

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK- 31 ARALIK 2025
HEŞAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleri için geçerli olan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleriyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

| Kilit denetim konuları | Denetimde konunun nasıl ele alındığı |
|--|--|
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları (Dipnotlar 2.4 ve 6) | |
| <p>Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir.</p> <p>31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının %92'sini oluşturmakta olup toplam değeri 10.803.402.000 TL'dir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde "pazar yaklaşımı" ve "gelir indirgeme yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır.</p> <p>Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir.</p> <p>Önemli muhakeme ve varsayımlar; kapitalizasyon oranı, iskonto oranı, kiralanabilir alanların doluluk oranları, kira gelirleri, metrekare başına emsal satış fiyatları gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir.</p> <p>Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanları yardımıyla belirlenmiştir.</p> | <p>Denetim çalışmalarımızda yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none">- Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanı yardımıyla hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı anlaşılmıştır.- Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanının ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir.- Değerleme raporunda yer alan gelir modelleri ile ilgili olarak nakit girişleri ve nakit çıkışlarına ilişkin tahminlerin tutarlılığı, Şirket'in gelecek yıllara ilişkin bütçe projeksiyonları ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir. Ayrıca, bir önceki yıla ait olan tahminler gerçekleşen sonuçlar ile karşılaştırılarak geriye dönük olarak kontrol edilmiştir. |



Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışmalar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.

- Tarafımızca denetimimize destek amaçlı SPK gayrimenkul değerlendirme akreditasyonu ve lisansına sahip bir bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşu uzman olarak atanmıştır. Denetçi uzmanı desteğiyle aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:
 - o Şirket'in değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporunun, uygulanan değerlendirme yöntemlerinin ve kullanılan varsayımların uygunluğu değerlendirilmiştir.
 - o Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığını gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir.
 - o Değerleme raporunda kullanılan ve gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerden kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve giderler gibi girdilerin makul olup olmadığı değerlendirilmiştir.
 - o Değerleme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların, enflasyon, reel iskonto oranı gibi takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir.
- Değerleme raporlarında tespit edilen gerçeğe uygun değerler ile finansal tablolarda taşınan değerlerin mutabakatı yapılmıştır.
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitine ilişkin finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamaların ilgili muhasebe standartlarına göre uygunluğu ve yeterliliği değerlendirilmiştir.



| Kilit denetim konuları | Denetimde konunun nasıl ele alındığı |
|--|---|
| İmar incelemesi kapsamında Şirket aleyhine tahsis edilen idari para cezalarına ilişkin devam eden hukuki süreçlerle ilgili açıklamalar (Dipnot 8) | |
| <p>Şirket'in faaliyetlerinde kullandığı gayrimenkuller ile ilgili T.C Beşiktaş Belediye Başkanlığı tarafından yapılan imar incelemesi kapsamında 24 Kasım 2025 tarihli tutanak ile detayları Dipnot 8'de açıklandığı üzere, Şirket'e toplam 3,5 milyar TL tutarında idari para cezası düzenlenmiştir. Söz konusu ceza ile alakalı, TFRS'nin ilgili hükümleri uyarınca karşılık ayrılıp ayrılmamasının belirlenmesine ilişkin önemli yönetim yargıları mevcuttur. Dipnot 8'de sunulan bu hukuki yargılar neticesinde 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda bir karşılık ayrılmamıştır.</p> <p>Denetim çalışmalarımızda bu konuya aşağıdaki nedenlerden dolayı odaklanmış ve söz konusu konuyu kilit denetim konusu olarak belirlemiş bulunuyoruz:</p> <ul style="list-style-type: none">- Şirket yönetiminin yaptığı değerlendirme neticesinde söz konusu hukuki süreçlerin, Şirket'in beklentilerine karşın aleyhine sonuçlanması durumunda, 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarında önemli bir etki yaratabilme ihtimali mevcuttur.- Söz konusu incelemenin çıktılarının değerlendirilmesi, hukuki inceleme ve önemli yönetim yargısı yapılmasını gerektirmektedir. Şirket yönetimi bu hususları hukuk danışmanlarından destek alarak değerlendirmiştir.- Bu hususlara ilişkin hukuk danışmanlarımız denetim sürecine dahil olmuştur. | <p>Devam etmekte olan hukuki süreçlere ilişkin aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none">- Şirket yönetimiyle, Şirket aleyhine tahsis edilen idari para cezasına bağlı olarak devam eden hukuki süreçleri değerlendirmek için toplantılar yapılmıştır.- Devam eden hukuki süreçlere istinaden karşılık ayrılmamasına ilişkin Şirket yönetimi ve hukuk danışmanlarından görüş alınmıştır.- Şirket yönetimi ve hukuk danışmanlarının görüşleri kendi hukuk danışmanlarımız yardımıyla müteakip dönem olaylar da gözetilerek değerlendirilmiştir.- Finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamaların ilgili muhasebe standartlarına uygunluğu ve yeterliliği değerlendirilmiştir. |



4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.



- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağı makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 27 Şubat 2026 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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



Selma Canbul Çorum, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 27 Şubat 2026

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

| İÇİNDEKİLER | SAYFA |
|---|-------------|
| FİNANSAL DURUM TABLOLARI | 1-2 |
| KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI | 3 |
| ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI | 4 |
| NAKİT AKIŞ TABLOLARI | 5 |
| FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR | 6-51 |
| DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU | 6 |
| DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR | 7-23 |
| DİPNOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA | 23 |
| DİPNOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | 24 |
| DİPNOT 5 TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR | 24-25 |
| DİPNOT 6 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER | 25-27 |
| DİPNOT 7 MADDİ DURAN VARLIKLAR VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR | 27-28 |
| DİPNOT 8 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER | 28-30 |
| DİPNOT 9 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR | 30-31 |
| DİPNOT 10 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER | 32 |
| DİPNOT 11 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR | 33 |
| DİPNOT 12 ÖZKAYNAKLAR | 34-35 |
| DİPNOT 13 ESAS FAALİYET GELİRLERİ | 35 |
| DİPNOT 14 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ | 36 |
| DİPNOT 15 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER | 36 |
| DİPNOT 16 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER) | 36-37 |
| DİPNOT 17 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER | 37 |
| DİPNOT 18 FİNANSMAN GELİRLERİ/(GİDERLERİ) | 37 |
| DİPNOT 19 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) | 38-39 |
| DİPNOT 20 HİSSE BAŞINA KAZANÇ | 40 |
| DİPNOT 21 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI | 40-41 |
| DİPNOT 22 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ | 41-48 |
| DİPNOT 23 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) | 48-49 |
| DİPNOT 24 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR | 49 |
| DİPNOT 25 FİNANSAL YATIRIMLAR | 50 |
| DİPNOT 26 BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER | 50 |
| DİPNOT 27 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR | 50 |
| EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ | 51 |

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

| | Dipnot Referansları | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| VARLIKLAR | | | |
| Dönen varlıklar | | 905.285.938 | 871.390.366 |
| Nakit ve nakit benzerleri | 4 | 634.421.751 | 667.367.095 |
| Finansal yatırımlar | | | |
| <i>İtfa edilmiş maliyetiyle ölçülen finansal varlıklar</i> | 25 | 121.979.145 | 126.701.385 |
| Ticari alacaklar | | | |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i> | 5 | 53.170.329 | 42.589.497 |
| <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i> | 5, 21 | 40.389.167 | 12.649.874 |
| Diğer Alacaklar | | | |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i> | 5 | 1.901.697 | 28.304 |
| Peşin ödenmiş giderler | 10 | 47.545.826 | 3.810.544 |
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar | 19 | - | 15.050.852 |
| Diğer dönen varlıklar | 10 | 5.878.023 | 3.192.815 |
| Duran varlıklar | | 10.868.808.027 | 10.463.314.249 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 6 | 10.803.402.000 | 10.456.215.845 |
| Maddi duran varlıklar | 7 | 169.756 | 410.965 |
| Maddi olmayan duran varlıklar | 7 | 823.079 | 1.091.865 |
| Peşin ödenmiş giderler | 10 | 54.780.416 | 4.363.077 |
| Kullanım hakkı varlıkları | 11 | 5.381.568 | - |
| Diğer duran varlıklar | 10 | 4.251.208 | 1.232.497 |
| Toplam varlıklar | | 11.774.093.965 | 11.334.704.615 |

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

| | Dipnot Referansları | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| KAYNAKLAR | | | |
| Kısa vadeli yükümlülükler | | 209.682.596 | 35.533.605 |
| Ticari borçlar | | | |
| <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i> | 5, 21 | 15.437.040 | 3.128.592 |
| <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i> | 5 | 3.745.952 | 1.243.350 |
| Diğer borçlar | | | |
| <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i> | 5 | 20.582.282 | 17.774.965 |
| Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) | 10 | 1.381.605 | 1.897.498 |
| Kiralama işlemlerinden borçlar | 11 | 1.521.755 | - |
| Dönem karı vergi yükümlülüğü | 19 | 156.034.968 | - |
| Kısa vadeli karşılıklar | | | |
| <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i> | 8 | 100.000 | 180.227 |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i> | 9 | 3.883.037 | 2.876.426 |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | 10 | 6.995.957 | 8.432.547 |
| Uzun vadeli yükümlülükler | | 1.974.612.746 | 1.715.732.411 |
| Diğer borçlar | | | |
| <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i> | 5 | 6.647.824 | 2.222.350 |
| Kiralama işlemlerinden borçlar | 11 | 3.761.891 | - |
| Uzun vadeli karşılıklar | | | |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i> | 9 | 8.535.511 | 7.442.586 |
| Ertelenmiş vergi yükümlülüğü | 19 | 1.955.667.520 | 1.706.067.475 |
| Özkaynaklar | | 9.589.798.623 | 9.583.438.599 |
| Ödenmiş sermaye | 12 | 37.264.000 | 37.264.000 |
| Sermaye düzeltme farkları | 12 | 1.683.845.162 | 1.683.845.162 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler | | | |
| <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)</i> | | (11.683.012) | (10.895.401) |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | | 1.443.910.231 | 1.485.611.846 |
| Geçmiş yıllar karları | 12 | 5.772.809.563 | 5.701.207.524 |
| Net dönem karı | 20 | 663.652.679 | 686.405.468 |
| Toplam kaynaklar | | 11.774.093.965 | 11.334.704.615 |

1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap dönemine ait finansal tablolar, 27 Şubat 2026 tarihli Yönetim Kurulu kararıyla onaylanmıştır. Söz konusu finansal tablolar Genel Kurul'da onaylanmaları sonucu kesinleşecektir.

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

| | Dipnot Referansları | 1 Ocak-31 Aralık 2025 | 1 Ocak-31 Aralık 2024 |
|---|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| KAR VEYA ZARAR KISMI | | | |
| Hasılat | 13 | 1.101.619.742 | 1.025.539.106 |
| Satışların maliyeti (-) | 13 | (274.063.466) | (245.763.497) |
| Brüt kar | 13 | 827.556.276 | 779.775.609 |
| Genel yönetim giderleri (-) | 14 | (113.671.785) | (77.504.493) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 16 | 3.065.488 | 4.371.669 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-) | 16 | (22.807.159) | (9.140.641) |
| Esas faaliyet karı | | 694.142.820 | 697.502.144 |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler | 17 | 309.235.986 | 276.441.103 |
| Finansman gideri öncesi faaliyet karı | | 1.003.378.806 | 973.943.247 |
| Finansman gelirleri | 18 | 286.241.929 | 265.726.102 |
| Finansman giderleri (-) | 18 | (2.985.344) | (2.350.845) |
| Parasal kayıp/kazanç | 27 | (157.630.910) | (205.709.530) |
| Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı | | 1.129.004.481 | 1.031.608.974 |
| Dönem vergi gideri | 19 | (215.751.757) | - |
| Ertelenmiş vergi gideri (-) | 19 | (249.600.045) | (345.203.506) |
| Sürdürülen faaliyetler dönem karı | 20 | 663.652.679 | 686.405.468 |
| Pay başına kazanç | | | |
| Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç | 20 | 17,81 | 18,42 |
| Sulandırılmış pay başına kazanç | | | |
| Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç | 20 | 17,81 | 18,42 |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI | | | |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar | | | |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları) | 9 | (787.611) | (657.053) |
| Toplam kapsamlı gelir | | 662.865.068 | 685.748.415 |

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 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 | 1.683.845.162 | | (10.238.348) | 1.438.363.537 | 6.646.484.170 | 938.378.835 | 10.734.097.356 |
| Transferler | | - | - | - | - | 47.248.309 | 891.130.526 | (938.378.835) | - |
| Kar payları | | - | - | - | - | - | (475.543.203) | - | (475.543.203) |
| Toplam kapsamlı gelir | | - | - | (657.053) | - | - | - | 686.405.468 | 685.748.415 |
| Geçmiş dönemlere ait ertelenmiş vergi etkisi (Dipnot 2.4) | | - | - | - | - | - | (1.360.863.969) | - | (1.360.863.969) |
| 31 Aralık 2024 | 12 | 37.264.000 | 1.683.845.162 | | (10.895.401) | 1.485.611.846 | 5.701.207.524 | 686.405.468 | 9.583.438.599 |
| 1 Ocak 2025 | | 37.264.000 | 1.683.845.162 | | (10.895.401) | 1.485.611.846 | 5.701.207.524 | 686.405.468 | 9.583.438.599 |
| Transferler | | - | - | - | - | - | 686.405.468 | (686.405.468) | - |
| Kar payları(*) | | - | - | - | - | (41.701.615) | (518.456.089) | - | (560.157.704) |
| Dönemde ödenen kar payı avanslar(**) | | - | - | - | - | - | (96.347.340) | - | (96.347.340) |
| Toplam kapsamlı gelir | | - | - | (787.611) | - | - | - | 663.652.679 | 662.865.068 |
| 31 Aralık 2025 | 12 | 37.264.000 | 1.683.845.162 | | (11.683.012) | 1.443.910.231 | 5.772.809.563 | 663.652.679 | 9.589.798.623 |

- (*) 28 Mart 2025 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 560.157.704 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 96.347.340 TL dağıtılmasına karar vermiş ve temettü avansı 18 Ağustos 2025 tarihinde dağıtılmıştır.

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

| | Dipnot referansları | 1 Ocak - 31 Aralık 2025 | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|--|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI | | 552.923.054 | 647.326.170 |
| Dönem karı | | 663.652.679 | 686.405.468 |
| Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler | | 28.653.914 | (7.593.864) |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler | 7, 11,15 | 1.353.649 | 426.210 |
| Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler | 19 | 465.351.802 | 345.203.506 |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler | | | |
| <i>Kıdem karşılığı ile ilgili düzeltmeler</i> | 9 | 4.046.338 | 3.797.885 |
| <i>İzin karşılığı ile ilgili düzeltmeler</i> | 9 | 1.006.611 | 758.122 |
| <i>Konusu kalmayan karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</i> | | (475.449) | (53.666) |
| <i>Şüpheli alacak karşılığı ile ilgili düzeltmeler</i> | | 5.141.599 | - |
| Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler | 18 | (261.656.566) | (240.715.363) |
| Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler | | (5.703.917) | (238.765) |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı, net | 6 | (309.235.986) | (276.441.103) |
| Parasal kayıp/kazanç | | 128.825.833 | 159.669.310 |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler | | (98.386.394) | (30.507.752) |
| Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler | | | |
| <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki artış (azalış)</i> | 5 | (27.739.293) | (12.316.926) |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki artış (azalış)</i> | 5 | (15.373.942) | (327.533) |
| Diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler | | | |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklardaki azalış (artış)</i> | 5 | (1.873.393) | 31.782 |
| Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki artış (azalış) | | (84.601.342) | (15.209.003) |
| Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler | | | |
| <i>İlişkili taraflara ticari borçlardaki azalış (artış)</i> | 5 | 12.308.448 | (15.695.803) |
| <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki azalış (artış)</i> | 5 | 2.502.602 | (808.692) |
| Finansal yatırımlardaki azalış (artış) | 25 | 4.722.240 | 19.057.611 |
| Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki azalış (artış) | | 11.668.286 | (5.239.188) |
| Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları | | 593.920.199 | 648.303.852 |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler | 9 | (1.455.993) | (977.682) |
| Vergi iadeleri/(ödemeleri) | | (39.541.152) | - |
| YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI | | 224.285.230 | 188.960.286 |
| Alınan faiz | | 262.072.644 | 239.826.959 |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri | 7 | 162.755 | - |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları | | - | (81.393) |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları | 6 | (37.950.169) | (50.785.280) |
| FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI | | (658.154.711) | (475.543.203) |
| Ödenen temettü ve kar payı avansları | | (656.505.044) | (475.543.203) |
| Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları | | (1.649.667) | - |
| YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ | | 119.053.573 | 360.743.253 |
| NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ | | 119.053.573 | 360.743.253 |
| Dönem başı nakit ve nakit benzerleri | 4 | 666.478.691 | 468.996.283 |
| NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ PARASAL KAYIP/KAZANÇ ETKİSİ | | (151.780.063) | (163.260.845) |
| DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | 4 | 633.752.201 | 666.478.691 |

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYON 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 Yatırım 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 Borsası'nda işlem görmeye başlamış olup, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hisselerinin %57,88'ü halka açıktır.

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

| Hissedarlar | 31 Aralık 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 | %100,00 | %100,00 |

(*) 31 Aralık 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:

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|-------|----------------|----------------|
| İdari | 9 | 7 |

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 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.

31 Aralık 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 yayımlanan 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 |
|----------------|----------|----------------------|------------------------------------|
| 31 Aralık 2025 | 3.513,87 | 1,00000 | %211 |
| 31 Aralık 2024 | 2.684,55 | 1,30892 | %291 |
| 31 Aralık 2023 | 1.859,38 | 1,88981 | %268 |

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 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 - 31 Aralık 2025 dönemine ait finansal tabloları işletmenin sürekliliği prensibi çerçevesinde hazırlamıştır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 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)

2.1.2 Portföy sınırlamalarına uyum

Finansal tablo dipnotlarından '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.

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 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. 31 Aralık 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. 31 Aralık 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.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 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. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar: (Devamı)

- **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 düzeltten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:
 - TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
 - TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın İlişisindeki UFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
 - TFRS 9 Finansal Araçlar;
 - TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve
 - TMS 7 Nakit Akış Tablosu.
- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir, ancak gerektiği durumlarda 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.
- **TMS 21'e İlişkin Değişiklikler – Yüksek enflasyonlu bir sunum para birimine kur çevrimi;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu dar kapsamlı değişiklikler, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler için uygulanacak çevrim prosedürlerini düzenlemektedir. İşletme bu değişiklikleri aşağıdaki durumlarda uygular:
 - Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevirmesi durumunda; veya
 - Fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yabancı işletmenin, finansal durumunun ve faaliyet sonuçlarının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimine çevrilmesi durumunda.

Söz konusu değişiklikler, ortaya çıkan bilginin faydalılığını maliyet etkin bir şekilde iyileştirmeyi amaçlamaktadır. Paydaşlardan alınan geri bildirimler doğrultusunda geliştirilen bu değişikliklerin, uygulamadaki çeşitliliği azaltması ve yüksek enflasyonlu bir para biriminde raporlama için daha açık bir temel sağlaması beklenmektedir.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 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. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar: (Devamı)

- **TFRS 7, TFRS 18, TMS 1, TMS 8, TMS 36 ve TMS 37'ye ilişkin örnek uygulamalarda yapılan değişiklikler – Finansal Tablolardaki Belirsizliklere İlişkin Açıklamalar;** Bu değişiklikler, bir işletmenin finansal tablolarındaki belirsizliklerin etkilerini açıklarken TFRS Muhasebe Standartları uyarınca belirsizliklerin açıklanmasına ilişkin örnekler içerir. Söz konusu örnekler, iklimle ilgili senaryolar kapsamında ortaya çıkan belirsizliklerin etkilerinin nasıl açıklanacağını göstermektedir; ancak bu örneklerde yer alan ilke ve hükümler, diğer belirsizliklerin açıklanmasına da uygulanabilir niteliktedir. Örnek uygulamalar, TFRS Muhasebe Standartlarında yer alan yükümlülüklerle ilave getirmemekte veya bu yükümlülükleri değiştirmemektedir. Bu nedenle, söz konusu değişiklikler için herhangi bir geçiş hükmü bulunmamaktadır. Bunun yerine, bu örnek uygulamalar ilişkili oldukları TFRS Muhasebe Standartlarına eşlik edecek şekilde yayımlanacaktır. Örnek uygulamalar için belirlenmiş bir yürürlük tarihi bulunmamakla birlikte, işletmeler 31 Aralık 2025 raporlama dönemi sonu itibarıyla bu örneklerin uygulanmasını değerlendirebilir.
- **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 finansal tablolarda yapılması gereken açıklamalar; ve genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplulaştırma ve ayrıştırılmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Aralık 2025 tarihinde sona eren raporlama dönemi için yapılacak açıklamalar aşağıdakileri içermelidir:

- değişikliklerin niteliği,
- TFRS 18'in, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanmasının zorunlu olduğu hususu,
- planlanan ilk uygulama tarihi ve
- aşağıdakilerden biri:
 - TFRS 18'in ilk uygulandığı dönemde, söz konusu standardın uygulanmasının işletmenin finansal tabloları üzerindeki olası etkilerinin değerlendirilmesine yardımcı olacak bilinen veya makul ölçüde tahmin edilebilir bilgiler; veya
 - bu etkilerin bilinmediği veya makul ölçüde tahmin edilebilir olmadığı durumlarda, bu durumu ifade eden bir açıklama.

TMS 8'in 30–31'inci paragraflarına uyum sağlamak amacıyla, işletmeler TFRS 18'in benimsenmesine ilişkin açıklamaları hazırlarken aşağıdaki ilkeleri dikkate almalıdır:

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 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)

a. Açıklamaların, işletmelerin uygulama sürecinin 2027 yılına doğru ilerlemesine paralel olarak giderek daha ayrıntılı hâle gelmesi beklenmektedir.

Bir işletmenin açıklamalarında yer vereceği ayrıntı düzeyi, iç kontrol süreçlerine ilişkin çalışmalar dâhil olmak üzere, ilk kez uygulamaya yönelik faaliyetlerindeki ilerleme seviyesine bağlı olacaktır. 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla, uygulama sürecinde henüz önemli bir ilerleme kaydetmemiş olan işletmeler, TFRS 18'in olası etkilerini aktif olarak değerlendirdiklerini ve daha kapsamlı açıklamaların makul olarak sağlanmadığını belirtmekle yetinebilir.

b. Uygun ve güvenilir olması hâlinde nicel bilgilerin sunulmasının değerlendirilmesi.

İşletmenin bu tür açıklamaları yapabilmesi için uygun ve güvenilir bir dayanağa sahip olması ve söz konusu bilgilerin geçici nitelikte olduğuna ilişkin açık açıklamalar sunması kaydıyla, ön taslak tutarların açıklanması uygun olabilir. Örneğin, bir işletme kâr veya zarar tablosundaki ara toplamalar üzerindeki etkileri nicel olarak ifade edebilir. Nicel etkilerin makul ölçüde tahmin edilebilir olmaması durumunda, bu hususa ilişkin bir açıklama yapılmalıdır. İşletmeler, bilinen ve makul ölçüde nicel olarak ifade edilebilen etkileri açıklayabilir; ancak uygulama tarihinden önce, Yönetim Performans Ölçütleri (MPM) mutabakatı gibi TFRS 18 kapsamındaki açıklamaların erken sunulması beklenmemektedir.

c. Diğer kamuya açık iletişimlerle uyumun değerlendirilmesi.

Yönetimin, örneğin bir yatırımcı sunumunda, öngörülen etkilere ilişkin kamuya açık açıklamalarda bulunmuş olması hâlinde, TMS 8 kapsamında finansal tablolarda yer verilen açıklamaların bu iletişimlerle tutarlı olması gerekmektedir.

d. Açıklamalar, yalnızca raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut olan bilgilere değil, finansal tabloların yayımlanma tarihine kadar mevcut olan bilgilere dayanmalıdır.

- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar ve Değişiklikler;** 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.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 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)

- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;** Bu değişikliklerle birlikte TFRS 19, TFRS 19'un uygulanacağı tarih olan 1 Ocak 2027'ye kadar yürürlüğe girecek olan TFRS Muhasebe Standartlarındaki değişiklikleri yansıtmaktadır. Söz konusu değişiklikler, Şubat 2021 ile Mayıs 2024 tarihleri arasında yayımlanan standartlar ve değişiklikler kapsamında, uygun bağlı ortaklıklar için açıklama yükümlülüklerini azaltarak kolaylık sağlamaktadır; özellikle:
 - TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar;
 - Tedarikçi Finansman Anlaşmalarına İlişkin Düzenlemeler (TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler);
 - Uluslararası Vergi Reformu — İkinci Sütun Model Kuralları (TMS 12'de yapılan değişiklikler);
 - Değiştirilebilirliğin Eksikliği (TMS 21'de yapılan değişiklikler); ve
 - Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler (TFRS 9 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler).

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 - 31 Aralık 2025 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Finansal varlıklar

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 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)

Finansal varlıklar (Devamı)

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır.

Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar" ve "diğer alacaklar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır.

İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal Tablo Dışı Bırakma

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Değer Düşüklüğü

Şirket, finansal tablolarda yer alan itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacakları önemli bir finansman bileşeni içermediği için değer düşüklüğü hesaplamaları için kolaylaştırılmış uygulamayı seçerek karşılık matrisi kullanmaktadır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 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)

Finansal Varlıklar (Devamı)

Değer Düşüklüğü (Devamı)

Bu uygulama ile Şirket, ticari alacaklar belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmektedir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Ticari Alacaklar

Ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kar/zararları, kar veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler" hesapları içerisinde muhasebeleştirilirler.

Nakit ve nakit benzeri değerler

Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, vadesiz ve üç aydan kısa vadeli banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

İlişkili taraflar

İlişkili taraflar; Şirket'i doğrudan veya dolaylı olarak kontrol eden, Şirket ile ortak kontrol altında bulunan, Şirket üzerinde önemli etkileri bulunan, tüzel veya gerçek kişiler ile Şirket'in bağlı ortaklığı, iştiraki veya Şirket'in ortak girişimci olduğu iş ortaklığındaki diğer ortaklardır. Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personeli, yukarıda tanımlanan tarafların herhangi bir yakın aile üyesi ve Şirket ya da Şirket ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarını temsil eden taraflar da ilişkili taraf olarak tanımlanmaktadır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 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)

Ticari borçlar

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler. 1 Ocak 2009'dan sonra başlayan projeler için kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için önemli ölçüde zaman geçmesi gereken varlıklar ("özellikli varlıklar") söz konusu olduğunda, elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilir.

Cari dönem vergi gideri ve ertelenmiş vergi

Cari vergi

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, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi 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.

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin Şirket'in finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla dikkate alınan vergi oranı %30'dur.

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak dağıtılmamış karlara uygulanacak olan %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 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)

Kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder.

Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket'in bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 53.919,68 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2024: 41.828,42 TL). Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

TFRS, belirli fayda planları dâhilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Şirket finansal tablolarda, öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 1 Ocak 2026 itibarıyla geçerli olan 64.948,77 TL tavan tutarı (1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan 46.655,43 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

Karşılıklar; Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Gelecek dönemlerde oluşması beklenen faaliyet zararları için karşılık ayrılmaz.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara dâhil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

Koşullu borçlar, başlangıçta beklenmeyen bir biçimde gelişebilirler. Bu nedenle, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmalarının muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlemeye tabi tutulurlar. Daha önce koşullu borç olarak dikkate alınmış bir kaleme ilişkin olarak, gelecek ekonomik yararların işletmeden çıkışının gerekeceği ihtimali oluşmuş ise, sözü edilen olasılıkta meydana gelen değişimin olduğu dönem finansal tablolarında karşılık ayrılır. Her raporlama döneminde finansal tablolar üzerindeki etkisi değerlendirilecektir.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 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)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkülü, Kültür Mahallesi, Nispetiye Caddesi, No:56, Akmerkez Beşiktaş / İSTANBUL adresinde yer alan Akmerkez AVM, rezidans ve ofis olmak üzere 3 bölümden oluşmaktadır. AVM, rezidans ve ofisler değerlemeye konu olan taşınmazlardır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirilmesinde maliyet yöntemi esastır. Bu maliyetler; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkülün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Özellikle bir yatırım amaçlı gayrimenkülün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Şirket, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkülün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştikçe kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Günlük hizmet maliyetleri esas itibarıyla işçilik ve sarf malzemelerinden oluşmakla birlikte, küçük parçalara ilişkin maliyetleri de içerebilir. Bu tür harcamalar genellikle ilgili gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları olarak nitelendirilir.

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçmektedir. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir. Değerleme şirketi, SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgedeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

Gerçeğe uygun değer tespitinde, aktif piyasa fiyatı gerekli görülen durumlarda spesifik olarak söz konusu varlığın, yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak değiştirilebilir. Bu bilginin olmadığı durumlarda, Şirket indirgenmiş nakit akım yöntemi gibi alternatif değerlendirme yöntemlerine başvurmaktadır. Şirket makul ölçülere göre hesaplanmış bir dizi gerçeğe uygun değer tahmini arasından en güvenilir tahmini yapabilmek için söz konusu farklılıkları oluşturan koşulları dikkate alır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkülün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkülün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

Gayrimenkullerin bir bölümü idari amaçlar için kullanılmakla birlikte, önemsiz olduğundan (brüt değeri toplam brüt değerinin %1'inin altında), ayrıca sınıflandırılmayıp yatırım amaçlı gayrimenkullerin içinde gösterilmiştir.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 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)

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, bilanço tarihindeki satın alma gücünden ifade edilen maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. İdari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, satın alma gücünden ifade edilen maliyet değerlerinden, varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri aktifleştirilir. Bu varlıkların inşası bittiğinde ve kullanıma hazır hale geldiklerinde ilgili maddi duran varlık kalemine sınıflandırılırlar. Bu tür varlıklar, diğer duran varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortisman tabii tutulurlar. Tüm diğer giderler oluştuğunda kar veya zarar tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıklara ilişkin amortisman ve itfa payları, varlıkların faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır.

Maddi olmayan duran varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırlı ömre sahip olanlar (haklar ve diğer maddi olmayan duran varlıklar), satın alma gücünden ifade edilen maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, şerefiye dışındaki tüm maddi ve maddi olmayan duran varlıkları için, her finansal durum tablosu tarihinde söz konusu varlığa ilişkin değer düşüklüğü olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın taşınmakta olan değeri, kullanım veya satış yoluyla elde edilecek olan tutarlardan yüksek olanı ifade eden net gerçekleştirilebilir değer ile karşılaştırılır. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığın ait olduğu nakit üreten herhangi bir birimin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutardan yüksekse, değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü zararları kapsamlı kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir. Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın (veya nakit üreten birimin) kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortisman tabii tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kapsamlı kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

Kiralamalar

Kiracı olarak

Şirket bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda, bu sözleşme kiralama niteliği taşımaktadır ya da bir kiralama işlemi içermektedir.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 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)

Kiralamalar (Devamı)

Kiracı olarak (Devamı)

Şirket, bir sözleşmenin tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

- Sözleşmenin tanımlanan varlık içermesi; bir varlık genellikle sözleşmede açık veya zımni bir şekilde belirtilerek tanımlanır.
- Varlığın işlevsel bir bölümünün fiziksel olarak ayrı olması veya varlığın kapasitesinin tamamına yakını temsil etmesi. Tedarikçinin varlığı ikame etme yönünde asli bir hakka sahip olması ve bundan ekonomik fayda sağlaması durumunda varlık tanımlanmış değildir.
- Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkının olması,
- Tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkının olması. Şirket, varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağına ilişkin kararların önceden belirlenmiş olması durumunda varlığın kullanım hakkına sahip olduğunu değerlendirmektedir. Şirket varlığın kullanımını yönetme hakkına aşağıdaki durumlarda sahip olmaktadır:
 - Şirket'un, kullanım süresi boyunca varlığı işletme hakkına sahip olması (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) ve tedarikçinin bu işletme talimatlarını değiştirme hakkının bulunmaması veya
 - Şirket'un, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

Kullanım hakkı varlığı

Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:

- Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler ve
- Dayanak varlığın, kiralamanın hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesi için restore edilmesiyle ilgili olarak Şirket tarafından katlanılan maliyetler (stok üretimi için katlanılan maliyetler hariç).

Şirket maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

- Birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve
- Kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 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)

Kiralamalar (Devamı)

Kiracı olarak (Devamı)

Şirket, kullanım hakkı varlığını amortismanına tabi tutarken TMS 16, "Maddi Duran Varlıklar" standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular.

Kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen herhangi bir değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmek için TMS 36, "Varlıklarda Değer Düşüklüğü" standardını uygular. Şirket, kullanım hakkı varlıklarının ve kiralama yükümlülüklerinin sunumunu "Kullanım Hakkı Varlıkları ve Kiralama İşlemlerinden Borçlar" notu içerisinde gerçekleştirmektedir.

Kira yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Şirket kira yükümlülüğünü o tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak; zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise kiracının alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilir. Alternatif borçlanma oranı, Şirket şirketlerinin kontrat tarihlerindeki borçlanma oranları dikkate alınarak belirlenmiştir.

Şirket'in kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil olan ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

- Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan kira ödemeleri,
- Kiralama süresinin kiracının kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

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

- Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- Defter değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
- Defter değerini, varsa yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde yeniden ölçer. Şirket, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.

Şirket'un kira yükümlülüğünü oluşturan kontratların süresi 1 ile 3 yıl arasında değişmektedir.

Uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları

Kiralama yükümlülüğü, sözleşmelerdeki uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları dikkate alınarak belirlenmektedir. Sözleşmelerde yer alan uzatma ve erken sonlandırma opsiyonlarının büyük kısmı Şirket ve kiralayana tarafından müştereken uygulanabilir opsiyonlardan oluşmaktadır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 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 yükümlülüğü (Devamı)

Uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları (Devamı)

Şirket kiralama süresini, söz konusu uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları ilgili sözleşmeye göre Şirket'un inisiyatifindeyse ve opsiyonların kullanımı makul derecede kesinse kiralama süresine dâhil ederek belirlemektedir. Şirket'un, makul derecede kesin olmadığı için kiralama yükümlülüğüne dahil edilmeyen uzatma ve erken sonlandırma opsiyonu içeren önemli seviyede kira kontratı bulunmamaktadır. Eğer şartlarda önemli bir değişiklik olursa yapılan değerlendirme yönetim tarafından gözden geçirilmektedir. Cari dönemde yapılan değerlendirmeler sonucunda, uzatma ve erken sonlandırma opsiyonlarının kiralama süresine dahil edilmesi nedeniyle oluşan kiralama yükümlülüğü veya varlık kullanım hakkı bulunmamaktadır.

Gelirlerin kaydedilmesi

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket'e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirler, katma değer vergisi ve satış vergileri düşüldükten sonra net olarak gösterilmiştir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin yerine gelmesi gerekmektedir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanın gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir.

Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Dönemsel kira indirimleri gerçekleştiği dönemlerde kira gelirlerinden netleştirilerek gösterilmiştir.

Yapılan kira sözleşmeleri çerçevesinde ileride elde edilecek asgari kira gelirlerinin toplamı ve aşağıda yer alan her bir dönem itibarıyla tutarı aşağıdaki gibidir (TL) :

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| 1 yıldan az | 697.348.874 | 568.580.232 |
| 1 yıldan fazla 5 yıldan az | 882.193.614 | 815.199.202 |
| 5 yıldan fazla | 165.528.770 | 70.574.673 |
| | 1.745.071.258 | 1.454.354.107 |

İleride elde edilecek gelirler mağaza ve depo kira sözleşmelerindeki kira rakamlarından oluşmaktadır.

Faiz gelir ve gideri

Faiz gelir ve giderleri kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri vadeli mevduatlardan ve ters repo işlemlerinden elde edilen faizleri kapsar.

Borçlanmalardan kaynaklanan faiz giderleri etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 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)

Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

Hisse başına kazanç

Hisse başına kazanç/(zarar), dönem net karı veya zararının cari dönemde adi hisse senedi sahiplerine ait adi hisse senetleri adedinin ağırlıklı ortalamasına bölünmesi suretiyle hesaplanmaktadır.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırabilmektedirler.

Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunmuştur.

Nakit akım raporlaması

Nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzerleri, vadesi üç ayı geçmeyen nakit ve banka mevduatlarını içermektedir.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

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.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Kasa | 8.742 | 4.103 |
| Banka | | |
| -vadeli TL mevduat | 634.386.090 | 667.270.876 |
| -vadesiz TL mevduat | 20.154 | 52.367 |
| -vadesiz döviz mevduat | 6.765 | 39.749 |
| | 634.421.751 | 667.367.095 |

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli TL mevduatlarının ortalama faiz oranı %38,68 olup tahakkuk eden faiz tutarı 669.550 TL'dir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla vadeli döviz mevduat bulunmamaktadır (31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli TL mevduatlarının faiz oranı %48,85 olup tahakkuk eden faiz tutarı 888.404 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:

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Hazır değerler | 634.421.751 | 667.367.095 |
| Tenzil: Faiz tahakkukları | (669.550) | (888.404) |
| | 633.752.201 | 666.478.691 |

DİPNOT 5 - TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

| Kısa vadeli ticari alacaklar | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 59.440.004 | 44.066.062 |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 21) | 40.389.167 | 12.649.874 |
| | 99.829.171 | 56.715.936 |
| Eksi: Şüpheli ticari alacaklar | (6.269.675) | (1.476.565) |
| | 93.559.496 | 55.239.371 |

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Şüpheli alacaklar karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 2025 | 2024 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| 1 Ocak | 1.476.565 | 2.131.845 |
| Dönem içinde ayrılan karşılıklar | 5.141.599 | - |
| Konusu kalmayan karşılıklar | (437.758) | - |
| Parasal kayıp/kazanç | 89.269 | (655.280) |
| 31 Aralık | 6.269.675 | 1.476.565 |
| Kısa vadeli ticari borçlar | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 21) | 15.437.040 | 3.128.592 |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 3.745.952 | 1.243.350 |
| | 19.182.992 | 4.371.942 |
| Kısa vadeli diğer alacaklar | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
| İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | 1.901.697 | 28.304 |
| | 1.901.697 | 28.304 |
| Kısa vadeli diğer borçlar | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
| Ödenecek vergi ve fonlar | 20.155.903 | 17.456.848 |
| Diğer | 426.379 | 318.117 |
| | 20.582.282 | 17.774.965 |
| Uzun vadeli diğer borçlar | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
| Alınan depozito ve teminatlar | 6.647.824 | 2.222.350 |
| | 6.647.824 | 2.222.350 |

DİPNOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait hareketleri aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak 2025 | İlaveler | Çıkışlar | Transferler | Değer artışı azalışı ne | 31 Aralık 2025 |
|--------------------------------|-----------------------|-------------------|----------|--------------|----------------------------|-----------------------|
| Maliyet | | | | | | |
| Binalar | 10.456.215.845 | - | - | 37.950.169 | 309.235.986 | 10.803.402.000 |
| Yapılmakta olan yatırımlar (*) | - | 37.950.169 | - | (37.950.169) | - | - |
| | 10.456.215.845 | 37.950.169 | - | - | 309.235.986 | 10.803.402.000 |

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

| | 1 Ocak 2024 | İlaveler | Çıkışlar | Transferler | Değer artışı/ azalışı net | 31 Aralık 2024 |
|--------------------------------|-----------------------|-------------------|----------|--------------|------------------------------|-----------------------|
| Maliyet | | | | | | |
| Binalar | 10.128.989.462 | - | - | 50.785.280 | 276.441.103 | 10.456.215.845 |
| Yapılmakta olan yatırımlar (*) | - | 50.785.280 | - | (50.785.280) | - | - |
| | 10.128.989.462 | 50.785.280 | - | - | 276.441.103 | 10.456.215.845 |

(*) Yapılmakta olan yatırımlardaki 37.950.168 TL tutarındaki transferler; yönetim hizmetleri çerçevesinde Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından gerçekleştirilen ve payı oranında Şirket'e yansıtılan yatırım niteliğindeki harcamalardan oluşmaktadır (31 Aralık 2024: Yapılmakta olan yatırımlardaki 50.542.990 TL tutarındaki transferler; yönetim hizmetleri çerçevesinde Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından gerçekleştirilen ve payı oranında Şirket'e yansıtılan yatırım niteliğindeki harcamalardan oluşmaktadır. 242.290 TL tutarındaki transferler; Şirketin yatırım niteliğindeki harcamalardan oluşmaktadır).

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 31 Aralık 2025 tarihli değerlendirme raporuna göre Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulünün gerçeğe uygun değeri 10.803.402.000 TL'dir (31 Aralık 2024: 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 10.456.215.845 TL'dir). Gerçeğe uygun değer hesaplamalarında kullanılan method, alışveriş merkezi için gelir indirgeme yöntemi, büro ve rezidanslar için emsal karşılaştırma yöntemidir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespiti için kullanılan gelir indirgeme yönteminde kullanılan önemli gözlemlenemeyen varsayımlar aşağıdaki gibidir:

| | Ortalama İskonto Oranı | Ortalama Yıllık Kira Artış Oranı | Kapitalizasyon Oranı |
|----------------|------------------------------|--|-------------------------|
| 31 Aralık 2025 | %27,00 | ortalama %16,50 | %7,00 |
| 31 Aralık 2024 | %18,70 | ortalama %12,70 | %6,03 |

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin gerçeğe uygun değerlerin ölçümünde kullanılan gözlemlenemeyen girdilere dair duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

| | Duyarlılık analizi | Artarsa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL) | Azalırsa Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL) |
|-----------------------|--------------------|---|--|
| 31 Aralık 2025 | | | |
| İskonto oranı | %0,5 | (223.702.945) | 231.981.310 |
| Kira artış oranı | %1 | 546.816.666 | (512.098.524) |
| 31 Aralık 2024 | | | |
| İskonto oranı | %0,5 | (251.313.270) | 260.475.733 |
| Kira artış oranı | %1 | 688.493.647 | (634.827.792) |

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Aktif değerlerin toplam sigorta tutarları dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025: 211.897.804 ABD Doları

31 Aralık 2024: 210.133.915 ABD Doları

Taşınmaz üzerindeki şerh beyanları aşağıdaki gibidir:

Çarşı bloğunda konumlu taşınmazlar üzerinde müştereken; 3194 Sayılı Kanun'un 32. Maddesi gereğince imar mevzuatına aykırıdır (Şablon: 3194 Sayılı Kanun'un 32. Maddesi Gereğince Yapının İmar Mevzuatına Aykırı Olduğuna Dair Belirtme Tanımı) şerh beyanı mevcuttur.

Ek olarak Çarşı bloğunda konumlu taşınmazlar üzerinde; Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu I. Tahsilat Daire Başkanlığı'nın 29/01/2026 tarih 144120 sayılı yazısına istinaden 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nun 134'üncü maddesinin 5'inci fıkrası gereğince tasarruf mevduatı ticari ve iktisadi mahfuzlarının satışına ilişkin "Akmerkez Ticari ve İktisadi Bütünlüğü" adı altında ticari ve iktisadi bütünlük oluşturulmasına dair beyan mevcuttur.

DİPNOT 7 - MADDİ DURAN VARLIKLAR VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemlerde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak 2025 | İlaveler | Çıkışlar | 31 Aralık 2025 |
|---------------------------|----------------|----------|-----------|----------------|
| Tesis, makine ve cihazlar | 3.076.930 | - | - | 3.076.930 |
| Demirbaşlar | 241.748.798 | - | (816.993) | 240.931.805 |
| Birikmiş itfa payları (-) | (244.414.763) | (78.454) | 654.238 | (243.838.979) |
| Net defter değeri | 410.965 | | | 169.756 |

| | 1 Ocak 2024 | İlaveler | Çıkışlar | 31 Aralık 2024 |
|---------------------------|----------------|-----------|-------------|----------------|
| Tesis, makine ve cihazlar | 3.076.930 | - | - | 3.076.930 |
| Demirbaşlar | 243.288.970 | 81.393 | (1.621.565) | 241.748.798 |
| Birikmiş itfa payları (-) | (245.874.244) | (162.084) | 1.621.565 | (244.414.763) |
| Net defter değeri | 491.656 | | | 410.965 |

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemlerde, maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak 2025 | İlaveler | 31 Aralık 2025 |
|-------------------------------------|------------------|-----------|----------------|
| Haklar | 784.104 | - | 784.104 |
| Diğer maddi olmayan duran varlıklar | 2.713.652 | - | 2.713.652 |
| Birikmiş itfa payları (-) | (2.405.891) | (268.786) | (2.674.677) |
| Net defter değeri | 1.091.865 | | 823.079 |

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 7 - MADDİ DURAN VARLIKLAR VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

| | 1 Ocak 2024 | İlaveler | 31 Aralık 2024 |
|-------------------------------------|------------------|-----------|------------------|
| Haklar | 784.104 | - | 784.104 |
| Diğer maddi olmayan duran varlıklar | 2.713.652 | - | 2.713.652 |
| Birikmiş itfa payları (-) | (2.141.765) | (264.126) | (2.405.891) |
| Net defter değeri | 1.355.991 | | 1.091.865 |

DİPNOT 8 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Taşınmazlar üzerindeki aynı haklar aşağıdaki gibidir:

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

| Teminat senetleri, çekleri ve teminat mektupları | Döviz Cinsi | Dövizli Tutarı | 31 Aralık 2025 |
|--|-------------|----------------|--------------------|
| Alınan teminat mektupları | TL | 143.626.137 | 143.626.137 |
| Alınan teminat mektupları | ABD Doları | 287.367 | 12.312.440 |
| Alınan teminat senetleri | ABD Doları | 232.225 | 9.949.843 |
| Alınan teminat mektupları | Avro | 151.866 | 7.636.718 |
| Alınan teminat çekleri | TL | 71.000 | 71.000 |
| Alınan teminat senetleri | TL | 14.505.319 | 14.505.319 |
| | | | 188.101.457 |

| Teminat senetleri, çekleri ve teminat mektupları | Döviz Cinsi | Dövizli Tutarı | 31 Aralık 2024 |
|--|-------------|----------------|--------------------|
| Alınan teminat mektupları | TL | 110.823.588 | 110.823.588 |
| Alınan teminat mektupları | ABD Doları | 326.367 | 15.071.369 |
| Alınan teminat senetleri | ABD Doları | 333.023 | 15.378.738 |
| Alınan teminat mektupları | Avro | 151.866 | 7.302.456 |
| Alınan teminat çekleri | TL | 92.934 | 92.934 |
| | | | 148.669.085 |

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 | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Dava karşılıkları | 100.000 | 180.227 |
| | 100.000 | 180.227 |

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| 1 Ocak | 180.227 | 337.692 |
| Konusu kalmayan karşılıklar | (37.691) | (53.666) |
| Parasal kayıp/kazanç | (42.536) | (103.799) |
| 31 Aralık | 100.000 | 180.227 |

Devam etmekte olan davalar ve hukuki süreçler

31 Aralık 2025 itibarıyla Şirket aleyhine açılmış olan davalara toplam 100.000 TL karşılık ayrılmıştır. (31 Aralık 2024 itibarıyla Şirket aleyhine açılmış olan davalara toplam 180.227 TL karşılık ayrılmıştır).

Şirket'in hâlihazırda taraf olduğu 28 adet dava ve 35 adet icra takibi bulunmaktadır.

T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı tarafından, Şirket hakkında, İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Kültür Mahallesi, Nispetiye Caddesi, 76 Pafta, 83 Ada, 1 Parcele ilişkin olarak İmar Kanunu'na aykırılık iddiası ile 24 Kasım 2025 tarihinde yapı tatil tutanağı düzenlenmiştir. Ardından 24 Kasım 2025 tarihli tutanak dayanak gösterilerek, T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı Encümeni (Bundan sonra "Encümen" olarak anılacaktır) Şirket hakkında 3.519.038.824 TL tutarında idari para cezası düzenlenmesine karar verilmiştir. Şirket tarafından, 24 Kasım 2025 tarihli yapı tatil tutanağının ve 3.519.038.824 TL tutarındaki idari para cezasının iptali ve yürütmesinin durdurulması talepli davalar açılmıştır. Şirket yönetimi, hukuki yola başvurmakla birlikte 15 Aralık 2025 tarihinde, T.C. Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü (Bundan sonra "İmar ve Şehircilik Müdürlüğü" olarak anılacaktır)'ne tadilat projesi sunmuştur.

Buna ek olarak, Şirket mülkiyetindeki toplam 5 adet bağımsız bölümün komşu bağımsız bölümler ile birleştirilmesi gerekçe gösterilerek Şirket hakkında ayrı kararlar ile 7.123.598 TL ve 18.454.016 TL idari para cezasına hükmedilmiş, bu kararlar 19 Aralık 2025 tarihinde tebliğ edilmiştir. İşbu idari para cezası kararlarına karşı da yürütmenin durdurulması talepli iptal davaları açılmıştır.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, imar dosyasında yer alan tespitlere dair bütüncül bir tadilat projesi sunulması halinde talebin değerlendirileceğine ilişkin yazı tebliğ etmesi üzerine 5 Ocak 2026 tarihinde bütüncül bir tadilat projesi de sunulmuştur. Ayrıca İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden, sunulan tadilat projelerinin yerinde incelenerek gerekli tespitlerin yapılması talep edilmiştir.

T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı'nın Kültür Mahallesi, Nispetiye Caddesi, 76 Pafta, 83 Ada, 1 Parsel, 54 Kapı numaralı yerle ilgili olarak Yapı Tatil Tutanakları'nda belirtilen kısımların 2960 Sayılı Boğaziçi Kanunu'nun 13. Maddesine göre yıkımı (projesine uygun hale getirme) konulu 31 Aralık 2025 tarih ve 2025/1108, 2025/1112 ve 2025/1117 sayılı, Encümen Kararları, 13 Ocak 2026 tarihinde tebliğ edilmiş olup bu kararlara karşı 14 Ocak 2026 tarihinde yürütmenin durdurulması talebiyle iptal davaları açılmıştır.

T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı Gelirler Müdürlüğü (Bundan sonra "Gelirler Müdürlüğü" olarak anılacaktır) tarafından düzenlenen, 3.519.038.824 TL tutarındaki ödeme emri 14 Ocak 2026 tarihinde tebliğ edilmiştir. Şirket tarafından 14 Ocak 2026 tarihinde, yıkım (projesine uygun hale getirme) kararlarına ve ödeme emrine karşı yürütmenin durdurulması talebiyle iptal davaları açılmıştır. Özetle Şirket yönetimi, hukuki ve idari aksiyonları ivedilikle almıştır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Devam etmekte olan davalar ve hukuki süreçler (Devamı)

31 Aralık 2025 tarih ve 2025/1108 sayılı yıkım (projesine uygun hale getirme) kararına karşı açılan iptal davasında, 16 Ocak 2026 tarihinde yürütmeyi durdurma talebi kabul edilerek, dava konusu işlemin; davalı idarenin savunması ve ara karara cevabı alınıp ya da savunma ve ara karara cevap verme süresi geçip yeni bir karar verilinceye kadar yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiş olup işbu karar 21 Ocak 2026 tarihinde tebliğ edilmiştir.

31 Aralık 2025 tarih ve 2025/1112 sayılı yıkım (projesine uygun hale getirme) kararına karşı açılan iptal davasında, 16 Ocak 2026 tarihinde yürütmeyi durdurma talebi kabul edilerek, dava konusu işlemin; 19 Aralık 2025 tarihinde tebliğ alınan 18.454.016 TL tutarındaki idari para cezası kararına karşı açılan yürütmenin durdurulması talepli iptal davası ile işbu dava arasında bağlantı bulunup bulunmadığı hususunda İstanbul 4. İdari Dava Dairesi'nin vereceği karara kadar yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiş olup işbu karar 21 Ocak 2026 tarihinde tebliğ edilmiştir. 31 Aralık 2025 tarih ve 2025/1117 sayılı yıkım (projesine uygun hale getirme) kararına karşı açılan iptal davasında, 16 Ocak 2026 tarihinde yürütmeyi durdurma talebi kabul edilerek, dava konusu işlemin; İstanbul 4. İdari Dava Dairesi'nin 19 Aralık 2025 tarihinde tebliğ alınan 7.123.597,73 TL tutarındaki idari para cezası kararına karşı açılan yürütmenin durdurulması talepli iptal davası ile işbu dava arasında bağlantı bulunup bulunmadığı hususunda İstanbul 4. İdari Dava Dairesi'nin vereceği karara kadar yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiş olup işbu karar 21 Ocak 2026 tarihinde tebliğ edilmiştir.

Yapı tatil tutanağı, idari para cezaları ve ödeme emrinin iptali talebiyle açılan davalarda yürütmenin durdurulması talebinin incelendiğine dair ara kararlar verilmiş olup değerlendirme süreci devam etmektedir. Yapı tatil tutanağı dayanak gösterilerek verilen yıkım (projesine uygun hale getirme) kararları hakkında yürütmenin durdurulması kararları verilmesi, diğer iptal davaları yönünden yürütmeyi durdurma hususunda haklı koşulların oluştuğu öngörülmektedir.

Şirket'in nihai hedefi haksız ve hukuka aykırı yapı tatil tutanağı ve bu doğrultuda verilen Encümen kararlarının kesin olarak iptalinin temin edilmesi ve gerek operasyonel gerekse finansal etki ihtimalinin de tümüyle bertaraf edilmesi olup bu rapor tarihi itibarıyla Şirket nezdinde ticari, operasyonel, finansal herhangi bir menfi somut etki gerçekleşmemiştir. Şirket yönetimi ve hukuk danışmaları, ilgili cezaların finansal açıdan önemli bir risk yaratmayacağını öngörmektedir. Dolayısıyla, söz konusu husus ile ilgili olarak 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda bir karşılık ayrılmamıştır.

DİPNOT 9 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

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

| Kısa vadeli karşılıklar | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Kullanılmamış izin karşılığı | 3.883.037 | 2.876.426 |
| | 3.883.037 | 2.876.426 |

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 9 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Kullanılmamış izinlere ilişkin karşılıkların 2.354.515 TL tutarı Şirket personelinin kullanılmamış izin karşılıklarından, 1.528.522 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 1.825.659 TL tutarı Şirket personelinin kullanılmamış izin karşılıklarından, 1.050.767 TL tutarı Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin personeline ilişkin kullanılmamış izin karşılıklarından Şirket'in payına düşen kısımdır).

| Uzun vadeli karşılıklar | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Kıdem tazminatı karşılığı | 8.535.511 | 7.442.586 |
| | 8.535.511 | 7.442.586 |

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir maaş üzerinden 64.948,77 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, 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan aktüer varsayımları aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2025 | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| İskonto oranı (%) | 4,50 | 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 | 7.442.586 | 6.797.790 |
| Faiz maliyeti | 1.864.530 | 1.577.284 |
| Hizmet maliyeti | 2.181.808 | 2.220.601 |
| Aktüeryal (kazanç)/ kayıp | 787.611 | 657.053 |
| Ödenen tazminatlar (-) | (1.455.993) | (977.682) |
| Parasal kayıp/kazanç | (2.285.031) | (2.832.460) |
| 31 Aralık | 8.535.511 | 7.442.586 |

Kıdem tazminatına ilişkin karşılıkların 514.209 TL tutarı Şirket'in personel kıdem tazminatı karşılıklarından, 8.021.302 TL tutarı ise Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin personel kıdem tazminatı karşılıklarından Şirket'in payına düşen kısımdan oluşmaktadır (31 Aralık 2024: Kıdem tazminatına ilişkin karşılıkların 322.797 TL tutarı Şirket'in personel kıdem tazminatı karşılıklarından, 7.119.789 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.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 10 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer varlık ve yükümlülüklerin detayları aşağıda sunulmuştur:

| Peşin ödenmiş giderler - kısa vadeli | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Gelecek aylara ait giderler (*) | 47.409.691 | 3.771.669 |
| Verilen avanslar | 136.135 | 38.875 |
| | 47.545.826 | 3.810.544 |

(*) Gelecek aylara ait giderlerin 45.613.061 TL'lik kısmı mağazaların kiraya verilebilmesi için katlanılan maliyetlerin kısa döneme ilişkin kısmından oluşmaktadır. Söz konusu peşin ödenen giderler kira sürelerince itfa edilmektedir. Geriye kalan 546.321 TL'lik kısmı sigorta giderlerinden ve 1.250.309 TL'lik kısmı da diğer giderlerden oluşmaktadır (31 Aralık 2024: Gelecek aylara ait giderlerin 2.181.539 TL'lik kısmı mağazaların kiraya verilebilmesi için katlanılan maliyetlerin kısa döneme ilişkin kısmından oluşmaktadır. Söz konusu peşin ödenen giderler kira sürelerince itfa edilmektedir. Geriye kalan 545.863 TL'lik kısmı sigorta giderlerinden ve 1.044.267 TL'lik kısmı da diğer giderlerden oluşmaktadır).

| Peşin ödenmiş giderler - uzun vadeli | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Gelecek yıllara ait giderler (*) | 54.780.416 | 4.363.077 |
| | 54.780.416 | 4.363.077 |

(*) Gelecek yıllara ait giderlerin 51.245.566 TL'lik kısmı mağazaların kiraya verilebilmesi için katlanılan maliyetlerin bir yıldan uzun kısmından oluşmaktadır. Söz konusu peşin ödenen giderler kira sürelerince itfa edilmektedir. Geriye kalan 3.534.850 TL diğer giderlerden oluşmaktadır (31 Aralık 2024: Gelecek yıllara ait giderlerin 4.363.077 TL'lik kısmı mağazaların kiraya verilebilmesi için katlanılan maliyetlerin uzun döneme ilişkin kısmından oluşmaktadır. Söz konusu peşin ödenen giderler kira sürelerince itfa edilmektedir).

| Diğer dönen varlıklar | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Mağaza kira gelir tahakkuku (*) | 5.878.023 | 3.192.815 |
| | 5.878.023 | 3.192.815 |

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

| Diğer duran varlıklar | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Mağaza kira gelir tahakkuku (*) | 4.251.208 | 1.232.497 |
| | 4.251.208 | 1.232.497 |

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

| Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Alınan avanslar | 1.381.605 | 1.753.516 |
| Gelecek aylara ait gelirler | - | 143.982 |
| | 1.381.605 | 1.897.498 |

| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Gider tahakkukları | 6.995.957 | 8.432.547 |
| | 6.995.957 | 8.432.547 |

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 11 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE KİRALAMA İŞLEMLERİNDEN BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kullanım hakkı varlıkları hareket tablosu aşağıda yer almaktadır:

| | 1 Ocak 2025 | İlaveler | 31 Aralık 2025 |
|---------------------------|-------------|------------------|------------------|
| Araçlar | - | 6.387.977 | 6.387.977 |
| Birikmiş itfa payları (-) | - | (1.006.409) | (1.006.409) |
| | - | 5.381.568 | 5.381.568 |

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kiralama işlemlerinden borçlarının detayı aşağıda yer almaktadır:

| 31 Aralık 2025 | Faiz oranı % | Tutar |
|--|--------------|------------------|
| Uzun vadeli kiralama borçlarının kısa vadeli kısımları | %40 | 1.521.755 |
| | | 1.521.755 |

| 31 Aralık 2025 | Faiz oranı % | Tutar |
|--|--------------|------------------|
| Uzun vadeli kiralama işlemlerinden borçlar | %40 | 3.761.891 |
| | | 3.761.891 |

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal kiralama borçlanmalarının vade detayı aşağıda yer almaktadır:

| 31 Aralık 2025 | Toplam yükümlülük |
|----------------|-------------------|
| 1-2 yıl arası | 3.761.891 |
| | 3.761.891 |

Kiralama borçlarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 2025 | 2024 |
|--|------------------|------|
| 1 Ocak | - | - |
| Dönem içi girişler | 6.387.977 | - |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları | (1.649.667) | - |
| Faiz gideri | 1.085.628 | - |
| Parasal (kazanç)/kayıp | (540.292) | - |
| 31 Aralık | 5.283.646 | - |

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 12 - ÖZKAYNAKLAR

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

| Hissedarlar | 31 Aralık 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 düzeltmesi farkları (**) | | 1.683.845.162 | | 1.683.845.162 |
| | | 1.721.109.162 | | 1.721.109.162 |

(*) 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.

31 Aralık 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.

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.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 12 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Şirket'in 7 Mart 2024 tarihinde yayınlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş özsermaye hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025

| | Üfe endeksli yasal kayıtlar | Tüfe endeksli yasal kayıtlar | Geçmiş yıllar kar zararında takip edilen tutarlar |
|--------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|---|
| Sermaye düzeltmesi olumlu farkları | 1.739.050.555 | 1.683.845.162 | 55.205.393 |
| Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler | 678.741.519 | 1.443.910.231 | (765.168.712) |

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 | 1.683.845.162 | 55.205.393 |
| Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler | 713.806.943 | 1.485.611.846 | (771.804.903) |

Geçmiş yıllar karlarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|----------------------|----------------------|
| Geçmiş yıl karı | 5.537.898.508 | 6.828.114.638 |
| Olağanüstü yedekler | 111.983.747 | 111.029.547 |
| Olağanüstü yedekler enflasyon farkı | 16.109.147 | 16.109.147 |
| Yasal yedekler enflasyon farkı | 106.818.161 | 106.818.161 |
| 2023 yılına ait ertelenmiş vergi etkisi (Not 2.4) | - | (1.360.863.969) |
| | 5.772.809.563 | 5.701.207.524 |

DİPNOT 13 - ESAS FAALİYET GELİRLERİ

| Hasılat | 1 Ocak - 31 Aralık 2025 | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Mağaza ve depo kira gelirleri | 950.140.187 | 875.230.421 |
| Otopark gelirleri | 66.382.697 | 63.764.392 |
| Apart otel kira geliri | 63.267.950 | 66.029.267 |
| Diğer gelirler | 21.828.908 | 20.515.026 |
| | 1.101.619.742 | 1.025.539.106 |
| Satışların maliyeti | | |
| Hizmet maliyeti | (274.063.466) | (245.763.497) |
| | (274.063.466) | (245.763.497) |
| Brüt kar | 827.556.276 | 779.775.609 |

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 14 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2025 | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Personel giderleri | 42.902.450 | 41.246.456 |
| Danışmanlık giderleri | 39.992.682 | 22.094.959 |
| Hukuki giderler | 15.937.628 | 5.866.313 |
| Sigorta, vergi resim ve harç giderleri | 5.286.464 | 650.069 |
| Bilgi sistemleri giderleri | 2.871.925 | 2.718.181 |
| Amortisman ve itfa payı giderleri | 1.353.649 | 426.210 |
| İzin karşılık gideri | 1.125.076 | 922.954 |
| Kıdem tazminatı karşılık giderleri | 184.885 | 171.784 |
| Bağış ve yardım giderleri | 40.413 | 207.926 |
| Diğer | 3.976.613 | 3.199.641 |
| | 113.671.785 | 77.504.493 |

DİPNOT 15 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2025 | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Amortisman ve itfa payı gideri | | |
| Genel yönetim giderleri (Dipnot 14) | 1.353.649 | 426.210 |
| | 1.353.649 | 426.210 |
| Amortisman ve itfa payı dağılımı | | |
| Kullanım hakkı varlıkları (Dipnot 11) | 1.006.409 | - |
| Maddi olmayan duran varlıklar (Dipnot 7) | 268.786 | 264.126 |
| Maddi duran varlıklar (Dipnot 7) | 78.454 | 162.084 |
| | 1.353.649 | 426.210 |

DİPNOT 16 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER)

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2025 | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | | |
| Kira tazminat geliri | 1.565.387 | - |
| Sabit kıymet satış karı | 624.026 | 1.071.800 |
| Konusu kalmayan karşılıklar | 437.757 | 1.864.047 |
| Vade farkı geliri | 27.123 | 16.008 |
| Ticari faaliyetlerle ilgili kur farkı gelirleri | 804 | 19.955 |
| Diğer gelirler | 410.391 | 1.399.859 |
| | 3.065.488 | 4.371.669 |

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 16 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER) (Devamı)

Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)

| | | |
|---|---------------------|--------------------|
| İtfa giderleri (*) | (16.330.847) | (582.110) |
| Şüpheli alacak karşılığı gideri | (6.060.722) | - |
| Ticari faaliyetlerle ilgili kur farkı giderleri | (409.294) | (625.355) |
| Yemek katı giderleri | - | (7.241.034) |
| Kira giderleri | - | (178.720) |
| Diğer giderler | (6.296) | (513.422) |
| | (22.807.159) | (9.140.641) |

Esas faaliyetlerden diğer gelirler /(giderler), net **(19.741.671)** **(4.768.972)**

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

DİPNOT 17 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2025 | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler | | |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer artışları | 309.235.986 | 276.441.103 |
| | 309.235.986 | 276.441.103 |

DİPNOT 18 - FİNANSMAN GELİRLERİ/(GİDERLERİ)

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2025 | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Finansman gelirleri | | |
| Faiz gelirleri | 262.742.194 | 240.715.363 |
| Kur farkı gelirleri | 23.499.735 | 25.010.739 |
| | 286.241.929 | 265.726.102 |

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2025 | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Finansman giderleri (-) | | |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin faiz maliyeti | (1.864.530) | (1.577.284) |
| Kur farkı giderleri | (5.094) | (771.090) |
| Araç kiralamalarına ilişkin faiz maliyeti | (1.115.720) | - |
| Diğer | - | (2.471) |
| | (2.985.344) | (2.350.845) |

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 19 - GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Cari dönem kurumlar vergisi gideri | 215.751.757 | - |
| Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar | (39.541.152) | - |
| Parasal kayıp/kazanç | (20.175.637) | - |
| Toplam vergi gideri | 156.034.968 | - |
| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
| Dönem vergi gideri | 215.751.757 | - |
| Ertelenmiş vergi gideri | 249.600.045 | 345.203.506 |
| Toplam vergi gideri | 465.351.802 | 345.203.506 |

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.

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirililmektedir. 2025 hesap dönemi kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden %30 oranında geçici vergi hesaplanmıştır (2024: yoktur). Zararlar, gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak, önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Türkiye'de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yıl 1 Nisan - 30 Nisan tarihleri arasında vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilir.

2025 yılı itibarıyla, Vergi Usul Kanunu kapsamında uygulanacak enflasyon düzeltmesi, 7571 sayılı Kanun ile 2025, 2026 ve 2027 hesap dönemleri için ertelenmiştir. Bu kapsamda, Şirket ilgili dönemde VUK mükerrer 298/Ç uyarınca amortismanına tabi varlıklar için yeniden değerlendirilmiştir; değer artışı yasal kayıtlarda fon hesabında izlenmiştir. Söz konusu uygulama yalnızca vergi amaçlı olup TFRS finansal tabloların defter değerleri üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 19 - GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---|----------------------|----------------------|
| Vergi Öncesi Kar | 1.129.004.481 | 1.031.608.974 |
| Yürürlükteki vergi oranı | %30 | %30 |
| Vergi oranı üstünden hesaplanan vergi | (338.701.344) | (309.482.692) |
| Kanunen kabul edilmeyen giderlerin etkisi | (2.073.996) | - |
| 298/Ç yeniden değerlendirme etkisi | (245.711.272) | - |
| Parasal kayıp/kazanç | (121.134.810) | (35.720.814) |
| Vergi gideri | (465.351.802) | (345.203.506) |

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) | |
|---|--------------------------|----------------|---|------------------------|
| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
| Gelir tahakkukları ile ilgili düzeltmeler | 10.129.231 | 4.034.168 | (3.038.769) | (1.210.250) |
| Prim karşılığı ile ilgili düzeltmeler | - | (8.432.546) | - | 2.529.764 |
| Kıdem karşılığı ile ilgili düzeltmeler | (8.535.511) | (7.442.586) | 2.560.653 | 2.232.776 |
| İzin karşılığı ile ilgili düzeltmeler | (3.883.037) | (2.876.426) | 1.164.911 | 862.927 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili düzeltmeler | 6.512.095.808 | 5.702.179.795 | (1.953.628.742) | (1.710.653.939) |
| Kullanım hakkı varlıkları ve kiralama işlemlerinden borçlanmalar | 1.104.331 | - | (331.299) | - |
| Diğer | 7.980.913 | (570.823) | (2.394.274) | 171.247 |
| Ertelenmiş vergi (varlıkları)/ yükümlülükleri, net | | | (1.955.667.520) | (1.706.067.475) |

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıl içindeki ertelenmiş vergi yükümlülüğünün hareketi aşağıda verilmiştir:

| | 2025 | 2024 |
|---|------------------------|------------------------|
| 1 Ocak | (1.706.067.475) | - |
| Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen | (249.600.045) | (345.203.506) |
| Geçmiş yıl kar/(zararları) ile ilişkilendirilen | - | (1.360.863.969) |
| 31 Aralık | (1.955.667.520) | (1.706.067.475) |

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 20 - 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 artırmaktadırlar. 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.

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2025 | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse adedi (1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden) | 37.264.000 | 37.264.000 |
| Dönem net karı | 663.652.679 | 686.405.468 |
| Hisse başına kar | 17,81 | 18,42 |

DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar ve ilişkili taraflara borçlar aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--|-------------------|-------------------|
| İlişkili taraflardan alacaklar | | |
| Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. | 40.389.167 | 12.335.427 |
| Akip Gıda San. Tic. A.Ş. | - | 314.447 |
| | 40.389.167 | 12.649.874 |
| İlişkili taraflara borçlar | | |
| Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. | 14.677.654 | - |
| Akkök Holding A.Ş. | 750.787 | 2.895.706 |
| Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. | - | 181.864 |
| Aktek Bilgi İşlem Tekn.San.Tic. A.Ş. | 8.599 | 51.022 |
| | 15.437.040 | 3.128.592 |

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren yıllar içinde ilişkili taraflarla yapılan alışlar ve satışlar aşağıdaki gibidir:

| İlişkili taraflara yapılan satışlar | 1 Ocak - 31 Aralık 2025 | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. | 178.573.255 | 173.268.270 |
| Akmerkez Lokantacılık Gıda San.Tic. A.Ş. | 13.154.298 | 11.456.454 |
| Akip Gıda San. Tic. A.Ş. | 3.028.247 | 2.708.179 |
| Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı | - | 1.081.961 |
| | 194.755.800 | 188.514.864 |

| İlişkili taraflardan yapılan alımlar | 1 Ocak- 31 Aralık 2025 | 1 Ocak- 31 Aralık 2024 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. | 319.436.027 | 308.806.189 |
| Akkök Holding A.Ş. | 14.911.948 | 13.811.270 |
| Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. (*) | 947.770 | 975.741 |
| Aktek Bilgi İşlem Tekn.San.Tic. A.Ş. | 256.650 | 273.975 |
| Akhan Bakım Yönetim Servis Hizmet Güvenlik Tic. A.Ş. | 13.101 | 211.832 |
| | 335.565.496 | 324.079.007 |

(*) Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. aracılığı ile çeşitli sigorta şirketlerinden yapılan alımlardır.

Alış ve satışlar, kira gelirleri ve hizmet alım-satımı gibi unsurlardan oluşmaktadır. Grup içi alımların 319.436.027 TL'lik tutarı, Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'den ("Üçgen") sağlanan yönetim giderlerinden, 16.129.469 TL'lik tutarı diğer ilişkili taraf harcamalarından 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 toplam 178.573.255 TL tutarında fatura kesilmiştir (1 Ocak - 31 Aralık 2024: 173.268.270 TL).

1 Ocak - 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren on iki aylık hesap dönemine ait Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 33.504.526 TL'dir (1 Ocak - 31 Aralık 2024: 29.625.601 TL).

DİPNOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dâhil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Likidite riski

Şirket'in finansal ve ticari yükümlülüklerini yerine getirememe riski, bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf edilmektedir.

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirememe ihtimalidir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları, kısa vadeli yükümlülüklerinin 695.603.342 TL tutarında üzerinde gerçekleşmiştir (31 Aralık 2024: 835.856.761 TL). Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulü üzerinden elde etmekte olduğu kira gelirlerinden doğacak operasyonlarından elde etmekte olduğu düzenli nakit ve yüksek kalitede kredi sağlayıcılarına erişme kabiliyeti sebepleriyle likidite riski sınırlıdır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

| Beklenen vadeler | Kayıtlı değeri | Beklenen nakit akışı | 3 aydan kısa | 3-12 ay arası | 1 yıl - 5 yıl arası | 5 yıl ve üzeri |
|---|-------------------|----------------------|-------------------|------------------|---------------------|----------------|
| Türev olmayan finansal yükümlülükler | | | | | | |
| Kiralama işlemlerinden borçlar | 5.283.646 | 5.283.646 | 380.439 | 1.141.316 | 3.761.891 | - |
| Ticari borçlar | 19.182.992 | 19.182.992 | 19.182.992 | - | - | - |
| Diğer borçlar | 27.230.106 | 27.230.106 | 20.582.282 | - | 6.647.824 | - |
| | 51.696.744 | 51.696.744 | 40.145.713 | 1.141.316 | 10.409.715 | - |

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

| Beklenen vadeler | Kayıtlı değeri | Beklenen nakit akışı | 3 aydan kısa | 3-12 ay arası | 1 yıl - 5 yıl arası | 5 yıl ve üzeri |
|---|-------------------|----------------------|-------------------|---------------|---------------------|----------------|
| Türev olmayan finansal yükümlülükler | | | | | | |
| Kiralama işlemlerinden borçlar | - | - | - | - | - | - |
| Ticari borçlar | 4.371.942 | 4.371.942 | 4.371.942 | - | - | - |
| Diğer borçlar | 19.997.315 | 19.997.315 | 17.774.965 | - | 2.222.350 | - |
| | 24.369.257 | 24.369.257 | 22.146.907 | - | 2.222.350 | - |

Faiz oranı riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle veya gerekli olduğu durumlarda türev araçlar kullanılarak yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların "sabit faiz/değişken faiz", "kısa vade/uzun vade" ve "TL/yabancı para" dengesi, hem kendi içinde hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Faiz oranı riski (Devamı)

Şirket'in faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Sabit faizli finansal araçlar | | |
| Vadeli mevduatlar | 634.386.090 | 667.270.876 |

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla değişken faizli finansal aracı bulunmamaktadır.

Kredi riski açıklamaları

Şirket, vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır.

Şirket yönetimi, ticari alacaklarını alınan teminatlar, geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durumu göz önüne alarak değerlendirmekte, gerektiğinde kiracılar ile görüşerek alacağını yeniden yapılandırmakta ve gerekli görüldüğü durumlarda şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Şirket yönetimi ayrılan karşılıklar dışında Şirket'in ticari alacakları ile ilgili ek risk öngörmemektedir.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski açıklamaları (Devamı)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2025 | Alacaklar | | Diğer alacaklar | | Bankalardaki mevduat | Ters Repo İşlemleri |
|---|-------------------|-------------------|-----------------|------------------|----------------------|---------------------|
| | Ticari alacaklar | | | | | |
| | İlişkili taraf | Diğer taraf | İlişkili taraf | Diğer taraf | | |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) | 40.389.167 | 53.170.329 | - | 1.901.697 | 634.413.009 | - |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | 38.857.377 | - | - | - | - |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 40.389.167 | 53.170.329 | - | 1.901.697 | 634.413.009 | - |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | - | - | - | - | - | - |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri | - | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) | - | 6.269.675 | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | (6.269.675) | - | - | - | - |
| - Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) | - | - | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | - | - | - | - | - |
| - Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar | - | - | - | - | - | - |

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski açıklamaları (Devamı)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2024 | Alacaklar | | Diğer alacaklar | | Bankalardaki mevduat | Ters Repo İşlemleri |
|---|-------------------|-------------------|-----------------|---------------|----------------------|---------------------|
| | Ticari alacaklar | | İlişkili taraf | Diğer taraf | | |
| | İlişkili taraf | Diğer taraf | | | | |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) | 12.649.874 | 42.589.497 | - | 28.304 | 667.362.992 | - |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | 24.059.674 | - | - | - | - |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 12.649.874 | 37.557.026 | - | 28.304 | 667.362.992 | - |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | - | 5.032.471 | - | - | - | - |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri | - | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) | - | 1.476.565 | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | (1.476.565) | - | - | - | - |
| - Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) | - | - | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | - | - | - | - | - |
| - Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar | - | - | - | - | - | - |

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu aşağıdaki gibidir:

| Vade | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|---------------|----------------|------------------|
| 0-1 ay arası | - | 5.032.471 |
| 1-3 ay arası | - | - |
| 3-12 ay arası | - | - |
| | - | 5.032.471 |

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

Döviz Kuru Riski

Şirket'in işletme, yatırım ve finansal faaliyetlerinden doğan dövizli işlemleri rapor tarihi itibarıyla aşağıda açıklanmıştır. Şirket, döviz cinsinden alacaklı veya borçlu bulunduğu tutarların Türk Lirası'na çevrilmesinden dolayı kur değişikliklerinden doğan döviz kuru riskine maruz kalabilir. Söz konusu döviz kuru riski, döviz pozisyonunun sürekli analiz edilmesi ile takip edilmekte ve sınırlandırılmaktadır. Döviz kuru riski duyarlılık analizleri esasına göre ölçülmektedir.

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Varlıklar | 120.492.331 | 125.873.568 |
| Yükümlülükler (-) | (2.039.627) | (2.202.272) |
| Net bilanço pozisyonu | 118.452.701 | 123.671.296 |

31 Aralık 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 11.845.270 TL daha yüksek/düşük olacaktı (31 Aralık 2024: 12.367.130 TL daha yüksek/düşük).

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Avro, 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 Avro cinsinden varlık ve yükümlülük bulunmadığından değişmeyecektir (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla İngiliz Sterlini, 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 İngiliz Sterlin'i cinsinden varlık ve yükümlülük bulunmadığından değişmeyecektir (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Döviz Kuru Riski (Devamı)

| 31 Aralık 2025 | Avro | ABD Doları | İngiliz Sterlini | TL Karşılığı |
|-------------------------------------|------|------------------|------------------|--------------------|
| Dönen Varlıklar | | | | |
| Finansal yatırımlar | - | 2.812.081 | - | 120.485.566 |
| Nakit ve nakit benzerleri | - | 158 | - | 6.765 |
| Toplam Varlıklar | - | 2.812.239 | - | 120.492.331 |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | | | | |
| Diğer borçlar | - | (47.604) | - | (2.039.627) |
| Toplam Yükümlülükler | - | (47.604) | - | (2.039.627) |
| Net Bilanço Pozisyonu Varlık | - | 2.764.635 | - | 118.452.701 |

| 31 Aralık 2024 | Avro | ABD Doları | İngiliz Sterlini | TL Karşılığı |
|-------------------------------------|------|------------------|------------------|--------------------|
| Dönen Varlıklar | | | | |
| Finansal yatırımlar | - | 2.724.902 | - | 125.833.819 |
| Nakit ve nakit benzerleri | - | 861 | - | 39.749 |
| Toplam Varlıklar | - | 2.725.763 | - | 125.873.568 |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | | | | |
| Diğer borçlar | - | (47.604) | - | (2.202.272) |
| Toplam Yükümlülükler | - | (47.604) | - | (2.202.272) |
| Net Bilanço Pozisyonu Varlık | - | 2.678.159 | - | 123.671.296 |

Sermaye yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki hedefleri;

- Faaliyetlerinin devamlılığını sağlayarak ortaklara getiri ve diğer hissedarlara fayda sağlayabilmek,
- Hizmetleri risk seviyesine uygun bir şekilde fiyatlandırarak karlılığını arttırmaktır.

Şirket sermaye miktarını risk düzeyi ile orantılı olarak belirlemektedir. Ekonomik koşullara ve varlıkların risk karakterine göre Şirket özkaynakların yapısını düzenlemektedir.

Şirket, sermaye yönetimini borç/sermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran, net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Sermaye yönetimi (Devamı)

Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerinin toplam borç (finansal durum tablosunda belirtilen kısa vadeli ve uzun vadeli yükümlülükler toplamı) tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, finansal durum tablosunda belirtilen özkaynakların toplamıdır.

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--|----------------|----------------|
| Toplam borç (*) | 228.627.822 | 45.198.541 |
| Eksi: nakit ve nakit benzerleri (Dipnot 4) | (634.421.751) | (667.367.095) |
| Net varlık | (405.793.929) | (622.168.554) |
| Toplam özkaynaklar | 9.589.798.623 | 9.583.438.599 |
| Net varlık/sermaye oranı (%) | (4,23) | (6,49) |

(*) Ertelenmiş vergi yükümlülüğü hariç kısa ve uzun vadeli yükümlülüklerin toplam tutarını ifade etmektedir.

DİPNOT 23 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır.

Finansal varlıklar:

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Bilançoda yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değerinden gösterilmektedir.

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 23 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

Finansal yükümlülükler:

Şirket'in spekülasyon amaçlı finansal aracı (türev ürün niteliğindeki finansal araçların da dahil olduğu) yoktur ve bu tür araçların alım-satımı ile ilgili bir faaliyeti bulunmamaktadır.

Kısa vadeli olmaları nedeniyle ticari borçların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

"TFRS 13 - *Finansal Araçlar: Açıklama*" standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket'in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

DİPNOT 24 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Dipnot 8'de detayları açıklandığı üzere Şirket 24 Kasım 2025 tarihli yapı tatil tutanağı doğrultusunda 13 Ocak 2026 tarihinde tebliğ edilen yıkım kararları ve 14 Ocak 2026 tarihinde tebliğ edilen ödeme emrine karşı yürütmenin durdurulması talebiyle iptal davaları açmış olup hukuki süreç başlatılmıştır.

Ek olarak Çarşı bloğunda konumlu taşınmazlar üzerinde; Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu I. Tahsilat Daire Başkanlığı'nın 29/01/2026 tarih 144120 sayılı yazısına istinaden 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nun 134'üncü maddesinin 5'inci fıkrası gereğince tasarruf mevduatı ticari ve iktisadi mahfuzlarının satışına ilişkin "Akmerkez Ticari ve İktisadi Bütünlüğü" adı altında ticari ve iktisadi bütünlük oluşturulmasına dair beyan mevcuttur.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 25 - FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal yatırımların detayları aşağıda sunulmuştur.

| | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| Yabancı para tahvilleri | 121.979.145 | 126.701.385 |
| | 121.979.145 | 126.701.385 |

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yabancı para tahvillerinin faiz oranı ortalama %3,41 olup tahakkuk eden faiz tutarı 1.493.579 TL'dir (31 Aralık 2024: Yabancı para tahvillerinin ortalama faiz oranı %4,07 olup tahakkuk eden faiz tutarı 867.566 TL'dir).

DİPNOT 26 - BAĞIMSIZ DENETÇİ/ BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2025 | 1 Ocak - 31 Aralık 2024 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti | 2.267.155 | 2.112.075 |
| | 2.267.155 | 2.112.075 |

DİPNOT 27 - NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

| Parasal olmayan kalemler | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--|----------------------|------------------------|
| Finansal durum tablosu kalemleri | (89.342.644) | (3.203.703.550) |
| Diğer dönen varlıklar | 1.112.719 | 714.012 |
| Diğer duran varlıklar | 535.835 | 224.445 |
| Peşin ödenmiş giderler | 9.706.810 | - |
| Sermaye düzeltme farkları | (406.204.626) | (1.636.017.024) |
| Kardan kıstlanmış yedekler | (350.624.131) | (2.119.581.378) |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu | 2.571.459 | 5.521.585 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 2.470.429.903 | - |
| Maddi duran varlıklar | 96.993 | 323.430 |
| Maddi olmayan duran varlıklar | 257.695 | 916.244 |
| Ertelemiş vergi yükümlülüğü | (406.204.626) | - |
| Kullanım hakkı varlıkları | 486.365 | - |
| Geçmiş yıl kar/(zararları) | (1.411.507.040) | 544.195.136 |
| Kar veya zarar tablosu kalemleri | (68.288.266) | 2.997.994.020 |
| Hasılat | (94.042.457) | (130.992.790) |
| Satışların maliyeti | 24.937.215 | 31.897.012 |
| Genel yönetim giderleri | 9.369.065 | 10.903.275 |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | (485.842) | (596.622) |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler | 1.031.005 | 1.784.639 |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler | - | 3.119.177.842 |
| Finansman gelirleri | (28.799.651) | (34.504.362) |
| Finansman giderleri | 205.810 | 325.026 |
| Dönem vergi gideri | 19.496.589 | - |
| Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) | (157.630.910) | (205.709.530) |

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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, 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

| Konsolide olmayan/bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri | Tebliğdeki ilgili düzenleme | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 | |
|---|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|
| A Para ve sermaye piyasası araçları | Md.24/(b) | 756.400.896 | 794.068.480 | |
| 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) | 10.803.402.000 | 10.456.215.845 | |
| C İştirakler | Md.24/(b) | - | - | |
| İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) | Md.23/(f) | - | - | |
| Diğer varlıklar | | 214.291.069 | 84.420.290 | |
| D Toplam varlıklar (aktif toplamı) | Md.3/(p) | 11.774.093.965 | 11.334.704.615 | |
| E Finansal borçlar | Md.31 | - | - | |
| F Diğer finansal yükümlülükler | Md.31 | - | - | |
| G Finansal kiralama borçları | Md.31 | 5.283.646 | - | |
| H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan) | Md.23/(f) | - | - | |
| İ Özkaynaklar | Md.31 | 9.589.798.623 | 9.583.438.599 | |
| Diğer kaynaklar | | 2.179.011.696 | 1.751.266.016 | |
| D Toplam kaynaklar | Md.3/(p) | 11.774.093.965 | 11.334.704.615 | |
| Konsolide olmayan/bireysel diğer finansal bilgiler | Tebliğdeki ilgili düzenleme | 31 Aralık 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) | 634.413.009 | 667.362.992 | |
| 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 İşletmeciler 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) | 340.345.106 | 457.767.234 | |
| Portföy Sınırlamaları | Tebliğdeki ilgili düzenleme | 31 Aralık 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) | %92 | %92 | ≥%51 |
| 3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler ((A+C-A1)/D) | Md.24/(b) | %6 | %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 İşletmeciler 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) | %5 | %6 | ≤%10 |
| 9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D) | Md.22/(l) | %3 | %4 | ≤%10 |