924</b>
<b>Pay başına kazanç</b>					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	18	5,36	3,88	8,21	4,54
<b>Sulandırılmış pay başına kazanç</b>					
Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç	18	5,36	3,88	8,21	4,54
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>					
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	9	738.127	(257.554)	308.833	(78.385)
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>200.287.504</b>	<b>144.436.731</b>	<b>306.369.368</b>	<b>169.014.539</b>

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

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 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)	
<b>1 Ocak 2024</b>		<b>37.264.000</b>	<b>1.496.886.803</b>		<b>(9.126.190)</b>	<b>1.282.118.895</b>	<b>5.924.498.720</b>	<b>836.445.867</b>	<b>9.568.088.095</b>
Transferler		-	-	-	-	42.115.882	794.329.985	(836.445.867)	-
Kar payları		-	-	-	-	-	(423.886.528)	-	(423.886.528)
Toplam kapsamlı gelir		-	-	308.833	-	-	-	306.060.535	306.369.368
<b>30 Haziran 2024</b> (Sınırlı denetimden geçmiş)	<b>11</b>	<b>37.264.000</b>	<b>1.496.886.803</b>		<b>(8.817.357)</b>	<b>1.324.234.777</b>	<b>6.294.942.177</b>	<b>306.060.535</b>	<b>9.450.570.935</b>
<b>1 Ocak 2025</b>		<b>37.264.000</b>	<b>1.496.886.803</b>		<b>(9.711.871)</b>	<b>1.324.234.777</b>	<b>5.081.904.330</b>	<b>611.843.527</b>	<b>8.542.421.566</b>
Transferler		-	-	-	-	-	611.843.527	(611.843.527)	-
Kar payları (*)		-	-	-	-	(37.171.706)	(462.137.930)	-	(499.309.636)
Toplam kapsamlı gelir		-	-	738.127	-	-	-	199.549.377	200.287.504
<b>30 Haziran 2025</b> (Sınırlı denetimden geçmiş)	<b>11</b>	<b>37.264.000</b>	<b>1.496.886.803</b>		<b>(8.973.744)</b>	<b>1.287.063.071</b>	<b>5.231.609.927</b>	<b>199.549.377</b>	<b>8.243.399.434</b>

(\*) 28 Mart 2025 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 499.309.636 TL tutarında temettü dağıtılmasına karar verilmiştir. Kar payının tamamı 9 Nisan 2025 tarihinde ortaklara nakden dağıtılmıştır.

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

# AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2024
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>260.833.246</b>	<b>303.303.206</b>
Dönem karı		199.549.377	306.060.535
<b>Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>101.712.436</b>	<b>(6.511.597)</b>
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	7,13	175.636	188.125
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	17	141.745.129	-
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler			
<i>Kıdem karşılığı ile ilgili düzeltmeler</i>	9	2.401.964	2.208.612
<i>İzin karşılığı ile ilgili düzeltmeler</i>	9	1.285.191	500.467
<i>Dava karşılığı ile ilgili düzeltmeler</i>		-	(55.370)
<i>Şüpheli alacak karşılığı ile ilgili düzeltmeler</i>		3.085.342	-
<i>Diğer</i>		-	1.661.563
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	15	(132.331.544)	(97.502.493)
Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler		(225.187)	(728.224)
Parasal kayıp/kazanç		85.575.905	87.215.723
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>(22.388.713)</b>	<b>4.443.170</b>
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış/(artış)</i>	5	2.932.768	197.568
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış/(artış)</i>	5	8.131.622	9.835.677
Diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklardaki azalış/(artış)</i>	5	(11.492.534)	(3.283.424)
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış)	20	1.758.641	10.949.950
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış/(artış)		(31.507.530)	(3.337.655)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış/(azalış)</i>	5	9.452.689	(6.060.400)
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/(azalış)</i>	5	4.558.689	6.201.814
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		(6.223.058)	(10.060.360)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>278.873.100</b>	<b>303.992.108</b>
Vergi iadeleri/(ödemeleri)	17	(16.950.380)	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	9	(1.089.474)	(688.902)
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>123.042.177</b>	<b>72.166.453</b>
Alınan faiz		131.818.365	96.388.679
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	7	-	(72.553)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	6	(8.776.188)	(24.149.673)
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(499.309.636)</b>	<b>(423.886.528)</b>
Ödenen temettü		(499.309.636)	(423.886.528)
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>(115.434.213)</b>	<b>(48.416.869)</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>	<b>594.081.329</b>	<b>418.050.778</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ PARASAL KAYIP/KAZANÇ ETKİSİ</b>		<b>(91.336.484)</b>	<b>(89.238.015)</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>	<b>387.310.632</b>	<b>280.395.894</b>

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

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 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 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hisselerinin %57,88'i halka açıktır.

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

	30 Haziran 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
<b>Toplam</b>	<b>%100</b>	<b>%100</b>

(\*) 30 Haziran 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 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İdari	8	7

# AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 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 Haziran 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 Haziran 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 Haziran 2025	3.132,17	1,00000	220%
31 Aralık 2024	2.684,55	1,16674	291%
30 Haziran 2024	2.319,29	1,35049	324%

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 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 Haziran 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.

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

###### 2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait 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 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:*

- **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

*b. 30 Haziran 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.
- **UFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelteren değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:
  - UFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
  - UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın İlişisindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
  - UFRS 9 Finansal Araçlar;
  - UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
  - UMS 7 Nakit Akış Tablosu.

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 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 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar: (Devamı)*

- **UFRS 9 ve UFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (lokal onaylara tabi olarak erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler, UFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve UFRS 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.
- **UFRS 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. UFRS 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.
- **UFRS 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 UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, şartları sağlayan bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.
  - kamuya hesap verme yükümlülüğünün bulunmaması ve
  - UFRS 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 Haziran 2025 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 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.

##### 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 olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

#### 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 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıda sunulmuştur:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kasa	16.168	3.658
Banka		
-vadeli TL mevduat	387.778.051	594.787.462
-vadesiz TL mevduat	20.112	46.678
-vadesiz döviz mevduat	9.480	35.431
	<b>387.823.811</b>	<b>594.873.229</b>

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli TL mevduatların ortalama faiz oranı %48,50 olup tahakkuk eden faiz tutarı 513.179 TL'dir. 30 Haziran 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 791.900 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 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Hazır değerler	387.823.811	594.873.229
Tenzil: Faiz tahakkukları	(513.179)	(791.900)
	<b>387.310.632</b>	<b>594.081.329</b>

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 5 - TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>	<b>30 Haziran 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	31.147.690	39.279.312
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 19)	8.342.992	11.275.760
	<b>39.490.682</b>	<b>50.555.072</b>
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar	(4.192.378)	(1.316.170)
	<b>35.298.304</b>	<b>49.238.902</b>
Şüpheli alacaklar karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:		
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>1 Ocak</b>	<b>1.316.170</b>	<b>1.900.269</b>
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	3.064.302	-
Parasal kayıp/kazanç	(188.094)	(584.099)
<b>30 Haziran</b>	<b>4.192.378</b>	<b>1.316.170</b>
<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>	<b>30 Haziran 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11.517.764	25.230
	<b>11.517.764</b>	<b>25.230</b>
<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>	<b>30 Haziran 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 19)	12.241.433	2.788.744
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5.666.978	1.108.289
	<b>17.908.411</b>	<b>3.897.033</b>
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>	<b>30 Haziran 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Ödenecek vergi ve fonlar	7.031.788	15.560.569
Diğer	342.574	283.561
	<b>7.374.362</b>	<b>15.844.130</b>

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Uzun vadeli diğer borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Alınan depozito ve teminatlar	1.907.313	1.980.944
	<b>1.907.313</b>	<b>1.980.944</b>

#### DİPNOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren 6 aylık ara hesap dönemine ait hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Haziran 2025
<b>Maliyet</b>					
Binalar	9.320.391.928	-	-	8.776.188	9.329.168.116
Yapılmakta olan yatırımlar (*)	-	8.776.188	-	(8.776.188)	-
	<b>9.320.391.928</b>	<b>8.776.188</b>	-	-	<b>9.329.168.116</b>

(\*) Yapılmakta olan yatırımlardaki 8.776.188 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 Haziran 2024
<b>Maliyet</b>					
Binalar	9.028.711.057	-	-	24.149.673	9.052.860.730
Yapılmakta olan yatırımlar (*)	-	24.149.673	-	(24.149.673)	-
	<b>9.028.711.057</b>	<b>24.149.673</b>	-	-	<b>9.052.860.730</b>

(\*) Yapılmakta olan yatırımlardaki 24.149.673 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.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31 Aralık 2024 tarihli değerlendirme raporuna göre Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulünün gerçeğe uygun değerinin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı 9.320.391.928 TL'dir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporuna göre Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulünün gerçeğe uygun değerinin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı 9.028.711.057 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 Haziran 2025: 211.375.497 ABD Doları

31 Aralık 2024: 210.133.915 ABD Doları

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 7 - MADDİ DURAN VARLIKLAR VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

	1 Ocak 2025	İlaveler	30 Haziran 2025
Tesis, Makine, Cihazlar	2.742.694	-	2.742.694
Demirbaşlar	215.488.587	-	215.488.587
Birikmiş itfa payları (-)	(217.864.958)	(41.015)	(217.905.973)
<b>Net defter değeri</b>	<b>366.323</b>		<b>325.308</b>
	1 Ocak 2024	İlaveler	30 Haziran 2024
Tesis, Makine, Cihazlar	2.742.694	-	2.742.694
Demirbaşlar	216.861.453	72.553	216.934.006
Birikmiş itfa payları (-)	(219.165.900)	(93.878)	(219.259.778)
<b>Net defter değeri</b>	<b>438.247</b>		<b>416.922</b>

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

	1 Ocak 2025	İlaveler	30 Haziran 2025
Haklar	698.930	-	698.930
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	2.418.877	-	2.418.877
Birikmiş itfa payları (-)	(2.144.548)	(134.621)	(2.279.169)
<b>Net defter değeri</b>	<b>973.259</b>		<b>838.638</b>
	1 Ocak 2024	İlaveler	30 Haziran 2024
Haklar	698.930	-	698.930
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	2.418.877	-	2.418.877
Birikmiş itfa payları (-)	(1.796.663)	(94.247)	(1.890.910)
<b>Net defter değeri</b>	<b>1.321.144</b>		<b>1.226.897</b>

#### 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 Haziran 2025
Alınan teminat mektupları	TL	115.531.188	115.531.188
Alınan teminat mektupları	ABD Doları	326.367	12.970.086
Alınan teminat senetleri	ABD Doları	333.023	13.234.600
Alınan teminat mektupları	Avro	151.866	7.078.079
Alınan teminat çekleri	TL	71.000	71.000
			<b>148.884.953</b>

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 8 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Teminat senetleri, çekleri ve teminat mektupları	Döviz Cinsi	Dövizli Tutarı	31 Aralık 2024
Alınan teminat mektupları	TL	98.785.191	98.785.191
Alınan teminat mektupları	ABD Doları	326.367	13.434.216
Alınan teminat senetleri	ABD Doları	333.023	13.708.197
Alınan teminat mektupları	Avro	151.866	6.509.215
Alınan teminat çekleri	TL	82.838	82.838
			<b>132.519.657</b>

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 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Dava karşılıkları	137.691	160.650
	<b>137.691</b>	<b>160.650</b>
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>1 Ocak</b>	<b>160.650</b>	<b>301.009</b>
Konusu kalmayan karşılıklar	-	(47.837)
Parasal kayıp/kazanç	(22.959)	(92.522)
<b>30 Haziran</b>	<b>137.691</b>	<b>160.650</b>

#### Dava Karşılıkları

30 Haziran 2025 itibarıyla Şirket aleyhine açılmış olan davaları toplam 137.691 TL karşılık ayrılmış olup, dönem içerisinde hareketi yoktur (31 Aralık 2024 itibarıyla Şirket aleyhine açılmış olan davalara toplam 160.650 TL karşılık ayrılmış olup, Ocak 2024'te 47.837 TL'lik dava karşılığı iptal edilmiştir).

Şirket'in hâlihazırda taraf olduğu 12 adet dava ve 30 adet icra takibi bulunmaktadır.

#### DİPNOT 9 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

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

Kısa vadeli karşılıklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kullanılmamış izin karşılığı	3.849.160	2.563.969
	<b>3.849.160</b>	<b>2.563.969</b>

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 9 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Kullanılmamış izinlere ilişkin karşılıkların 2.204.560 TL tutarı Şirket personelinin kullanılmamış izin karşılıklarından, 1.644.600 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 1.627.344 TL tutarı Şirket personelinin kullanılmamış izin karşılıklarından, 936.625 TL tutarı Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin personeline ilişkin kullanılmamış izin karşılıklarından Şirket'in payına düşen kısımdır).

Uzun vadeli karşılıklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılığı	6.026.384	6.634.122
	<b>6.026.384</b>	<b>6.634.122</b>

30 Haziran 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 yansıtılmıştır. Oluşan tüm aktüer kazanç ve kayıplar kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır. Buna bağlı olarak, 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan aktüer varsayımları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 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
<b>1 Ocak</b>	<b>6.634.122</b>	<b>6.059.369</b>
Hizmet maliyeti	1.515.128	1.544.500
Faiz maliyeti	886.836	664.112
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	(738.127)	(308.833)
Ödenen tazminatlar (-)	(1.089.474)	(688.902)
Parasal kayıp/kazanç	(1.182.101)	(1.533.860)
<b>30 Haziran</b>	<b>6.026.384</b>	<b>5.736.386</b>

Kıdem tazminatına ilişkin karşılıkların 311.995 TL tutarı Şirket'in personel kıdem tazminatı karşılıklarından, 5.714.389 TL tutarı ise Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin personel kıdem tazminatı karşılıklarından Şirket'in payına düşen kısımdan oluşmaktadır (30 Haziran 2024: Kıdem tazminatına ilişkin karşılıkların 204.654 TL tutarı Şirket'in personel kıdem tazminatı karşılıklarından, 5.531.732 TL tutarı ise Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin personel kıdem tazminatı karşılıklarından Şirket'in payına düşen kısımdan oluşmaktadır).

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 10 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

<b>Peşin ödenmiş giderler - kısa vadeli</b>	<b>30 Haziran 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Gelecek aylara ait giderler (*)	23.797.761	3.361.965
Verilen avanslar	48.429	34.652
	<b>23.846.190</b>	<b>3.396.617</b>

(\*) Gelecek aylara ait giderlerin 18.351.926 TL'lik kısmı mağazaların kiraya verilebilmesi için katlanılan maliyetlerin kısa döneme ilişkin kısmından oluşmaktadır. Geriye kalan 4.462.607 TL'lik kısmı Beşiktaş Belediyesi'ne peşin ödenmiş vergi giderlerinden, 82.396 TL'lik kısmı sigorta giderlerinden ve 900.832 TL'lik kısmı da diğer giderlerden oluşmaktadır (31 Aralık 2024: Gelecek aylara ait giderlerin 1.944.566 TL'lik kısmı mağazaların kiraya verilebilmesi için katlanılan maliyetlerin kısa döneme ilişkin kısmından oluşmaktadır. Geriye kalan 486.568 TL'lik kısmı sigorta giderlerinden ve 930.831 TL'lik kısmı da diğer giderlerden oluşmaktadır).

<b>Peşin ödenmiş giderler – uzun vadeli</b>	<b>30 Haziran 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Gelecek yıllara ait giderler (*)	29.154.916	3.889.131
	<b>29.154.916</b>	<b>3.889.131</b>

(\*) Gelecek yıllara ait giderlerin 28.895.239 TL'lik kısmı mağazaların kiraya verilebilmesi için katlanılan maliyetlerin bir yıldan uzun kısmından oluşmaktadır. Geriye kalan 259.677 TL diğer giderlerden oluşmaktadır (31 Aralık 2024: Gelecek yıllara ait giderlerin 3.889.131 TL'lik kısmı mağazaların kiraya verilebilmesi için katlanılan maliyetlerin uzun döneme ilişkin kısmından oluşmaktadır).

<b>Diğer dönen varlıklar</b>	<b>30 Haziran 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Mağaza kira gelir tahakkuku (*)	3.157.398	2.845.990
	<b>3.157.398</b>	<b>2.845.990</b>

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

<b>Diğer duran varlıklar</b>	<b>30 Haziran 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Mağaza kira gelir tahakkuku (*)	1.012.394	1.098.615
	<b>1.012.394</b>	<b>1.098.615</b>

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

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 10 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Alınan avanslar	1.776.855	1.563.037
Gelecek aylara ait gelirler	55.000	128.342
	<b>1.831.855</b>	<b>1.691.379</b>
<b>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>30 Haziran 2025</b>	<b>31 Aralık 2024</b>
Gider tahakkukları	9.696.412	7.516.549
	<b>9.696.412</b>	<b>7.516.549</b>

#### DİPNOT 11 - ÖZKAYNAKLAR

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

Hissedarlar	30 Haziran 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
<b>Ödenmiş sermaye</b>	<b>100,00</b>	<b>37.264.000</b>	<b>100,00</b>	<b>37.264.000</b>
<b>Sermaye düzeltme farkları(**)</b>		<b>1.496.886.803</b>		<b>1.496.886.803</b>
<b>Toplam sermaye</b>		<b>1.534.150.803</b>		<b>1.534.150.803</b>

(\*) 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 Haziran 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 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 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 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Geçmiş yıl karı	5.022.216.477	6.086.399.276
Olağanüstü yedekler	99.819.326	98.968.776
Olağanüstü yedekler enflasyon farkı	14.359.264	14.359.264
Yasal yedekler enflasyon farkı	95.214.860	95.214.860
2023 yılına ait ertelenmiş vergi etkisi	-	(1.213.037.846)
	<b>5.231.609.927</b>	<b>5.081.904.330</b>

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

#### 30 Haziran 2025

	Üfe endeksli yasal kayıtlar	Tüfe endeksli yasal kayıtlar	Geçmiş yıllar kar zararında takip edilen tutarlar
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	2.018.038.518	1.496.886.803	521.151.715
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	785.344.662	1.287.063.071	(501.718.409)

#### 31 Aralık 2024

	Üfe endeksli yasal kayıtlar	Tüfe endeksli yasal kayıtlar	Geçmiş yıllar kar zararında takip edilen tutarlar
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	1.739.050.554	1.496.886.803	242.163.751
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	713.806.943	1.324.234.771	(610.427.828)

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

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

**DİPNOT 12 - ESAS FAALİYET GELİRLERİ**

<b>Hasılat</b>	<b>1 Ocak - 30 Haziran 2025</b>	<b>1 Nisan - 30 Haziran 2025</b>	<b>1 Ocak - 30 Haziran 2024</b>	<b>1 Nisan - 30 Haziran 2024</b>
Mağaza ve depo kira gelirleri	402.324.658	203.525.636	384.885.893	194.374.236
Apart otel kira geliri	28.215.134	14.303.285	29.057.126	13.230.251
Otopark gelirleri	23.754.005	11.237.677	22.491.532	10.812.214
Diğer gelirler	8.056.705	4.164.678	8.569.000	4.218.157
	<b>462.350.502</b>	<b>233.231.276</b>	<b>445.003.551</b>	<b>222.634.858</b>
<b>Satışların maliyeti</b>				
Hizmet maliyeti	(120.978.183)	(59.795.671)	(102.509.574)	(49.086.943)
	<b>(120.978.183)</b>	<b>(59.795.671)</b>	<b>(102.509.574)</b>	<b>(49.086.943)</b>
<b>Brüt kar</b>	<b>341.372.319</b>	<b>173.435.605</b>	<b>342.493.977</b>	<b>173.547.915</b>

**DİPNOT 13 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

	<b>1 Ocak - 30 Haziran 2025</b>	<b>1 Nisan - 30 Haziran 2025</b>	<b>1 Ocak - 30 Haziran 2024</b>	<b>1 Nisan - 30 Haziran 2024</b>
Hizmet maliyeti	120.978.183	59.795.671	102.509.574	49.086.943
Personel giderleri	20.409.780	10.410.476	19.888.680	10.082.213
Danışmanlık giderleri	16.387.468	7.322.227	7.425.944	4.306.849
Hukuki giderler	3.213.980	1.581.195	3.261.558	1.584.980
Bilgi sistemleri giderleri	1.310.276	615.715	1.307.941	1.122.601
İzin karşılık gideri	871.983	(45.637)	393.723	44.415
Sigorta, vergi, resim ve harç giderleri	285.090	93.348	329.141	167.023
Amortisman ve itfa payı gideri	175.636	127.855	188.125	44.567
Kıdem tazminatı ve itfa payı giderleri	115.709	3.292	118.501	(42.463)
Bağış ve yardımlar	36.563	36.563	185.340	-
Diğer	2.215.872	1.199.931	1.784.569	240.402
	<b>166.000.540</b>	<b>81.140.636</b>	<b>137.393.096</b>	<b>66.637.530</b>
<b>Amortisman ve itfa payı gideri</b>				
Genel yönetim giderleri	175.636	127.855	188.125	44.567
	<b>175.636</b>	<b>127.855</b>	<b>188.125</b>	<b>44.567</b>

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 14 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>				
Kira tazminat geliri	1.404.926	1.395.345	-	-
İtfa gelirleri	311.367	(39.117)	-	-
Konusu kalmayan karşılıklar	-	-	1.661.563	95.313
Vade farkı geliri	24.343	24.343	14.269	-
Ticari faaliyetlerle ilgili kur farkı gelirleri	-	-	17.750	13.115
Diğer	261.491	10.918	363.975	83.618
	<b>2.002.127</b>	<b>1.391.489</b>	<b>2.057.557</b>	<b>192.046</b>
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>				
Şüpheli alacak karşılığı gideri	(3.085.342)	(3.085.342)	-	-
İtfa giderleri (*)	(406.917)	(406.917)	(577.114)	-
Ticari faaliyetlerle ilgili kur farkı giderleri	(222.880)	(93.426)	(410.384)	(56.880)
Diğer	(4.207)	(957)	(4.953.511)	(4.375.068)
	<b>(3.719.346)</b>	<b>(3.586.642)</b>	<b>(5.941.009)</b>	<b>(4.431.948)</b>
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler /(giderler), net</b>	<b>(1.717.219)</b>	<b>(2.195.153)</b>	<b>(3.883.452)</b>	<b>(4.239.902)</b>

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

#### DİPNOT 15 - FİNANSMAN GELİRLERİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
<b>Finansman gelirleri</b>				
Faiz gelirleri	132.331.544	49.981.417	97.502.493	41.009.911
Kur farkı gelirleri	12.997.595	5.598.817	14.039.502	2.590.582
	<b>145.329.139</b>	<b>55.580.234</b>	<b>111.541.995</b>	<b>43.600.493</b>

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 16 - FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
<b>Finansman giderleri</b>				
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin faiz maliyeti	(886.836)	(426.928)	(664.112)	(314.650)
Kur farkı giderleri	(2.175)	(2.175)	(669.169)	(634.873)
	<b>(889.011)</b>	<b>(429.103)</b>	<b>(1.333.281)</b>	<b>(949.523)</b>

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Cari dönem kurumlar vergisi gideri	105.004.412	-
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(16.950.380)	-
Parasal kayıp/kazanç	(4.346.383)	-
<b>Toplam vergi gideri</b>	<b>83.707.649</b>	<b>-</b>

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Dönem vergi gideri	105.004.412	-
Ertelenmiş vergi gideri	36.740.717	307.705.199
<b>Toplam vergi gideri</b>	<b>141.745.129</b>	<b>307.705.199</b>

#### 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 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Vergi Öncesi Kar	341.294.506	919.548.726
Yürürlükteki vergi oranı	30%	30%
Vergi oranı üstünden hesaplanan vergi	(102.388.352)	(275.864.618)
Kanunen kabul edilmeyen giderlerin etkisi	(3.402.035)	-
Parasal kayıp/kazanç	(35.954.742)	(31.840.581)
<b>Vergi gideri</b>	<b>(141.745.129)</b>	<b>(307.705.199)</b>

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 17 - GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK 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 Haziran 2025	31 Aralık 2024	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Gelir tahakkukları ile ilgili düzeltmeler	4.169.792	3.595.950	(1.250.938)	(1.078.785)
Prim karşılığı ile ilgili düzeltmeler	(7.965.000)	(7.516.549)	2.389.500	2.254.964
Kıdem karşılığı ile ilgili düzeltmeler	(6.026.384)	(6.634.122)	1.807.915	1.990.237
İzin karşılığı ile ilgili düzeltmeler	(3.849.160)	(2.563.969)	1.154.748	769.190
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar ile ilgili düzeltmeler	3.876.724.525	5.082.770.987	(1.163.017.358)	(1.524.831.296)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili düzeltmeler	1.332.349.149	-	(399.704.745)	-
Diğer	(3.790.385)	(508.816)	1.137.116	152.645
<b>Ertelenmiş vergi (varlıkları)/ yükümlülükleri, net</b>			<b>(1.557.483.762)</b>	<b>(1.520.743.045)</b>

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

	2025	2024
<b>1 Ocak</b>	(1.520.743.045)	-
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(36.740.717)	(307.705.199)
Geçmiş yıl kar/(zararları) ile ilişkilendirilen	-	(1.213.037.846)
<b>30 Haziran</b>	<b>(1.557.483.762)</b>	<b>(1.520.743.045)</b>

#### 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 artırılabilmektedirler. 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 dağıtılabilir net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 18 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ (Devamı)

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 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	199.549.377	144.694.285	306.060.535	169.092.924
<b>Hisse başına kar</b>	<b>5,36</b>	<b>3,88</b>	<b>8,21</b>	<b>4,54</b>

#### DİPNOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
<b>İlişkili taraflardan alacaklar</b>		
Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	8.240.412	10.995.471
Akip Gıda San. Tic. A.Ş.	102.580	280.289
	<b>8.342.992</b>	<b>11.275.760</b>

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
<b>İlişkili taraflara borçlar</b>		
Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	11.595.890	-
Akkök Holding A.Ş.	640.143	2.581.156
Aktek Bilgi İşlem Tekn.San.Tic. A.Ş.	5.400	45.479
Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş.	-	162.109
	<b>12.241.433</b>	<b>2.788.744</b>

	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025	1 Ocak - 30 Haziran 2024	1 Nisan - 30 Haziran 2024
Grup içi alışlar	170.755.919	81.288.855	149.954.836	70.953.435
Grup içi satışlar	78.985.277	39.187.450	75.218.816	35.793.170

Alış ve satışlar, kira gelirleri ve hizmet alım-satımı gibi unsurlardan oluşmaktadır. Grup içi alımların 163.586.498 TL'lik tutarı, Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'den ("Üçgen") sağlanan yönetim giderlerinden, 7.169.421 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 altı aylık dönemde toplam 71.329.490 TL tutarında fatura kesilmiştir (1 Ocak - 30 Haziran 2024: 70.451.491 TL).

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

1 Ocak - 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 17.235.620 TL'dir (1 Ocak - 30 Haziran 2024: 12.002.251 TL).

#### DİPNOT 20 - FİNANSAL YATIRIMLAR

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Yabancı para tahvilleri	111.179.594	112.938.235
	<b>111.179.594</b>	<b>112.938.235</b>

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yabancı para tahvillerinin ortalama faiz oranı %3,69 olup tahakkuk eden faiz tutarı 834.405 TL'dir (31 Aralık 2024: Yabancı para tahvillerinin ortalama faiz oranı %4,07 olup tahakkuk eden faiz tutarı 773.325 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 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Varlıklar	110.354.669	112.200.341
Yükümlülükler	(1.295.709)	(1.963.046)
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>109.058.960</b>	<b>110.237.295</b>

30 Haziran 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 10.905.895 TL daha yüksek/düşük olacaktı (31 Aralık 2024: 11.023.730 TL daha yüksek/düşük).

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

<b>30 Haziran 2025</b>	<b>ABD Doları</b>	<b>TL Karşılığı</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>		
Nakit ve nakit benzerleri	239	9.480
Finansal yatırımlar	2.776.622	110.345.189
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>2.776.861</b>	<b>110.354.669</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		
Diğer borçlar	(32.604)	(1.295.709)
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>(32.604)</b>	<b>(1.295.709)</b>
<b>Net Bilanço Pozisyonu Varlık</b>	<b>2.744.257</b>	<b>109.058.960</b>
<b>31 Aralık 2024</b>	<b>ABD Doları</b>	<b>TL Karşılığı</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>		
Nakit ve nakit benzerleri	861	35.431
Finansal yatırımlar	2.724.902	112.164.910
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>2.725.763</b>	<b>112.200.341</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		
Diğer borçlar	(47.604)	(1.963.046)
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>(47.604)</b>	<b>(1.963.046)</b>
<b>Net Bilanço Pozisyonu Varlık</b>	<b>2.678.159</b>	<b>110.237.295</b>

#### DİPNOT 22 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

<b>Parasal olmayan kalemler</b>	<b>30 Haziran 2025</b>
<b>Finansal durum tablosu kalemleri</b>	<b>(64.229.313)</b>
Diğer dönen varlıklar	(85.918)
Diğer duran varlıklar	(12.252.785)
Peşin ödenmiş giderler	1.695.180
Ödenmiş sermaye	(6.213.373)
Sermaye düzeltme farkları	(213.032.894)
Kardan kısıtlanmış yedekler	(189.247.062)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu	1.387.928
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.331.981.928
Maddi duran varlıklar	52.351
Maddi olmayan duran varlıklar	139.089
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(217.330.158)
Geçmiş yıl kar/(zararları)	(761.323.599)
<b>Kar veya zarar tablosu kalemleri</b>	<b>(33.549.052)</b>
Hasılat	(38.075.398)
Satışların maliyeti	10.808.218
Genel yönetim giderleri	4.052.732
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(510.763)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	55.054
Finansman gelirleri	(14.304.439)
Finansman giderleri	79.161
Dönem vergi gideri	4.346.383
<b>Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)</b>	<b>(97.778.365)</b>

# AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 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 bilgilere, 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 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Konsolide olmayan/bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	499.003.405	707.811.464
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)	9.329.168.116	9.320.391.928
C İştirakler	Md.24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		105.150.912	75.249.995
<b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>Md.3/(p)</b>	<b>9.933.322.433</b>	<b>10.103.453.387</b>
E Finansal borçlar	Md.31	-	-
F Diğer finansal yükümlülükler	Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	Md.31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ Özkaynaklar	Md.31	8.243.399.434	8.542.421.566
Diğer kaynaklar		1.689.922.999	1.561.031.821
<b>D Toplam kaynaklar</b>	<b>Md.3/(p)</b>	<b>9.933.322.433</b>	<b>10.103.453.387</b>

Konsolide olmayan/bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Haziran 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)	387.807.643	594.869.571
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 İşletmecii 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)	235.887.382	408.041.504

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Haziran 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)	%94	%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 İşletmecii 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