



**AKMERKEZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**01.01.2025 – 31.12.2025
DÖNEMİ
FAALİYET RAPORU**



YÖNETİM KURULU'NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

1. Görüş

Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Şirket'in durumu hakkında denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

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 Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dâhil) ("Etik Kurallar") ve Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta bağımsız denetimle ilgili olarak yer alan etik ilkelere 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. Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 27 Şubat 2026 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.



4. Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514. ve 516. Maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve Genel Kurul'a sunar.
- b) Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtmak üzere hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin Yönetim Kurulu'nun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
 - Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirket'te meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları,
 - Yönetim Kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim Kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.



5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

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



Selma Canbul Çorum, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 27 Şubat 2026

İÇİNDEKİLER

A. GENEL BİLGİLER:	2
1.1. Şirket Bilgileri:	2
Kısaca Akmerkez	3
Akmerkez'in Kilometre Taşları	4
2025 Yılı Sektörel Faaliyetleri	9
Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı	10
Genel Müdür'ün Mesajı	11
AVM Yönetimi	12
1.2. Şirketin Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapıları ile Bunlara İlişkin Hesap Dönemi İçerisindeki Değişiklikler:	13
1.2.1. Ortaklık Yapısı:	13
1.2.2. Sermayeyi Temsil Eden Paylara İlişkin Bilgiler:	13
1.2.3. Organizasyon Şeması:	14
1.3. İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar:	14
1.4. Yönetim Organı, Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı ile İlgili Bilgiler:	15
1.4.1. Yönetim Kurulu:	15
1.4.1.1. Yönetim Kurulu Üyeleri ve Şirket Dışında Yürüttükleri Görevler Hakkında Bilgi:	17
1.4.1.2. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelik Beyanları:	18
1.4.1.3. Yönetim Kurulu Üyeleri ve Genel Müdür'ün Özgeçmişleri:	22
1.4.1.4. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler:	26
1.4.1.5. Yönetim Kurulunun Yıl İçerisindeki Toplantı Sayısı ve Yönetim Kurulu Üyelerinin Söz Konusu Toplantılara Katılım Durumu:	29
1.4.1.6. Yönetim Kurulu Üyeleri Arasında Görev Dağılımı, Yönetim Kurulu Üyelerinin Görev ve Yetkileri ile Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilerin Yetki Sınırları, Görev Süreleri (Başlangıç ve Bitiş Tarihleriyle), Toplu Sözleşme Uygulamaları, Personel ve İşçilere Sağlanan Hak ve Menfaatler:	29
1.4.2. Üst Düzey Yöneticiler ve Şirket Dışında Yürüttüğü Görevler Hakkında Bilgi:	29
1.4.3. Personel Sayısı:	29
1.5. Varsa; Şirket Genel Kurulunca Verilen İzin Çerçevesinde Yönetim Organı Üyelerinin Şirketle Kendisi veya Başkası Adına Yaptığı İşlemler ile Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetleri Hakkında Bilgiler:	30
B. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR:	30
C. ŞİRKET'İN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI:	31
D. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER:	31
E. FİNANSAL DURUM:	34
F. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ:	36
G. DİĞER HUSUSLAR:	38
a) Bağımsız Denetçi:	38
b) Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Olarak Hazırlanan Değerleme Raporunun Özeti:	39
c) Projelere İlişkin Mevcut Durum, Tamamlanma Oranı ve Süresi, Öngörülerin Gerçekleşme Durumu, Sorunlar Gibi İlave Açıklamalar:	39
d) Portföyde Yer Alan Varlıklardan Kiraya Verilenlere İlişkin Ayrıntılı Bilgiler:	39
e) Karşılaştırmalı Finansal Tablolar:	39
f) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği'nin 38. Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Tespit Edilen Portföy Sınırlamalarının Kontrolüne İlişkin Bilgiler:	39
g) İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Bu Sektör İçerisindeki Yeri Hakkında Bilgi:	39
h) Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu, Yararlanılmıyorsa Ne Ölçüde Gerçekleştirildiği:	39
i) Şirket'in Finansman Kaynakları ve Varsa Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği ve Tutarı:	39
j) Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri:	39
k) Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu:	40
a. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı	40
b. Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu	41
l) Yatırımcı İlişkileri Bölümü:	42
m) Yatırımcı İlişkileri Faaliyet Raporu:	42
n) Mevzuat Uyarınca İlişkili Taraf İşlemlerine ve Bakiyelerine İlişkin Ortaklara Sunulması Zorunlu Bilgiler:	45
o) Şirket Aleyhine Açılan Önemli Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgi:	45
p) Şirket'in Yatırım Danışmanlığı ve Derecelendirme Gibi Konularda Hizmet Aldığı Kurumlarla Arasındaki Çıkar Çatışmaları ve Bu Çıkar Çatışmalarını Önlemek İçin Şirketçe Alınan Tedbirler Hakkında Bilgi:	46
r) Sermayeye Doğrudan Katılım Oranının %5'i Aştığı Karşılıklı İştiraklere İlişkin Bilgi:	46
s) Çalışanların Sosyal Hakları, Mesleki Eğitimi ile Diğer Toplumsal ve Çevresel Sonuç Doğuran Şirket Faaliyetlerine İlişkin Kurumsal Sosyal Sorumluluk Faaliyetleri Hakkında Bilgi:	46
t) Şirket'in Operasyonel ve Finansal Performans Hedeflerine Ulaşıp Ulaşmadığına İlişkin Değerlendirme ve Ulaşamaması Durumunda Gerekçeleri:	46
u) Faaliyet Yılına Sona Ermesinden Sonra Şirkette Meydana Gelen ve Özel Önem Taşıyan Olaylar:	46

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

01.01.2025 – 31.12.2025

DÖNEMİ FAALİYETLERİNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU RAPORUDUR

İşbu Faaliyet Raporu ('Rapor'), Türk Ticaret Kanunu'nun 516. madde hükmü, Ticaret Bakanlığı'nın 28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 'Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik' hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) sayılı 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 8. madde hükmü, (II-17.1) sayılı 'Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ilgili madde hükümleri ve (III-48.1) sayılı 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 39. madde hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2025-31.12.2025 dönemi itibari ile işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

A. GENEL BİLGİLER:

1.1. Şirket Bilgileri:

Ticaret Unvanı	AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ticaret Sicil Memurluğu:	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası:	260139
İşlem Gördüğü Borsa:	Borsa İstanbul A.Ş.
Sermaye Piyasası Aracının İşlem Gördüğü Pazar ve Şirket'in Dahil Olduğu Endeksler:	Alt Pazar BIST Tüm-100 / BIST Kurumsal Yönetim / BIST Gayrimenkul Yat. Ort. / BIST Temettü 10 Yıl / BIST Mali / BIST Tüm / BIST Temettü / BIST Temettü 5 Yıl
İşlem Sembolü:	AKMGY
Portföy Bilgileri:	Kuruluş Tarihi: 08.12.1989 Halka Arz Tarihi: 15.04.2005
Merkez Adresi:	Kültür Mah. Nispetiye Cad. Akmerkez No: 56/1 Beşiktaş/İstanbul
Kurumsal İnternet Sitesi:	www.akmgyo.com
E-posta:	gyo@akmerkez.com.tr
Yatırımcı İlişkileri E-Posta:	yatirimciiliskileri@akmerkez.com.tr
KEP:	akmerkez@akmerkez.hs02.kep.tr
Mersis:	0837003197300012
Vergi Dairesi:	Büyük Mükellefler Vergi Dairesi
Vergi Numarası:	837 003 1973
Telefon No:	+90 (212) 282 01 70
Faks No:	+90 (212) 282 01 19

Kısaca Akmerkez

İstanbul'un merkezinde çok yönlü bir yaşam alanı

1993 yılında İstanbul'un merkezi noktalarından biri olan Etiler'de hizmete açılan Akmerkez, seçkin marka ve mağazaları, alışveriş alanları ile eğlence, yeme-içme ve sosyal yaşamı bir araya getiren yapısıyla kentin öne çıkan buluşma noktalarından biri olmayı sürdürmektedir. Misafir konforunu önceleyen yaklaşımı ve detaylarda gözetilen kalite anlayışıyla birçok yeniliğe öncülük eden Akmerkez; iş, sanat, kültür ve eğlence dünyasını aynı çatı altında buluşturan bütüncül bir deneyim sunmaktadır. Dördü alışveriş alanı, dördü kapalı otopark olmak üzere toplam sekiz kata yayılan yapı; birbirine bağlı üç atrium, 14 ve 17 katlı iki ofis bloğu, 23 katlı rezidans ve 160 mağazadan oluşmaktadır. Akmerkez, çok fonksiyonlu mimari yapısıyla alışveriş merkezinin ötesinde bir yaşam alanı olarak konumlanmaktadır.

Akmerkez fikri; kendi sektörlerinde yenilikçi ve öncü çalışmalarıyla bilinen Akkök, Tekfen ve İstikbal gruplarının ortak vizyonu doğrultusunda hayata geçirilmiştir. Projenin temel amacı, İstanbulluların alışveriş merkezi algısını dönüştüren, farklı ihtiyaçlara aynı anda yanıt verebilen nitelikli bir yaşam alanı oluşturmak ve iş dünyasına çağdaş standartlarda bir merkez kazandırmak olarak belirlenmiştir. Bu ortak girişim sonucunda Akmerkez, 18 Aralık 1993 tarihinde Etiler'de faaliyete başlamıştır.

Kuruluş sürecinde benimsenen ileriye dönük stratejik yaklaşım, Akmerkez'in kısa sürede uluslararası ölçekte takdir görmesini sağlamıştır. Uluslararası Alışveriş Konseyi (ICSC) tarafından 1995 yılında Avrupa'nın, 1996 yılında ise Dünyanın En İyi Alışveriş Merkezi seçilen Akmerkez, aynı zamanda "ICSC International Design and Development" ödülüne layık görülmüştür. Bu iki prestijli ödülü birlikte alan dünyadaki ilk alışveriş merkezi olan Akmerkez, inşaat ve tasarım kalitesi ile mağaza karması açısından sektöre örnek bir model oluşturmuştur.

Ödüllü mimarisini üstün hizmet anlayışıyla tamamlayan Akmerkez, 2010 yılında gerçekleştirilen iç mekân yenileme çalışmalarıyla da uluslararası alanda dikkat çekmiştir. Söz konusu yenileme, Europe & Africa Property Awards 2010 kapsamında "Interior Design 5 Star" ödülüne değer bulunmuştur. Projenin tasarım konsepti, uluslararası alanda tanınan ve ödülleri bulunan Concept-i Corporate tarafından geliştirilmiştir. Rezidans ve ofis fonksiyonlarını alışveriş merkeziyle entegre eden Akmerkez; merkezi konumu, yüksek inşaat ve tasarım standartları ve 180 bin metrekarelik alan üzerine kurulu yapısıyla şehir yaşamına değer katmaktadır. Bina otomasyonu, iklimlendirme sistemleri, müzik yayını, modern güvenlik altyapısı ile temizlik, bakım ve yönetim hizmetleri; ziyaretçilere çağdaş, huzurlu ve konforlu bir ortam sunmayı hedeflemiştir. Üç atriumla birbirine bağlanan sekiz katlı yapıda, 1.255 araç kapasiteli kapalı otopark yer almakta; ikisi panoramik olmak üzere toplam 31 asansör ve 35 yürüyen merdiven sayesinde alanın rahat ve kesintisiz şekilde kullanılabilmesi sağlanmaktadır.

Alışverişin ötesinde bir yaşam merkezi

Düzenli olarak gerçekleştirilen müşteri araştırmaları doğrultusunda mağaza karmasını sürekli güncelleyen Akmerkez, uzun yıllar boyunca yüzde 100'e yakın mağaza doluluk oranını koruyarak seçkin yerli ve yabancı markaları ziyaretçileriyle buluşturmuştur. Kültürel ve sanatsal etkinliklerle desteklenen bu yapı, Akmerkez'i yalnızca bir alışveriş alanı değil, çok yönlü bir sosyal yaşam merkezi haline getirmiştir.

Bunun yanı sıra, toplumsal fayda odaklı sosyal sorumluluk çalışmalarıyla geleceğe yatırım yapmayı ilke edinen Akmerkez, sürdürülebilir değer üretme yaklaşımıyla öne çıkan bir marka konumundadır. Yenilikçi yönetim anlayışı, sektörel gelişmeleri yakından takip eden yapısı ve öncü uygulamaları sayesinde Akmerkez, ulusal ve uluslararası ölçekte edindiği güçlü konumunu ileriye taşımayı hedeflemektedir.

Akmerkez'in Kilometre Taşları

Attığımız her adım, bir başarı hikâyesi...

1990

Yolculuğumuz başladı

İstanbul'un gözde semtlerinden Etiler'de, şehrin sosyal yaşamına renk getirecek Akmerkez projesinin temeli atıldı. İstanbullular, merak ve heyecanla yapının gelişim aşamalarını izledi.

1993

İstanbullular yeni bir yaşam merkezine kavuştu

Akmerkez Alışveriş Merkezi, benzerine rastlanmamış tarzdaki modern mimarisiyle 180 bin metrekarelik alan üzerinde yer alan dev kompleksi ile kapılarını ziyaretçilerine açtı. Seçkin markaları tek çatı altında toplayan Akmerkez, daha ilk günden bir müdavim kitlesi oluşturmaya başladı.

1995

İkinci yaş hediyemiz: Avrupa'nın En İyi Alışveriş Merkezi Ödülü

Ziyaretçilerinin memnuniyetine öncelik gösteren yaklaşımı, modern tasarımı ve özenli hizmet anlayışıyla ikinci yılında "dünyanın en iyi alışveriş merkezi olma" hedefine yaklaşan Akmerkez, Uluslararası Alışveriş Konseyi (ICSC) tarafından Avrupa'nın En İyi Alışveriş Merkezi (The Best Suburban Shopping Center in Europe) seçildi. Bu ödül, Akmerkez'in ödüllerle dolu tarihinde ilk başarısı olarak ayrı bir yer edinmiştir.

1996

Dünyanın en iyi alışveriş merkezi olmanın gururunu yaşadık

Akmerkez'in yüksek kalite standartları, Uluslararası Alışveriş Konseyi (ICSC) tarafından "Dünyanın En İyi Alışveriş Merkezi" ödülüyle takdir edildi. ICSC'nin aynı yıl sektörün en büyük ödülü olan "ICSC International Design and Development" ödülüne de Akmerkez'i layık görmesi, iki ödülü birden alan ilk alışveriş merkezi olmanın gururunu yaşattı. Böylece Akmerkez, daha kuruluşunun üçüncü yılında sektördeki liderliğini kanıtlamış oldu.

1998

TCSCR/AMPD Onur Ödülü ile marka liderliğimizi taçlandırdık

TCSCR/AMPD Ödüllerinde aldığı Onur Ödülü ile Akmerkez'in sektördeki başarısı, Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Derneği (AMPD) tarafından takdir edildi.

1999

Başarı hanemize her yıl bir yenisini ekledik

ICSC'nin dünyanın önder perakende kuruluşlarını değerlendirdiği ve Avrupa'nın en önemli ödülleri arasında sayılan Jean Louis Solal Pazarlama Ödülü, Akmerkez'in tanıtım faaliyetlerinde gösterdiği profesyonellik ve başarılı pazarlama çalışmalarıyla dünya çapında örnek bir profil çizdiğinin göstergesi oldu.

2001

ICSC'den bir yılda iki ödül birden

Yalnızca iki yıl sonra yeniden Jean Louis Solal Pazarlama Ödülü'nü bu kez dış vitrin düzenlemeleriyle (Exterior Windows Display Contests) kazanan Akmerkez, böylece yaratıcılığını yalnızca hizmet çeşitliliğinde değil, özenli tasarımında da sergilediğini göstermiş oldu. 2001 yılında ICSC'den aldığı bir başka ödül ise Maxi Ödül oldu.

2003

Onuncu yılımızı kutladık

Aldığı birbirinden önemli ödüllerle sektördeki liderliğini tüm dünyaya duyuran Akmerkez Alışveriş Merkezi'nin onuncu yıl kutlamalarını cephede gerçekleştirdiği ışık şöleni ile İstanbullular ile paylaştı.

2004

Üstün kalite anlayışımızla Tüketici Dergisi'nden ödül aldık

Akmerkez, Tüketici Dergisi'nin Dünya Tüketici Günü olan 15 Mart'ta düzenlediği Tüketici Zirvesi'nde verilen Tüketici Kalite Ödülü'nü aldı. Rekabetin ve kaliteli hizmetin ancak bilinçli tüketiciler sayesinde artabileceğini savunan Tüketici Dergisi'nin verdiği bu ödül, Akmerkez'in ziyaretçilerine gösterdiği özenli yaklaşımın ve hizmet kalitesinin bir simgesi oldu.

2005

Halka açıldık

15 Nisan 2005 tarihinde Akmerkez'in halka arzı gerçekleşti ve İMKB'de işlem görmeye başladı.

2006

Katlanın başarılarımızın ödülü yine ICSC'den

2001 yılında ICSC'den aldığı Jean Louis Solal Pazarlama Ödülü'ne ve Maxi Ödülleri'ne yeniden layık görülerek, elde ettiği başarıların sürdürülebilirliğini de gösterdi.

2008

Onbeşinci yaşımıza renovasyon adımlarıyla girdik

Akmerkez, onbeşinci yılında baştan aşağı yenilenme kararı aldı. Modern çağın tüm gereklerinin yaratıcı tasarımla bir arada düşünüldüğü proje, teknolojiye ve estetiğe öncelik veren bir yaklaşımla hazırlandı.

2010

Renovasyon çalışmalarımızla 'Gayrimenkulün Oscar'ı'nı aldık

2008 yılında başladığı yenileme çalışmalarıyla misafirlerine yepyeni bir yaşam alanı tasarlayan Akmerkez, bu kapsamda gerçekleştirdiği iç mekân değişimleri ile dünyada "Gayrimenkulün Oscar'ı" olarak kabul edilen Uluslararası Gayrimenkul Ödülleri kapsamında düzenlenen Europe & Africa Gayrimenkul Ödülleri 2010'da "Interior Design 5 Star" ödülüne değer bulundu.

2011

'FashionOnAir' Projemiz ile alışveriş merkezimize yeni bir ödül daha getirdik

2010 yılında geleceğin modasına yön verecek genç tasarımcılara kapılarını açan Akmerkez, "FashionOnAir" Projesi ile 2011 yılında dünyanın en prestijli pazarlama ödülleri programlarından olan ve 22 ülkeden 177 projenin başvurduğu "ICSC Solal Marketing Awards 2011"de Halkla İlişkiler Kategorisi'nde "Silver Awards" kazandı.

2012

Bir yılda 11 ödül birden

Akmerkez 2012 yılında, dünyanın en köklü ve saygın pazarlama ve iletişim ödülllerinden olan IPRA Golden Awards, Hermes Awards, ICSC Solal Marketing Awards, Stevie International Business Awards ve MarCom Awards'tan dört farklı projeye 11 ödül kazandı.

2013

15 prestijli ödül

Akmerkez 2013 yılında Hermes Creative Awards, AVA Digital Awards, Platinum PR Awards, Stevie Awards ve Marcom Awards'tan 6 farklı projeye toplam 15 ödül kazandı.

2014

Şehrin dinamiği Akmerkez'le Etiler'de yeniden doğuyor

Akmerkez; Nispetiye Caddesi'nde farklı bir atmosfer uyandıran yepyeni mekânları, dünyaca ünlü tasarımcı Aziz Sarıyer ve ekibinin dokunuşuyla yenilenen sinema salonları, bünyesine katılan dünya markaları ve şehre değer katan etkinlikleriyle, şehrin dinamizminin odak noktası, İstanbul'un sosyal hayatının bir parçası olmaya devam etti.

2014'te bünyemize katılan mağazalar

Şehir merkezindeki konumu, ulaşım kolaylığı ve mağaza yerleşiminde gösterdiği özen ile Akmerkez, 2014 yılında Oysho ve Serafina gibi önemli yerli ve uluslararası markaları bünyesine katmıştır.

2015

Akmerkez ile şehrin içinde bir nefes

Akmerkez, 2015 yılında aldığı uluslararası 13 saygın ödül; Hugo Boss, Edwards, Carter's, gibi bünyesine kattığı dünya ve Türkiye'den önemli markalar; gençlere özgür bir çalışma alanı sunan "Young Lions Zone"; açık hava alanları, "Food Court Teras" ve şehrin ortasında bambaşka bir dünya vaat eden "Üçgen Teras" ile yeniliklerini sürdürdü.

2016

Değişimin merkezi Akmerkez

Akmerkez, YLZ, Üçgen Teras projeleri ve GQ MOTY sponsorluğu ile Pazarlama İletişimi ve Halkla İlişkiler gibi alanlarda toplam 18 uluslararası seçkin ödülün sahibi oldu. 2016 yılı boyunca günün trendlerini takip etme ve geleceğe yatırım yapma konularında liderliğini sürdürmeye devam ederek önemli yatırımlara ev sahipliği yaptı. Akmerkez, misafirlerine Türkiye'deki yeni nesil alışveriş deneyimini en iyi şekilde sunmaya devam etti.

2017

Akmerkez 2017'de alışkanlıkları değiştirdi

Akmerkez, 2017 yılını 14 saygın uluslararası ödülle kapattı. Mağaza kiralamalarında doluluk oranını yüzde 95'e çıkaran Akmerkez, D&R, DoRe Müzik, Hemington, Knitss, Bluemint, Midpoint, Portland, Samsonite ve Tumi gibi ulusal ve uluslararası birçok önemli markayı da marka karmasına dâhil etti. Türkiye'de ilk kez gerçekleştirilen projeler ve ev sahipliği yapmaya devam ederek gelenekselleştirdiği etkinlikler ile Akmerkez, 2017'de de İstanbul'da sosyal yaşamın merkezi olmaya devam etti.

2018

Misafirlerinin hayatına değer katmaya devam etti

Akmerkez, 2018 yılını aralarında Hermes Yaratıcılık Ödülleri, ICSC ve The Stevie Awards gibi uluslararası kuruluşlar tarafından verilen toplam 9 ödül ile kapattı. Ayrıca, ulusal ve uluslararası markaları marka karmasına dâhil etti. Dünyada ve Türkiye'de ilk kez instagram etkileşimlerinin para yerine geçtiği bir mağaza yaratarak sektörde bir ilke imza attı.

2019

Sosyal yaşamın ana noktalarından birisi haline geldi

Akmerkez, online bir alışveriş platformunun dünyada ilk defa bir alışveriş merkezi içinde gerçek mağazaya dönüştüğü ve düzenli gelir elde ettiği "Givin Yard Sale Store" projesi ile uluslararası alanda 8 seçkin ödülün sahibi oldu. Aynı zamanda şehrin ortasında ferah bir alan sunan Üçgen Teras'ın kullanım alanı ve sezonu da genişletildi. Hem yazın hem de kışın misafirlerin kullanımına sunulan Üçgen Teras'ta Yoga Festivali, Açık Hava Sineması ve Yıldızlı Buluşmalar konserler serisi ile yazın ziyaretçi akınına uğrayan Üçgen Teras, Akmerkez Üçgen Teras Yılbaşı Konserleri kapsamında da bir uğrak noktası haline getirildi. Akmerkez aynı zamanda spordan kozmetiğe kahveden yeme içmeye kadar çeşitli kategorilerde 14 yeni markayı bünyesine kattı.

2020

Güvenli ve keyifli alışverişin adresi oldu

Akmerkez, 'İçiniz rahat olsun' sloganıyla yürüttüğü iletişim çalışmaları sayesinde, bir alışveriş merkezi olmanın yanı sıra bu zor günlerde ihtiyaçların karşılanabildiği bir 'ihtiyaç merkezine' dönüştü. Sağlık Bakanlığı'nca açıklanan yönergeler doğrultusunda 'yeni normal'e adaptasyon için bir dizi önleme ek olarak, termal kameralarla temassız ateş ölçümü, hijyen timlerinin özel denetimleri, ortak alanlar ve mağaza içlerine kadar yüzde 100 temiz hava salınımını hayata geçirdi. Bu çalışmalar sayesinde "TSE COVID-19 Güvenli Hizmet Belgesi" ile belirlenen kriterlerin tümünü sağladığı tescillendi. Sene başından itibaren gerçekleştirilen ve sağlıklı gıda alışverişinin yapılabilirdiği İpek Hanım Çiftliği, Butik Lezzet Günleri ile misafirlerin uğrak noktası oldu. Otopark ücretinin BKM Express iş birliğiyle dijital olarak uygulanmasına olanak sağlayan

hizmetle temassız ve güvenli ödeme seçeneği sunuldu. Şehrin ortasında sürdürülebilir tarımın ve yerel üretimin önemine dikkat çeken Terasta Tarım projesini, her kesimden ilgilinin katıldığı gönüllü programı, üniversite iş birlikleri ve basından haberlerle destekledi. Akmerkez, 2020 yılı içerisinde çeşitli kategorilerde bünyesine kattığı 5 yeni marka ile çeşitliliğini artırdı.

2021

Misafirlerine en özel hizmeti vermeye devam etti

Akmerkez, Covid-19 önlemleri kapsamında otomatik HES Kodu sorgulama cihazları ile misafirlerinin hem güvenlikleri, hem de konforları için yeni adımlar attı ve "TSE COVID-19 Güvenli Hizmet Belgesi" bir kez daha tescillendi. Terasta Tarım alanında üniversitelerin gastronomi bölümleriyle hayata geçirdiği kentsel tarım dersleri ve gönüllü programıyla şehirde sürdürülebilir üretim konusunda bilgi ve deneyimlerini paylaşmaya devam etti.

Şehrin ortasında yemyeşil çimenler üzerinde film izlemek isteyen misafirlerini "Bir Film" işbirliği ile hayata geçirdiği Açık Hava Sinemasında ağırladı. Müşteri deneyimini en üst noktaya çıkarma hedefiyle Akmerkez, Easy Point ile Tax Free hizmeti ve yılbaşı alışverişini eve teslim etme, randevu sistemi ile alışveriş, evcil hayvan puseti gibi kişiye özel deneyimlerle misafirlerine premium servisler sunmaya devam etti. Faaliyetlerine ve ebeveynleri ağırlamaya kaldığı yerden devam eden Anne Çocuk Buluşma Merkezi ile etkinlik alanında oyun, sanat ve eğlence dolu etkinlikler ve Çocuk Kitapları Festivali düzenledi. Floral Fest, Tasarım Pazarı, Yılbaşı Alışveriş Şenliği, Butik Lezzet Günleri gibi stant etkinlikleriyle misafirlerine yıl boyunca en iyi marka, ürün ve tasarımlardan alışveriş yapma imkânı sundu. Alışveriş merkezi içerisinde %100 temiz havada ve Üçgen Teras'ta açık havada yürümek isteyen misafirlere yönelik "Mars Athletic Club ile Yürüyüş Rotası" projesini başlattı. Akmerkez, aynı zamanda 2021 yılında teknolojiden spora, giyimden yeme içmeye kadar çeşitli kategorilerde 11 yeni markayı bünyesine kattı.

2022

Misafirlerine değer katmaya devam etti

Akmerkez, pandemi koşullarının ardından misafirlerinin konfor ve güvenliği için önlemler almaya devam ederken bir yandan da sürdürülebilirlik kapsamında enerjiyi en verimli şekilde kullanıp tüketimi azaltarak dolaylı CO2 salınımını en düşük düzeyde tutacak aksiyonları 2022 yılında da hayata geçirmeyi sürdürmeye devam etti. Akmerkez, yenilenebilir enerji yatırımını ve kullanımını şirketler ile tüketici nezdinde yaygınlaştırmak amacıyla verilen I-REC Uluslararası Yenilenebilir Enerji Sertifikası'nı almaya hak kazandı. Terasta Tarım alanında üniversitelerin gastronomi bölümleriyle hayata geçirdiği kentsel tarım dersleri ve gönüllü programıyla şehirde sürdürülebilir üretim konusunda bilgi ve deneyimlerini paylaşmaya devam etti. Şehrin ortasında yemyeşil çimenler üzerinde film izlemek isteyen misafirlerini "Bir Film" işbirliği ile hayata geçirdiği Açık Hava Sinemasında ağırladı. Bunun yanında çocuklar ve ebeveynler için de eğitici ve eğlenceli aktivitelerin adresi olmayı sürdürdü. Anne Çocuk Buluşma Merkezi'ndeki etkinliklerin yanı sıra, psikoloji temelli sanat ve eğitim merkezi Wise Akademi iş birliğiyle School of Akmerkez by Wise Akademi'yi hayata geçirdi. Özel lezzetlerin deneyimlendiği ve gelenekselleşen Food For You, en iyi tasarım ve hediyelik eşyaların yer aldığı Floral Fest, Tasarım Pazarı, Yılbaşı Alışveriş Şenliği gibi etkinliklerle İstanbul'un cazibe merkezi olmayı sürdürdü. Alışveriş deneyimini bir adım öteye taşıyarak Easy Point ile Tax Free hizmeti ve yılbaşı alışverişini eve teslim, hediye paketleme ve evcil hayvan puseti gibi kişiye özel deneyim projelerini sunmaya devam etti. Ayrıca, 2022 yılında teknolojiden spora, giyimden yeme-içmeye kadar farklı kategorilerde 13 yeni markayı bünyesine katarak güçlü büyümeyi sürdürdü.

2023

Dijitalleşme sürecine adım attık

2023 yılında 30. yılını büyük bir gururla kutlayan Akmerkez, bu özel yıl boyunca gerçekleştirilen etkinliklerle uzun soluklu başarısını ve misafir memnuniyetini bir kez daha yansıttı.

Aralık ayında düzenlenen İzel-Çelik-Ercan grubu konseriyle Akmerkez, hem misafirlere unutulmaz anlar yaşattı hem de 30 yıl boyunca birlikte geçirdikleri zamanı coşkuyla kutladı. Tasarım tutkunları için düzenlenen tasarım pazarları, alışveriş tutkunlarına özel kampanyalar, çocuklar için eğlenceli etkinlikler ve daha pek çok etkinlik, Akmerkez'in kaliteli alışveriş ve eğlence deneyimi sunma vizyonunu 2023'te de yansıtmaya devam etti. Akmerkez, 2023 yılında dijitalleşme sürecine adım atarak kullanıcılarına sunduğu yeni mobil uygulamasıyla misafirlerinin yaşamlarını daha da kolaylaştırmaya başladı. App Store ve Google Play Store üzerinden indirilebilen Akmerkez Mobil Uygulaması, vale hizmetinden otopark ödemelerine, etkinlik hatırlatmalarından ziyaretçilere özel fırsatlara kadar birçok özellik sunuyor. Kullanıcılarına özel kampanya, indirim ve fırsatlar sunan uygulama, aynı zamanda misafirlere AVM içinde geçirdikleri süreyi kolaylaştırmak adına da tekerlekli sandalye, bebek arabası ve evcil hayvan puseti kullanımı gibi olanaklar sağlıyor. Otopark özelliği sayesinde misafirler, araçlarını park ettikleri yeri fotoğraflayarak kolayca bulabiliyorlar. Ayrıca en kapsamlı mağaza arama modülü ile AVM içindeki tüm mağazalar kategorize edilerek gösteriliyor ve kullanıcılar istedikleri mağazanın yol tarifini hızlıca oluşturabiliyorlar. 2023'teki başarısını GYODER Gayrimenkul Zirvesi'nde aldığı 'Pay Başına En Çok Temettü Dağıtan GYO Ödülü'yle pekiştiren Akmerkez GYO'nun kurumsal yönetim derecelendirme notu da 10 üzerinden 9,48 (94,81) olarak güncellendi. İstanbul'un kalbinde 30 yıldır hizmet veren Akmerkez, 2023'te bünyesine eklediği 7 yeni markayla alışveriş deneyimini daha da zenginleştirerek misafirlerini ağırlamaya devam etti.

2024

Yaratıcılık ve dijital kapsayıcılık ana odağımız oldu

30 yılı aşkın deneyim ve tecrübesini, 2024 yılında da çağdaş ve seçkin hizmet anlayışı ile birleştiren Akmerkez, kültür – sanattan spora, özel etkinliklerden yeni yıl coşkusuna kadar pek çok seçenekle ziyaretçilerini ağırlamaya devam etti. Yıl boyunca, çocuklara özel atölyelerden festivallere kadar birbirinden eğlenceli birçok etkinliğe ev sahipliği yapan Akmerkez, Üçgen Teras'ta düzenlenen Açık hava sinemaları ve Euro 2024 heyecanı ile misafirlerine unutulmaz anlar yaşattı. 29 Ekim'de Cumhuriyet'in 101'inci yılına özel düzenlenen sergi ise Akmerkez'in, topluma değer katan marka vizyonunun bir yansıması oldu. Yılbaşı coşkusunu bir adım öteye taşıyan Akmerkez, yenilenen yılbaşı dekorlarıyla yaratıcılık ve global vizyonunu gözler önüne serdi. Yenilenen yılbaşı dekorları ve yılbaşı etkinlikleriyle Akmerkez, senenin son günlerinde bir kez daha İstanbulluların keyif ve buluşma noktası oldu. 2024'te sektöre rehber olacak bir başarıya imza atan Akmerkez, kurumsal yönetimdeki üstün performansını 9,51 Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notu ile pekiştirdi. Akmerkez, temettü performansı ile da "Pay Başına En Çok Temettü Dağıtan GYO Ödülü'nün bir kez daha sahibi olarak, alanındaki öncü rolünü sürdürdü.

2025

Deneyimi derinleştiren, sürdürülebilir adımlar

2025 yılında Akmerkez, ziyaretçi deneyimini bütüncül bir yaklaşımla ele alarak konforu, dijital çözümleri ve sosyal yaşamı destekleyen uygulamaları odağına aldı. Yıl boyunca hayata geçirilen etkinlikler, kültür- sanat buluşmaları ve açık hava deneyimleriyle Akmerkez, İstanbul'un merkezinde çok yönlü bir yaşam alanı olma yaklaşımını güçlendirdi. Dijital altyapı ve hizmet süreçlerinde yapılan geliştirmelerle misafirlerin alışveriş merkezi içindeki deneyimi daha akıcı hale getirildi. Mobil uygulama üzerinden sunulan hizmetlerin kapsamı genişletildi. Mağaza karmasında yapılan güncellemeler ve yeni markaların katılımıyla ticari canlılık desteklenirken, sosyal sorumluluk ve toplumsal fayda odaklı projelerle Akmerkez, şehir yaşamına değer katan rolünü daha da güçlendirdi. 2025 yılı, Akmerkez'in deneyim, kapsayıcılık ve sürdürülebilirlik ekseninde gelişimini sürdürdüğü bir dönem olarak dikkat çekti.

2025 Yılı Sektörel Faaliyetleri

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi 2025 yılı sonuçlarına göre, 2025 yılında ciro endeksi 2024 yılına göre yüzde 30 artarak 4063 puana ulaştı. 2025'in Aralık ayında ise ciro endeksinin bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 30,9'luk bir artışla 5358 puana yükseldiği görülmektedir.

AVM'lerdeki kiralanabilir alan (m²) verimliliği 2025'te 16.062 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu oran 2024 yılı ile karşılaştırıldığında m² verimliliğinde yüzde 30,4'lük bir artış gerçekleştiği görülmektedir. Verimlilik, İstanbul'da önceki yıla göre yüzde 25'lik artışla 18.400 TL, Anadolu'da ise yüzde 35,3'lük artışla 14.504 TL olarak gerçekleşmiştir. AVM'lerdeki kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar Aralık 2025'te 20.426 TL'ye yükselmiştir. Verimlilik, İstanbul'da 24.292 TL, Anadolu'da ise 17.848 TL olarak gerçekleşmiştir.

AVM'lerdeki kategoriler bazında metrekare verimlilik endeksi incelendiğinde; Aralık 2025 dönemi bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında teknoloji kategorisinde yüzde 28,6, diğer¹ kategorisinde yüzde 31, giyim kategorisinde yüzde 32,6, yiyecek içecek kategorisinde yüzde 27,6, hipermarket kategorisinde yüzde 29,9 ve ayakkabı kategorisinde yüzde 11,5'lik bir artış yaşandığı görülmektedir.

Ziyaretçi sayıları endeksi ise, 2025 yılında 2024 yılına göre yüzde -3'lük bir azalışla 97 puan olarak gerçekleşmiştir. Aralık 2025 bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında yüzde 2'lik bir artışla 103 puan olarak gerçekleşmiştir. Aralık 2025 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Kasım 2025 ile karşılaştırıldığında yüzde 7 oranında bir artış gerçekleşmiştir.

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

Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı

Değerli Paydaşlarımız,

2025 yılı, küresel ölçekte ekonomik ve toplumsal dönüşüm dinamiklerinin daha görünür hâle geldiği, yeni denge arayışlarının öne çıktığı bir dönem olarak şekillendi. Kurumlar açısından uzun vadeli bakış, dayanıklılık ve stratejik esneklik her zamankinden daha belirleyici oldu. Bu süreçte, çevresel sorumluluklara, toplumsal beklentilere ve değişen yaşam alışkanlıklarına uyum sağlayabilen yapıların öne çıktığı görüldü.

Institute of International Finance (IIF) tarafından yayımlanan Küresel Borç Raporu'na göre; 2025 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla küresel borç stoku yaklaşık 345,7 trilyon dolar seviyesine ulaştı. Dünya Bankası'nın Haziran 2025 tarihli Global Economic Prospects raporu, Avrupa ve Orta Asya'da büyümenin 2025'te yavaşladığını, Asya-Pasifik hattında güçlenen üretim ve ticaret hamlesinin küresel büyümenin ağırlık noktasını yeniden tanımladığını ortaya koyuyor.

Bu küresel tabloda artan belirsizlikler ve büyüme hızındaki yavaşlama, yerel talebe ve deneyime dayalı sektörlerin önemini artırıyor. Türkiye ise bu yapısal dönüşüm sürecinde stratejik bir eşikte konumlanıyor.

Bu çerçevede alışveriş merkezleri, ticari alan olmanın ötesine geçerek sosyal yaşamın, kültürel etkileşimin ve deneyim odaklı buluşmaların merkezleri hâline gelmeye devam ediyor.

Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği'nin 2025 yılı değerlendirmelerine göre; yaklaşık 441 alışveriş merkezi faaliyet gösterirken, toplam kiralanabilir alan 13,7 milyon metrekare seviyesine ulaştı.

Akmerkez için 2025 yılı, önemli bir yenilenme ve yeniden konumlanma yılı oldu. DEKK Akmerkez ile hayata geçirilen dönüşüm, Vakko mağazasının yenilenmesi ve Vakko Home'un bünyemize katılması marka karmamızı güçlendirdi. Fırsat eşitliğini esas alan yönetim anlayışımız doğrultusunda çevresel hassasiyetleri ve toplumsal faydayı merkeze almaya devam ettik. Terasta Tarım Projesi, bu yaklaşımın somut örneklerinden biri olarak çevresel sürdürülebilirlik vizyonumuzun önemli bir parçası olmayı sürdürdü.

Önümüzdeki dönemde de Akmerkez olarak yenilikçi ve sorumlu yönetim anlayışımızla sektörümüze rehberlik etmeyi ve daha yaşanabilir, kapsayıcı bir şehir yaşamına katkı sunmayı hedefliyoruz.

Yolculuğumuzda bizlerle birlikte ilerleyen tüm paydaşlarımıza, iş ortaklarımıza ve Akmerkez'i bir alışveriş merkezinin çok ötesine taşıyan değerli misafirlerimize teşekkürlerimizi sunarız.

Saygılarımla,

Raif Ali DİNÇKÖK
Yönetim Kurulu Başkanı

Genel Müdür'ün Mesajı

Değerli Paydaşlarımız,

Akmerkez olarak, ziyaretçilerimize sunduğumuz deneyimi zenginleştirerek, şehrin ritmiyle uyumlu, kapsayıcı ve çok yönlü bir yaşam alanı anlayışını güçlendirdiğimiz 2025 yılını gururla tamamladık. Geride bıraktığımız 2025 yılında da kültür-sanattan spora, çocuklar ve ailelerine yönelik projelerden sürdürülebilirlik çalışmalarına uzanan geniş bir yelpazede hayata geçirdiğimiz etkinliklerle Akmerkez'in dinamizmini güçlendirdik.

AVM Endeksi verilerine göre, metrekare verimlilik endeksi Ekim sonu itibarıyla yaklaşık yüzde 27,9 artarak 4622 puana ulaştı. Yılın ilk 10 ayı değerlendirildiğinde enflasyon etkisinden arındırılmış ortalama endeksin yüzde 6 oranında küçüldüğü görüldü.

Bu makro çerçevede Akmerkez, yüksek doluluk oranı, çeşitlenen marka karması ve kira gelirlerindeki düzenli artış ile 2025'i verimli bir yıl olarak tamamladı.

2025 yılı, Akmerkez açısından mekânsal ve kavramsal dönüşümün öne çıktığı bir yıl oldu. DEKK Akmerkez, yeme-içme ve sosyalleşme alanlarına getirdiği yenilikçi yaklaşım ile dönüşüm yolculuğumuzda önemli bir kilometre taşı oluşturdu.

Vakko mağazasının yenilenmesi ve Vakko Home'un Akmerkez bünyesine katılması, nitelikli perakende anlayışımızı güçlendirdi. Vakko ile uzun süredir devam eden iş birliğimizi yeni bir "Home" mağazası ile pekiştirdik.

Kültür ve sanat projelerimiz kapsamında hayata geçirilen "Aşkın Portreleri" sergisi, sanatı günlük yaşamın doğal bir parçası hâline getirme yaklaşımımızı yansıttı.

Üçgen Teras'ta düzenlenen spor etkinlikleri ve Açık Hava Sineması gösterimleri, şehir yaşamına keyifli molalar sundu. Minecraft temalı etkinlikler ve Okula Dönüş Kampı ise çocuklar ve aileler için yaratıcı ve öğretici deneyimler sağladı.

Terasta Tarım Projesi, 2025 yılında yeni iş birlikleri ve atölyelerle zenginleşerek üretim, paylaşım ve doğayla temas kavramlarını güçlendirdi. Yılın son döneminde hayata geçirilen yılbaşı uygulamaları ve etkinlikler ziyaretçilerimizle kurduğumuz bağı pekiştirdi.

2025 yılı, Akmerkez'in bir alışveriş merkezinin ötesinde; kültürün, deneyimin ve sürdürülebilir yaşamın adresi olma vizyonunu ileri taşıdığı bir yıl oldu.

Yolculuğumuza eşlik eden tüm paydaşlarımıza, değerli iş ortaklarımıza ve ziyaretçilerimize teşekkür ederiz.

Sevgi ve saygılarımla,

Süleyman Hakan TÜMKAYA
Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müdürü

AVM Yönetimi

Şehrin ritmiyle uyumlu, çok yönlü bir yaşam alanı

Akmerkez, 2025 yılında ziyaretçi deneyimini zenginleştirmeye odaklanan yönetim anlayışıyla, şehrin ritmiyle uyumlu, kapsayıcı ve çok yönlü bir yaşam alanı yaklaşımını güçlendirdi. Kültür, sanat, spor, aile ve sürdürülebilir yaşam başlıklarında hayata geçirilen projelerle, Akmerkez'in dönüşen şehir yaşamındaki rolü daha da pekişti. Alışveriş merkezinin ötesine geçen bu yaklaşım, ziyaretçilerin günlük yaşamına temas eden bütüncül bir deneyim sundu.

Sanatla temas eden deneyim alanları

2025 yılında deneyimi merkeze alan kültür ve sanat projeleri, Akmerkez'in yaşam alanı kimliğinin önemli tamamlayıcı unsurlarından biri oldu. Yılın ilk döneminde hayata geçirilen "Aşkın Portreleri" sergisi, sanatı günlük yaşamın doğal bir parçası haline getiren yaklaşımı yansıtarak, ziyaretçileri duyguyla buluşturan özel bir deneyim sundu. Sergi programlarıyla Akmerkez, sanatı erişilebilir ve yaşanabilir kılma vizyonunu sürdürdü.

Açık havada hareket, sinema ve sosyal buluşmalar

Akmerkez'in ikonik açık alan deneyimlerinin merkezi olan Üçgen Teras, 2025 yılı boyunca da sosyal yaşamın odak noktalarından biri haline geldi. MAC eğitmenleri eşliğinde düzenlenen pilates, yoga ve zumba etkinlikleriyle şehir hayatına hareketli molalar sunulurken, geleneksel Açık Hava Sineması gösterimleri yaz ayları boyunca devam etti. Üçgen Teras, açık havada bir araya gelme ve birlikte zaman geçirme kültürünü destekleyen önemli bir buluşma alanı olmayı sürdürdü.

Çocuklar ve aileler için özgün projeler

2025 yılında çocuklara ve ailelere yönelik projeler, Akmerkez ziyaretçi deneyiminin merkezinde yer aldı. 23 Nisan dönemiyle birlikte hayata geçirilen Minecraft temalı etkinlikler ve yaratıcılığı destekleyen atölye çalışmaları, çocuklara eğlenceli ve öğretici içerikler sunarken, Okula Dönüş Kampı ise, Türkiye'de ilk kez bir alışveriş merkezinde gerçekleştirilen kapsamlı konseptiyle, aileler ve çocuklar için özgün bir deneyim alanı yarattı.

Sürdürülebilir yaşamla derinleşen yepyeni bir Terasta Tarım

Akmerkez'in gurur projelerinden Terasta Tarım, 2025 yılında yeni bir döneme girdi. Şehrin merkezinde üretim, paylaşım ve doğayla temas imkânı sunan proje; yeni iş birlikleri, atölyeler, eğitimler ve deneyim alanlarıyla zenginleştirildi. Terasta Tarım, sürdürülebilir yaşam, bilinçli tüketim ve toplumsal farkındalık temaları etrafında yeniden yorumlandı.

Yılın son döneminde bambaşka bir yeni yıl deneyimi

2025 yılının son döneminde Akmerkez, yılbaşı dekorasyonu, etkinlikler ve dijital uygulamalarla yeni yıl coşkusunu ziyaretçileriyle buluşturdu. Hediye paketleme istasyonu, çocuklara özel aktiviteler ve sürpriz deneyimler, bu özel dönemde Akmerkez'in ziyaretçileri ile kurduğu bağı daha da güçlendirdi.

Konforlu, kapsayıcı ve çok yönlü bir yaşam alanı sunma yaklaşımıyla Akmerkez, ziyaretçilerinin günlük yaşamında anlamlı bir buluşma noktası olmayı sürdürdü.

1.2. Şirketin Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapıları ile Bunlara İlişkin Hesap Dönemi İçerisindeki Değişiklikler:

Akmerkez GYO A.Ş. paylarının 31.12.2025 itibarıyla halka açıklık oranı %57,88'dir.

Sermayeyi temsil eden tüm paylar BİST kotundadır.

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

1.2.1. Ortaklık Yapısı:

31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip ortaklarının dökümü aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı-Soyadı/ Ticaret Unvanı	Nominal Değer (TL)	Sermayede Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
KLEPIERRE S.A.	16.713.907,88	44,85	44,85
AKKÖK HOLDİNG A.Ş.	4.369.354,00	11,73	11,73
TEKFEN HOLDİNG A.Ş.	3.901.279,04	10,47	10,47
DAVİT BRAUNŞTAYN	2.534.461,82	6,80	6,80
Diğer	9.744.997,26	26,15	26,15
TOPLAM	37.264.000,00	100,00	100,00

1.2.2. Sermayeyi Temsil Eden Paylara İlişkin Bilgiler:

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

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

1.2.3. Organizasyon Şeması:



Şirket'in 2025 yılı ortalama personel sayısı dokuz kişidir.

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

1.3. İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar:

Şirket'in (A), (B), (C) ve (D) Grubu payları, Yönetim Kuruluna 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 arasında 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 arasında 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.

1.4. Yönetim Organı, Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı ile İlgili Bilgiler:

1.4.1. Yönetim Kurulu:

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

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

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

(**) 8 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sayın Sinan Kemal Uzan görevinden istifa etmiş olup, yerine Taner Yalçın Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak Türk Ticaret Kanunu'nun 363'üncü maddesi uyarınca toplanacak ilk genel kurulun onayına sunulmak ve bu toplantı tarihine kadar görev yapmak üzere atanmıştır.

12.04.2023 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında üç yıl süreyle Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmak üzere (A) Grubu nama yazılı pay sahiplerinin çoğunluğu tarafından önerilen adaylardan RAİF ALİ DİNÇKÖK, İHSAN GÖKŞİN DURUSOY(*) ve ALİZE DİNÇKÖK, (B) Grubu nama yazılı pay sahiplerinin çoğunluğu tarafından önerilen adaylardan MURAT GİGİN ve SİNAN KEMAL UZAN, (C) Grubu nama yazılı pay sahiplerinin çoğunluğu tarafından önerilen DAVİT BRAUNŞTAYN, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde aday gösterilerek (A), (B), (C) ve (D) Grubu pay sahiplerinin müşterek önergesi ile seçilmeleri teklif edilen AYCAN AVCI(**), ÖMER EGESEL ve ÖZGE BULUT MARAŞLI ile halka arz edilmiş ve Genel Kurul toplantısına katılmış (D) Grubu hamiline yazılı pay sahipleri tarafından çoğunlukla belirlenerek önerilen KLE DIR SAS (KLE DIR SAS tarafından belirlenen gerçek kişi temsilcisi CYRILLE FRANCOIS PAUL DESLANDES'tir.) seçilmiş olup, seçilen Yönetim Kurulu üyeleri, İHSAN GÖKŞİN DURUSOY(*) haricinde, 28 Mart 2025 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısına kadar görev yapmışlardır.

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

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

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

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

Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Şirket dışında görevler alması belirli kurallara bağlanmamış ve kısıtlanmamıştır. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Şirket dışında aldıkları görevler KAP'ta yayınlanan Şirket Genel Bilgi Formu'nda ve Şirket'in kurumsal internet sitesinde yatırımcıların bilgisine sunulmaktadır.

Kurumsal Yönetim Komitesi'ne dört bağımsız üye aday olarak gösterilmiş olup, adayların bağımsızlık kriterlerini taşıdıklarına ilişkin 25.02.2025 tarihli rapor, 04.03.2025 tarihinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Şirket'in Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri, bağımsız olduklarına ilişkin beyanlarını Şirket'in Kurumsal Yönetim Komitesi'ne yazılı olarak teslim etmişlerdir. 2025 yılında bağımsız üyelerin bağımsızlığını ortadan kaldıran bir durum söz konusu olmamıştır.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'nin görev süresi üç yıla kadar olup, tekrar aday gösterilerek seçilmeleri, Sermaye Piyasası Mevzuatı'ndan kaynaklanan sınırlamalar saklı kalmak üzere, mümkündür.

Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen ve Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz üyelerden oluşan Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

Şirket Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından seçilecek 11 (on bir) üyeden oluşur. Bu Yönetim Kurulu Üyelerinin 4'ü (A) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun; 3'ü (B) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun; 2'si (C) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun ve 1'i de halka arz edilmiş ve genel kurul toplantısına katılmış (D) grubu hamiline yazılı payların çoğunlukla belirleyerek önereceği adaylar arasından genel kurul tarafından seçilir.

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.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

1.4.1.1. Yönetim Kurulu Üyeleri ve Şirket Dışında Yürüttükleri Görevler Hakkında Bilgi:

Adı Soyadı	Cinsiyeti	Görevi	Mesleği	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Ortaklıktaki Sermaye Payı (%)	Yer Aldığı Komiteler ve Görevi
Raif Ali Dinçkök	Erkek	Yönetim Kurulu Başkanı	İş Adamı / İş Kadını	Yönetim Kurulu Başkanı	Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Aksa Akrilik, Akış GYO, Akkim Kimya, Akkök Next, Akarsu, Akdünya, Akmarin, Ak Turizm, Aksu Real Estate E.A.D., Kökard, Lider Tünel, Zeytinliada ve çeşitli Akkök Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı/Başkan Vekili/Üyesi		
Taner Yalçın	Erkek	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Avukat	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	TMSF 1.Tahsilat Dairesi Başkanı, Tekfen Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekili, TMSF'nin İştiraki; yönetim ve denetiminde bulunan muhtelif şirketlerde Başkan/ Başkan Vekili		
Alize Dinçkök	Kadın	Yönetim Kurulu Üyesi	İş Adamı / İş Kadını	Yönetim Kurulu Üyesi	Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Aksa Akrilik, Akış GYO, Akmerkez Lokantacılık, Üçgen Bakım, Ak-Pa Tekstil, Akyaşam, Akkim Kimya, AKcoat, Dinkal, Akarsu, Akdünya, Akmarin, Ak Turizm, Akgirişim, Aktek, Kökard ve çeşitli Akkök Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı/Başkan Vekili/Üyesi		Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi
İhsan Gökşin Durusoy	Erkek	Yönetim Kurulu Üyesi	Üst Düzey Yönetici	Yönetim Kurulu Üyesi	Akkök Holding A.Ş. İcra Kurulu Başkanı, Aksa Akrilik, Akış GYO, Aktek, Akkim Kimya, Akkök Next, Akdünya, Aksu Real Estate E.A.D., Aksa İleri Kompozit Teknolojileri ve çeşitli Akkök Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı/Başkan Vekili/Üyesi/Direktör		
Davit Braunştayn	Erkek	Yönetim Kurulu Üyesi	İş Adamı / İş Kadını	Yönetim Kurulu Üyesi	Lignadekor Üretim ve Pazarlama A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. ile Akmerkez Lokantacılık Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi	6,80	
KLE DIR SAS (Tüzel Kişi Üye Adına Hareket Eden Kişi: Cyrille François Paul Deslandes)	Erkek	Yönetim Kurulu Üyesi	Üst Düzey Yönetici	Yönetim Kurulu Üyesi	Klepierre Management Deutschland GmbH'nin Genel Müdürü, Klepierre Management Nederland B.V'nin Direktörü, Klepierre Alexandrium B.V'nin Direktörü, Klépierre Villa Arena B.V.'nin Direktörü, Klépierre Markthal B.V'nin Direktörü, Klepierre Management B.V.'nin Direktörü, Foncière de Louvain-la-Neuve SA'nın Yönetim Kurulu Üyesi, Klepierre Gayrimenkul Yönetimi ve Yatırım Ticaret Anonim Şirketi'nin Yönetim Kurulu Başkanı, Tan Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Pazarlama ve Ticaret Anonim Şirketi'nin Yönetim Kurulu Başkanı KLE DIR SAS'ın ve Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi KLE DIR SAS'ın gerçek kişi temsilcisi, Klepierre Nordica B.V., Capucine B.V., Klepierre Nederland B.V., Hoog Catharijne Mall of the Netherlands B.V., Klepierre Vastgoed Ontwikkeling B.V., CCA German Retail I B.V., Les Cinémas de l'Esplanade ve KFI Belgique şirketlerinde yönetici		
Nahit Akarkarasu	Erkek	Yönetim Kurulu Üyesi	Üst Düzey Yönetici	Yönetim Kurulu Üyesi	Tekfen Holding Hukuk İşleri Grup Şirketler Direktörü Hukuk Baş Müşaviri, Toros Tarım, Tekfen İnşaat ve Tesizat, Tekfen Teknoloji Yatırım, Tekfen Taşınmaz Yatırım ve Yönetim, Tekfen Yenilenebilir Enerji Çözümleri, Babadağ Elektrik Üretim Sanayi Ticaret, Tekfen Derince Gayrimenkul, Tekfen Turizm ve İşletmecilik, CFS Petrokimya Sanayi, Yönetim Kurulu Üyesi, HMB Hallesche Mitteldeutsche Bau AG'nin Gözetim Kurulu Üyesi, Tekfen TML Joint Venture Yönetim Kurulu Üyesi		
Özge Bulut Maraşlı	Kadın	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	Üst Düzey Yönetici	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	Fabu Mühendislik Yönetim Kurulu Başkanı, MAY Yapım Yönetici Ortağı, İş Girişim GSYF, Türk Tuborg ve Fark Holding Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Two Zero Girişim Sermaye Fonu Yatırım Komitesi ve Arya GSYF Danışma Kurulu Üyesi, Yönetim Kurulunda Kadın Derneği, IWF, Yeniden Biz, International Academy of Television Arts & Sciences Yönetim Kurulu Üyesi, Arya Kadın Platformu Challenge Club Başkanlar Komitesi Üyesi, Türkiye Yatırımcı İlişkileri Derneği Yüksek İstişare Kurulu Üyesi, Sabancı Üniversitesi MBA Programı ve PWN Danışma Kurulu Üyesi, TKYD, WPO ve G20 Genç Küresel Liderler Üyesi, WEF MEI Strateji Yöneticileri Kurulu Üyesi, TÜSIAD Kurumsal Girişimcilik Çalışma Grubu ve Endeavor Business Mentörü		Denetimden Sorumlu Komite Başkanı/ Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi
Ömer Egesel	Erkek	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	Üst Düzey Yönetici	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	Qatari Diar Real Estate Investment Ülke Müdürü		Riskin Erken Saptanması Komite Başkanı/ Denetimden Sorumlu Komite Üyesi
Metin Bonfil	Erkek	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	Üst Düzey Yönetici	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	Total Yönetim Danışmanlığı Ltd.Şti. Ortağı ve Yöneticisi, Kingspan Yapı Elemanları A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi		Kurumsal Yönetim Komite Üyesi/ Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi
Damla Tolga Birol	Kadın	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	Üst Düzey Yönetici	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	Türk Tuborg A.Ş. CEO ve Yönetim Kurulu Üyesi, Eti Gıda, Doğan Yayınları Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi, İstanbul Modern Sanat Müzesi, Yönetim Kurulunda Kadın, Yeniden Biz Derneği, YASED Yönetim Kurulu Üyesi ve TÜSIAD üyesi		Kurumsal Yönetim Komite Başkanı/ Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi

1.4.1.2. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelik Beyanları:



BAĞIMSIZLIK BEYANI

№ 01343
23 OCAK 2025

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin (Şirket) Yönetim Kurulunda, ilgili mevzuat, Esas Sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan kriterlere göre "Bağımsız Üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu beyan ederim.

a) Şirket ve şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisi bulunmadığımı, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların % 5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticarî ilişkide bulunmadığımı,

b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığımı/çalışmayacağımı,

d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'na (G.V.K.) göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayıracağımı,

g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,

ı) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmediğimi, beyan ederim.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üye Adayının:

Adı, Soyadı: Özgür Bulut Maraslı

T.C. Kimlik No:

İmza:



BAĞIMSIZLIK BEYANI

28 Ocak 2025

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin (Şirket) Yönetim Kurulunda, ilgili mevzuat, Esas Sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan kriterlere göre "Bağımsız Üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu beyan ederim.

a) Şirket ve şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisi bulunmadığımı, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların % 5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkide bulunmadığımı,

b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığımı/çalışmayacağımı,

d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'na (G.V.K.) göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayıracağımı,

g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

kların yönetim kontrolüne n gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,

i) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmediğimi, beyan ederim.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üye Adayının:
Adı, Soyadı: ÖMER EGESEL

T.C.
EYÜPSULTAN 11. NOTERLİĞİ
Sebahat DUKUŞOY
Yerine İmzaya Yetkili Kişi
Esmâ TOZLU

SOGUK DAMGA VARDIR

BAĞIMSIZLIK BEYANI

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin (Şirket) Yönetim Kurulunda, ilgili mevzuat, Esas Sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan kriterlere göre "Bağımsız Üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu beyan ederim.

a) Şirket ve şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî husumlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisi bulunmadığımı, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların % 5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkide bulunmadığımı,

b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığımı/çalışmayacağımı,

d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'na (G.V.K.) göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayıracağımı,

g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,

ı) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmediğimi, beyan ederim.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üye Adayımın:

[METİN] [BONFİL] [40081562646]

[Emirgan Mah. Fırın Sk. No: 18 Sarıyer / İSTANBUL]





T.C.
NOTERLİK
EYOĞLU 60 NOTERLİK
Sok. Veko Giz Plaza
İSTANBUL
275 45 45-46

NO 07294
1 SUBAT 2025

BAĞIMSIZLIK BEYANI

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin (Şirket) Yönetim Kurulunda, ilgili mevzuat, Esas Sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan kriterlere göre "Bağımsız Üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu beyan ederim.

a) Şirket ve şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisi bulunmadığımı, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların % 5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkide bulunmadığımı,

b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığımı/çalışmayacağımı,

d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'na (G.V.K.) göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayıracağımı,

g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,

ı) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmediğimi, beyan ederim.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üye Adayının:
DAMLA TOLGA BİROL



1.4.1.3. Yönetim Kurulu Üyeleri ve Genel Müdür'ün Özgeçmişleri:

Raif Ali DİNÇKÖK

Yönetim Kurulu Başkanı

1971 yılında İstanbul'da doğan Raif Ali Dinçkök, 1993 yılında Boston Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olmasının ardından, Akkök Holding çatısı altındaki farklı şirketlerde çalışmaya başlamıştır. 1994 – 2000 yılları arasında Ak-Al Tekstil San. A.Ş. Satın Alma Bölümü'nde, 2000 – 2003 yılları arasında ise, Akenerji Elektrik Üretim A.Ş.'de Koordinatör olarak kariyerine devam eden Raif Ali Dinçkök; Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı görevi öncesinde, Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve İcra Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev almıştır.

Raif Ali Dinçkök, başta Aksa Akrilik, Akkim Kimya, Akış GYO ve Akkök Next şirketlerinin Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmenin yanı sıra, Akkök Holding bünyesindeki diğer şirketlerde de Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak yer almaktadır.

Taner YALÇIN

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1972 doğumlu Taner Yalçın, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olduktan sonra, aynı üniversitede Özel Hukuk alanında yüksek lisans eğitimini tamamlamıştır. Kısa bir süre serbest avukatlık ve banka avukatlığı yaptıktan sonra 2002 yılında Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'nda (TMSF) göreve gelen Yalçın, burada; Fon Avukatlığı, Grup Başkanlığı, Grup Koordinatörlüğü pozisyonlarında bulunmuştur. TMSF bünyesinde 6183 sayılı Kanun hükümlerini uygulamakla görevli birimde ve Ticari ve İktisadi Bütünlük satışlarından sorumlu birimlerde uzun müddet çalışmıştır.

Halen TMSF 1. Tahsilat Daire Başkanlığı görevini sürdüren Yalçın, bunun yanı sıra TMSF iştiraki Birleşik Varlık Yönetim A.Ş. ile TMSF'nin yönetim ve denetiminde bulunup; medya, madencilik, mobilya, enerji, petrol, doğalgaz gibi alanlarda faaliyet gösteren kuruluşlarda da Yönetim Kurulu Başkanlığı, Başkan Vekilliği veya Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini ifa etmiş, bir kısmında ise halen görevine devam etmektedir. Aynı zamanda 9 Ekim 2025 itibarıyla itibarıyla Tekfen Holding Yönetim Kurulu Üyesi olan Yalçın, 18 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Tekfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Vekili seçilmiştir.

İhsan Gökşin DURUSOY

Yönetim Kurulu Üyesi

1964 yılında Denizli'de doğan İhsan Gökşin Durusoy, 1987 yılında Boğaziçi Üniversitesi'nden Endüstri Mühendisliği alanında yüksek lisans derecesi alarak mezun olmuştur. Kariyerine Arçelik'te Üretim Mühendisi olarak başlamıştır. 1988-1989 yıllarında İzmir Demir Çelik A.Ş.'de Mali İşler ve Bilgi İşlem Sorumlusu olarak görev alan Durusoy, 1989'da Akkök Grubu'na bağlı Ak-Al Tekstil Sanayii A.Ş.'de Bütçe Planlama Şefi olarak işe başlamıştır.

Durusoy, aynı şirkette sırasıyla Bütçe Planlama Müdürü ve Stratejik Planlama Direktörü olarak sorumluluk üstlenmiştir. 2007 yılında özgün ve büyük ölçekli gayrimenkul projelerine imza atma hedefiyle kurulan Akış GYO'da önce Genel Müdür Yardımcısı, 2009 yılından itibaren de Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır. Sayın Durusoy, Ocak 2023 itibarıyla Akkök Holding İcra Başkanı ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır. Ayrıca, Aksa Composities ve Aktek Bilişim Yönetim Kurulu Başkanı, Aksa Akrilik, Akkim Kimya ve Akış GYO'da Başkan Vekili olarak görev alan Durusoy, başta Akkök Next olmak üzere farklı Akkök Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu üyeliği yapmaktadır.

Davit BRAUNŞTAYN

Yönetim Kurulu Üyesi

1964 İstanbul doğumlu olan Davit Braunştayn, Boğaziçi Üniversitesi Endüstri Mühendisliği'nden mezun olup, Columbia Üniversitesi'nde finans üzerine MBA yapmıştır. İş yaşamına ABD'de Lazard Frenes&Co.'da Yatırım Bankacılığı bölümünde Analist olarak adım atan Davit Braunştayn, daha sonra halen Yönetim Kurulu Başkanlığını yürüttüğü Lignadekor Üretim ve Pazarlama A.Ş. bünyesinde çalışmaya başlamıştır. Davit Braunştayn, İngilizce, Fransızca ve Almanca dillerini bilmektedir.

Davit Braunştayn, Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. ve Akmerkez Lokantacılık Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır.

Alize DİNÇKÖK
Yönetim Kurulu Üyesi

1983 yılında İstanbul'da doğan Alize Dinçkök, 2004 yılında Suffolk University Sawyer School of Management İşletme ve İş İdaresi Bölümü'nden mezun olmuştur. 2015 yılında Harvard Business School General Management Programı'na katılmış ve başarıyla tamamlamıştır. 2018 yılında ise, MIT Sloan School of Management Innovative Thinking programını bitirmiştir.

İş yaşamına 2005 yılında Ak-AI Tekstil Sanayi A.Ş.'de Stratejik Planlama Uzmanı olarak başlamıştır. 2005 yılında Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kurulması ile bu şirkete transfer olan Alize Dinçkök, sırasıyla Proje Koordinatörlüğü, Satış ve Pazarlama Müdürlüğü ile Satış ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini üstlenmiştir.

Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olan Alize Dinçkök, Akkök Holding Şirketleri'nden Akmerkez Lokantacılık, Ak-Pa Tekstil, Dinkal Sigorta, Üçgen Bakım ve Akyaşam Yönetim Hizmetleri'nin Yönetim Kurulu Başkanlığının yanı sıra; Aktek Bilişim'de Başkan Vekilliği görevini sürdürürken, Aksa Akrilik, Akkim Kimya, Akcoat, Akiş GYO ve Akgirişim Yönetim Kurulları'nda da görev yapmaktadır. Alize Dinçkök ayrıca, 2015 yılında kurulan Akkök Grubu Pazarlama Platformunu yönetmektedir.

KLE DIR SAS (Gerçek Kişi Temsilcisi Cyrille François Paul DESLANDES)
Yönetim Kurulu Üyesi

KLE DIR SAS, Fransa'da kurulu bir şirkettir ve hisselerinin tamamı KLEPIERRE SA'ye aittir. KLE DIR SAS tarafından Türk Ticaret Kanunu'nun 359. maddesinin ikinci fıkraya hükmü uyarınca belirlenen gerçek kişi Cyrille François Paul Deslandes olup, Cyrille François Paul Deslandes, Almanya, Hollanda ve Türkiye Bölge Başkanı olarak görevlendirilmeden önce, 2018'den itibaren Baş Yatırım Direktörü (CIO) (grubun icra komitesinin üyesi / grubun yatırım komitesinin koordinasyonu) olarak görev yapmıştır. Öncesinde, 2014 - 2017 yılları arasında, Klepierre'de M&A Grup Başkanlığı'na üstlenmiştir. Klepierre'e katılmadan önce, 2007 - 2014 yılları arasında Paris'te HSBC Yatırım Bankacılığı bünyesinde M&A - Gayrimenkul, Konut ve Eğlence Direktörü olarak görev yapmıştır. Öncesinde, Los Angeles, New York ve Paris'te Deloitte & Touche LLP'de deneyim kazanmıştır.

EM Lyon'dan Kurumsal Finans ve Strateji yüksek lisans derecesi bulunmaktadır.

Klepierre Management Deutschland GmbH'nin Genel Müdürü, Klepierre Management Nederland B.V.'nin Direktörü, Klepierre Alexandrium B.V.'nin Direktörü, Klépierre Villa Arena B.V.'nin Direktörü, Klépierre Markthal B.V.'nin Direktörü, Klépierre Management B.V.'nin Direktörü, Foncière de Louvain-la-Neuve SA'nın Yönetim Kurulu Üyesi, Klepierre Gayrimenkul Yönetimi ve Yatırım Ticaret Anonim Şirketi'nin Yönetim Kurulu Başkanı, Tan Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Pazarlama ve Ticaret Anonim Şirketi'nin Yönetim Kurulu Başkanı KLE DIR SAS'ın ve Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi KLE DIR SAS'ın gerçek kişi temsilcisidir. Ayrıca Klepierre Nordica B.V., Capucine B.V., Klepierre Nederland B.V., Hoog Catharijne Mall of the Netherlands B.V., Klepierre Vastgoed Ontwikkeling B.V., CCA German Retail I B.V., Les Cinémas de l'Esplanade ve KFI Belgique şirketlerinde de yöneticidir.

Nahit AKARKARASU
Yönetim Kurulu Üyesi

1975 yılında Bilecik'te doğan Nahit Akarkarasu, 1997 yılında Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Bölümü'nden mezun olup, 2005 yılında Yeditepe Üniversitesi'nde ve 2007 yılında ise Columbia Üniversitesi'nde Hukuk Bölümü (LLM) üzerine Yüksek Lisans yapmıştır.

Kariyerine 1997 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'nda Uzman Yardımcısı olarak başlayan Akarkarasu, 2001-2007 yılları arasında Uzman, 2007-2009 yılları arasında ise Denetleme Dairesi Başkan Yardımcısı olarak görev yapmıştır. 2009'dan itibaren Tekfen Holding A.Ş. Hukuk Müşaviri, 2017 yılından itibaren Hukuk İşleri Grup Şirketler Direktörü-Hukuk Baş Müşaviri olarak görevini devam ettirmektedir. Tekfen Holding A.Ş. Grup şirketleri bünyelerinde çeşitli yönetim kurulu üyelikleri bulunan Akarkarasu İstanbul Barosu üyesi olup, Sermaye Piyasası faaliyetlerine dair tüm lisanslara sahiptir.

Özge Bulut MARAŞLI
Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Üye)

1970 yılında doğan Özge Bulut Maraşlı, Boğaziçi Üniversitesi Ekonomi bölümünden mezun olup, Sabancı Üniversitesi'nde İşletme üzerine yüksek lisans yapmıştır. 1993 - 2006 yılları arasında H.Ö. Sabancı Holding A.Ş ve iştiraklerinde görev alan Bulut Maraşlı; ilk 10 yılda hızlı tüketim ürünleri sektöründe Kraft Foods International ortaklığındaki JV şirketi MarSA Kraft'da finans ve iş geliştirme yönetimlerinde çeşitli rollerde yer aldı. Ardından Holding CEO'suna bağlı olarak stratejik planlama, iş geliştirme, M&A, enerji projelerinin özelleştirilmesi ve yeniden yapılandırılması, telekom, gıda, perakende, otomotiv ve çimento iş birimleri gibi birçok sektörde danışmanlık yaptı. 2006 - 2018 yılları arasında Doğan Holding'te üst düzey yöneticilik görevlerini üstlenen Bulut Maraşlı halen Holding Yönetim Kurulu Danışmanlığı görevini sürdürmektedir. 2006 - 2011 yılları arasında şirketin Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal İlişkiler Bölüm Başkanı rolüyle birlikte Doğan Enerji, Doğan Organik Ürünler, Milpa, Ditaş ve Çelik Halat A.Ş. şirketlerinin Yönetim Kurulu Danışmanlığı görevlerinde de bulunmuştur. Ardından Mayıs 2018'e dek Kanal D ve D Yapım şirketlerinden sorumlu CEO'su ve Doğan TV Holding CEO yardımcısı olarak görev yapmıştır.

Yönetim Kurulunda Kadın Derneği, IWF, Yeniden Biz, International Academy of Television Arts & Sciences Yönetim Kurulu üyesi, Arya Kadın Platformu Challenge Club Başkanlar Komitesi üyesi, Türkiye Yatırımcı İlişkileri Derneği Yüksek İstişare Kurulu Üyesi, Sabancı Üniversitesi MBA Programı ve PWN Danışma Kurulu Üyesi, TKYD, WPO ve G20 Genç Küresel Liderler üyesi ile WEF MEI Strateji Yöneticileri Kurulu üyesi olan Maraşlı; aynı zamanda TUSİAD Kurumsal Girişimcilik Çalışma Grubu ve Endeavor Business Mentorları arasında yer almaktadır.

Ömer EGESSEL
Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Üye)

1963 Ankara doğumlu olan Ömer Egesel, Orta Doğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği eğitiminin ardından profesyonel kariyerine STFA İnşaat AŞ Libya projelerinde mühendis olarak başlamış, sonrasında kariyerini "Perakende" ve "Gayrimenkul" sektörlerinde; Müdür, Koordinatör, Genel Müdür Yardımcısı, Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyeliği gibi görevlerle Yönetici olarak sürdürmüştür. Ömer Egesel, dönemsel olarak ULI ve GYODER gibi sivil toplum kuruluşlarında İcra ve Danışma Kurulu Üyesi olarak da görev almıştır.

Ömer Egesel 1998-2008 yılları arasında perakende sektöründe DiaSA Genel Müdürü, 2008-2020 yılları arasında ise sırasıyla Tekfen Holding ve Sanko Holding şirketlerinde Genel Müdürlük ve Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürütmüştür. Egesel, 2021 yılı başından bu yana Qatari Diar REIC Ülke Müdürü olarak görev yapmaktadır. Ömer Egesel, İngilizce ve başlangıç seviyesinde İspanyolca bilmektedir.

Metin BONFİL
Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Üye)

1961 senesinde İstanbul'da doğan Metin Bonfil eğitim yıllarında sırasıyla Maçka İlkokulu, English High School, Robert Lisesi ve Vassar College New York'ta okumuş; 1983 senesinde matematik ve ekonomi üzerine lisans derecesi almıştır. Aynı sene Manufacturers Hanover Trust Co. Bankası'nın New York ofisinde bankacılık kariyerine başlayan Bonfil, bankanın İstanbul şubesi açıldıktan sonra 3 sene süreyle kredi ve pazarlama sorumlusu olarak, daha sonra Tekstilbank'ta 7 sene Kredi Pazarlama Müdürü ve Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmıştır.

1994 senesinden bu yana kurucusu olduğu Total Finans Ltd. şirketi üzerinden yabancı yatırımcılar ile ortaklıklar tesis edilmesi, şirket alım satımı, halka açılmalar ve sermaye piyasaları konularında danışmanlık hizmeti vermektedir. Total Finans 2001 senesinden beri 30 ülkede var olan ReachMA yatırım bankacılığı danışmanlık ağının münhasır Türkiye iş ortağı olarak çalışmaktadır. Metin Bonfil, halen bu kuruluşun global ilişkiler komitesinin başkanlığını yürütmektedir.

Geçmiş yıllarda GYIAD, TUSIAD, Yüzyıl Işıl Eğitim Vakfı, Endeavor Türkiye gibi çeşitli kuruluşlarda üyelikleri bulunan Bonfil aynı zamanda Erkunt Döküm Sanayi A.Ş., Edip Gayrimenkul A.Ş., Bilim İlaç, Kopaş ve Yataş gibi şirketlerde bağımsız yönetim kurulu üyeliği görevlerinde bulunmuştur. Bonfil iyi düzeyde İngilizce ve Fransızca orta düzeyde Almanca, İspanyolca ve İtalyanca bilmektedir.

Damla Tolga BİROL
Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Üye)

1964 yılında Ankara'da doğan Damla Birol, lise öğrenimini 1982 yılında İstanbul Robert Kolej'de tamamladıktan sonra 1986'da Boğaziçi Üniversitesi İşletme Bölümü'nü tamamlamış, Fulbright bursuna hak kazanarak 1989 yılında Indiana Üniversitesi'nden MBA derecesini almıştır. Kariyerine 1989 yılında Toronto'da Procter & Gamble Kanada'da Ürün Müdürü olarak başlayan Birol, akabinde Procter & Gamble Türkiye'de Pazarlama Müdürlüğü yapmıştır. 1996-2003 yılları arasında sırasıyla; Emsan Holding Satış ve Pazarlama Direktörlüğü ve Türk Tuborg, Pınar, Pamukbank, Türk Nokta Net gibi firmalarda danışmanlık yapmıştır.

2003 yılında Pazarlama Başkan Yardımcısı olarak Türk Tuborg'da çalışmaya başlayan Birol daha sonraki yıllarda aynı firmanın Satış ve Pazarlama Başkan Yardımcılığı, CEO vekilliği pozisyonlarında görev almıştır. 2007'den beri Türk Tuborg A.Ş. nin CEO'luğunu yapmakta olup 2012 tarihinden itibaren de Yönetim Kurulu üyeliğini üstlenmektedir. Damla Birol Türk Tuborg'daki görevlerinin yanı sıra Eti Gıda ve Doğan Yayınları Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi, İstanbul Modern Sanat Müzesi Yönetim Kurulu üyesidir. Geçmişte Pınar Su ve Dyo Boya'da Yönetim Kurulu üyeliği yapmıştır.

Damla Birol aynı zamanda kadınların iş yaşamında yükselmesini destekleyen Yönetim Kurulunda Kadın, Yeniden Biz Dernekleri Yönetim Kurulu üyesi ile YASED Yönetim Kurulu Üyesi ve TUSIAD üyesidir. Satış, pazarlama, marka yaratma ve talep artırma, büyük ekipleri hedefe odaklama, sahada mükemmel uygulama yaratma, tedarik zinciri, kurumsal yönetim, genel yönetim ve farklı sektörlerde M&A alanlarında 30 yıllık deneyime sahiptir.

Süleyman Hakan TÜMKAYA
Genel Müdür

İstanbul Üniversitesi İngilizce İktisat Fakültesi'nden 1996 yılında mezun olan Hakan Tümkaya 1999-2008 yılları arasında Almanya'da, REWE Group bünyesinde Frankfurt bölgesi grup şirketlerinde sırasıyla; Lojistik Departman Müdür Yardımcısı, Lojistik Departman Müdürü, Bölge Satış Direktör Yardımcısı ve Bölge Satış Direktörü pozisyonlarında çalıştı. 2008 yılı sonunda Türkiye'ye dönerek Alman ortaklı bir şirket bünyesinde yöneticilik pozisyonu ile AVM sektörüne başlangıç yaptı. 2010 yılında Avm Mfi Partners şirketine transfer olan Hakan Tümkaya, 2010-2012 yılları arasında AVM yöneticisi olarak devam ettirdiği kariyerini, 2012-2015 yılları arasında aynı şirkette Bölge Müdürü olarak sürdürdü. 2015-2019 yılları arasında JLL Türkiye şirketine, Perakende Mülk Yönetim Departmanında Bölge Direktörü olarak görev yapan Hakan Tümkaya, son olarak 2019 yılında Akmerkez'de Alışveriş Merkezi ve Tesis Direktörü olarak çalışmaya başladı. Kendisi 16 Mayıs 2022 tarihi itibarıyla ise Akmerkez AVM Genel Müdürü unvanını üstlenmektedir.

1.4.1.4. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler:

1.4.1.4.1. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Üyeleri, Toplanma Sıklığı, Yürütülen Faaliyetleri de İçerecek Şekilde Çalışma Esasları:

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

Denetimden Sorumlu Komite

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

Kurumsal Yönetim Komitesi

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

28.04.2025 tarihi itibarıyla; Özge BULUT MARAŞLI Denetimden Sorumlu Komite Başkanı ve Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi, Ömer EGESEL Riskin Erken Saptanması Komite Başkanı ve Denetimden Sorumlu Komite Üyesi, Damla Tolga BİROL Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı ve Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi, Metin BONFİL Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi ve Kurumsal Yönetim Komite Üyesi, Sinan Kemal UZAN Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi olarak seçilmiştir. 28.03.2025 tarihine kadar Aycan AVCI Kurumsal Yönetim Komite Başkanı, Denetimden Sorumlu Komite Üyesi ve Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi, Özge Bulut MARAŞLI ve Ömer EGESEL ise yukarıdaki komite üyeliklerine ek olarak Kurumsal Yönetim Komite Üyesi olarak görev yapmıştır. 08.12.2025 tarihine kadar Sinan Kemal UZAN Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi olarak görev yapmıştır.

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

Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan Denetimden Sorumlu Komite'nin üyelerinin tamamı Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinden oluşmaktadır.

Kurumsal Yönetim Komitesi başkanı Damla Tolga Birol ve üye Metin Bonfil Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleridir. Kurumsal Yönetim Komitesi üyelerinden Hatice Kara Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey (Lisans No: 200038) ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme (Lisans No: 700178) lisanslarına sahip Yatırımcı İlişkileri Danışmanı olup, Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11. maddesinin ikinci fıkra hükmü uyarınca Komiteye dahil edilmiştir. Kurumsal Yönetim Komitesi'nin bir diğer üyesi Nilüfer Aydın, aynı zamanda Şirket'in Mali İşler Direktörü'dür.

Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin başkanı Ömer Egesel, üye Damla Tolga Birol, üye Metin Bonfil ve üye Özge Bulut Maraşlı Bağımsız Yönetim Kurulu üyeleridir; diğer üye ise icracı olmayan Yönetim Kurulu üyesidir.

Genel Müdür, herhangi bir komitede görev almamaktadır.

Bir Yönetim Kurulu üyesinin birden fazla komitede görev almamasına özen gösterilmektedir, ancak bağımsız üyelerin bilgi ve tecrübeleri dikkate alınarak komiteler içinde görev yapan üyeler diğer komitelerde de görev almaktadır.

Komitelerin görevlerini yerine getirmeleri için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanmaktadır. Komiteler, gerekli gördükleri yöneticiyi toplantılarına davet edebilmekte ve görüşlerini alabilmektedir.

Komiteler, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördükleri konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanır. Komitelerin ihtiyaç duydukları danışmanlık hizmetlerinin bedeli Şirket tarafından karşılanır. Ancak bu durumda hizmet alınan kişi/kuruluş hakkında bilgi ile bu kişi/kuruluşun Şirket ile herhangi bir ilişkisinin olup olmadığı hususundaki bilgiye faaliyet raporunda yer verilir.

Komiteler, yaptıkları tüm çalışmaları yazılı hale getirerek kaydını tutmaktadır. Komiteler, çalışmaların etkinliği için gerekli görülen ve çalışma ilkelerinde açıklanan sıklıkta toplanmaktadır. Komiteler, çalışmalarını hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kurulu'na sunmaktadır.

Kurumsal Yönetim Komitesi; Şirket'te kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün çalışmalarını gözetir.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Tebliği'nde öngörülen Aday Gösterme Komitesinin ve Ücret Komitesinin görev ve sorumluluklarını da yerine getirmektedir.

Bu kapsamda olmak üzere Kurumsal Yönetim Komitesi 2025 yılında 7 (yedi) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar Yönetim Kuruluna sunulmuştur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmakla sorumlu olup, risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirir. Komite, Yönetim Kurulu'na her iki ayda bir vereceği raporda durumu değerlendirir, varsa tehlikelere işaret eder, çareleri gösterir.

Bu kapsamda olmak üzere, Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından 2025 yılında her iki ayda bir olmak üzere 6 (altı) kez toplanılmış ve 6 (altı) adet rapor yazılmıştır.

Denetimden Sorumlu Komite; Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve Şirket'in iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları Denetimden Sorumlu Komite'nin gözetiminde gerçekleştirilir.

Şirket'in hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler Denetimden Sorumlu Komite tarafından belirlenir ve Genel Kurul onayına sunulmak üzere Yönetim Kurulu'nun onayına sunulur.

Şirket'in muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak Şirket'e ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, Şirket çalışanlarının, Şirket'in muhasebe ve

bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler Denetimden Sorumlu Komite tarafından belirlenir.

Denetimden Sorumlu Komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların Şirket'in izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, Şirket'in sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirmektedir.

Denetimden Sorumlu Komite'nin faaliyetleri, toplantı sonuçları, hesap dönemi içinde Yönetim Kuruluna kaç kez yazılı bildirimde bulunduğu hakkında bilgi:

Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirtilen görev ve yetki alanı dahilinde 2025 yılında faaliyetlerini yerine getirmiştir.

Denetimden Sorumlu Komite; 2025 yılında 7 (yedi) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar Yönetim Kurulu'na sunulmuştur. Komite, 2025 yılı içerisinde bağımsız denetim kuruluşu olarak PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'den hizmet alınmasını önermiş, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tablo ve dipnotlarının ilgili mevzuat ve ilkelere uygun olduğunu belirtmiş, enflasyon muhasebesi ve ertelenmiş vergi çalışmalarının değerlendirilmesi ile iç denetim bulguları için önerilen aksiyonların değerlendirmesini ve takibini yapmıştır.

1.4.1.4.2. Yönetim Kurulu Komitelerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi:

2025 yılında tüm Yönetim Kurulu Komiteleri, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve kendi görev ve çalışma esasları uyarınca yerine getirmeleri gereken görev ve sorumlulukları yerine getirmiş ve etkin bir şekilde faaliyet göstermişlerdir.

2025 yılında çalışmalarının etkinliği için gerekli görülen, kendi görev ve çalışma esaslarında belirtilen ve oluşturulan yıllık toplantı planlarına uygun şekilde;

- Denetimden Sorumlu Komite 7 (yedi) kez,
- Riskin Erken Saptanması Komitesi 6 (altı) kez,
- Kurumsal Yönetim Komitesi 7 (yedi) kez,

toplantı olmuş olup, Yönetim Kurulu'na Denetimden Sorumlu Komite tarafından 7 (yedi) adet, Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından 6 (altı) adet ve Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından 7 (yedi) adet rapor sunulmuştur.

Her türlü iç ve bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasının yanında iç kontrol sisteminin etkin olarak uygulanmasından da sorumlu olan "Denetimden Sorumlu Komite", iç denetim ve iç kontrol sistemine ilişkin görüş ve önerileri de dahil olmak üzere sorumlu olduğu konulardaki önerilerini Yönetim Kurulu'na iletmıştır.

Şirket'in Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumunu izlemek, bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak ve Yönetim Kurulu'na öneriler sunmak üzere kurulan "Kurumsal Yönetim Komitesi" Şirket'te Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanıp uygulanmadığını tespit etmiş, Yönetim Kuruluna Kurumsal Yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmuş ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün çalışmalarını gözetmiştir. Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesi ile Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumunun derecelendirilmesine ait çalışmalar Saha Kurumsal Yönetim ve Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. ("Saha") tarafından incelenmiş ve 2016 yılında ilk Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notumuz (9,22), 2017 yılında dönem revizyonu notumuz (9,37), 2018 yılında notumuz (9,37) olarak teyit edilmiştir. 2019 yılında notumuz (9,43) olarak açıklanmış olup, 2020 yılında dönem revizyonu notumuz (9,44) olarak açıklanmıştır. 2021 ve 2022 yılında notumuz (9,44) olarak teyit edilmiştir. 2023 yılında notumuz (9,48) olarak açıklanmıştır. 2024 yılında (9,51) olarak açıklanan notumuz, 2025 yılında (9,54) olarak güncellenmiştir. Derecelendirme raporu ve dönem revizyonu raporları sırasıyla

06.12.2016, 06.12.2017, 06.12.2018, 06.12.2019, 07.12.2020, 07.12.2021, 07.12.2022, 07.12.2023, 06.12.2024 ve 05.12.2025 tarihli Özel Durum Açıklamaları ile yatırımcılarımıza duyurulmuştur.

Yıl boyunca Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapan "Riskin Erken Saptanması Komitesi", Şirketin Risk yönetim sistemlerini de Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak gözden geçirmiştir.

1.4.1.5. Yönetim Kurulunun Yıl İçerisindeki Toplantı Sayısı ve Yönetim Kurulu Üyelerinin Söz Konusu Toplantılara Katılım Durumu:

Yönetim Kurulu, Yönetim Kurulu çalışma esaslarına uygun olarak görevlerini etkin olarak yerine getirebileceği sıklıkta toplanmaktadır. Yönetim Kurulu, 2025 yılında dört (4) kez toplanmış ve ortalama %93 katılım sağlanmıştır. 2025 yılında toplam 30 adet Yönetim Kurulu kararı alınmış olup, bu kararlar Türk Ticaret Kanunu'nun 390. maddesinin 4. fıkra hükmü uyarınca alınmıştır. 2025 yılındaki Yönetim Kurulu kararlarının tamamı oybirliği ile alınmıştır. Hiçbir Yönetim Kurulu Üyesi, 2025 yılında alınan herhangi bir karara karşı muhalefet bildirmemiştir.

1.4.1.6. Yönetim Kurulu Üyeleri Arasında Görev Dağılımı, Yönetim Kurulu Üyelerinin Görev ve Yetkileri ile Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilerin Yetki Sınırları, Görev Süreleri (Başlangıç ve Bitiş Tarihleriyle), Toplu Sözleşme Uygulamaları, Personel ve İşçilere Sağlanan Hak ve Menfaatler:

Yönetim Kurulu üyeleri arasında Başkan ve Başkan Vekili atamaları yapılarak görev dağılımı yapılmıştır.

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

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

Yönetim Kurulu'nun görev süresi, işbu raporun "1.4.1 Yönetim Kurulu" bölümünde yer almaktadır.

Şirketimizde toplu sözleşme uygulaması mevcut olmayıp; Şirket personeline mevcut hizmet akitleri çerçevesinde ücret ödemesi yapılmaktadır. Yönetim Kurulu ve üst düzey yöneticiye sağlanan hak ve menfaatler ise, işbu raporun "B. Yönetim Organları Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar" bölümünde yer almaktadır.

1.4.2. Üst Düzey Yöneticiler ve Şirket Dışında Yürüttüğü Görevler Hakkında Bilgi:

Şirket'in üst düzey yöneticileri; Genel Müdür Süleyman Hakan TÜMKAYA, Mali İşler Direktörü Nilüfer AYDIN ve Kiralama Direktörü Cem ERTUĞRUL'dur. Süleyman Hakan TÜMKAYA, Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Müdürü olması yanı sıra Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'de icracı olmayan Yönetim Kurulu Üyesidir.

1.4.3. Personel Sayısı:

Şirketin, 2025 yılı ortalama personel sayısı Genel Müdür dahil olmak üzere dokuz kişidir.

1.5. Varsa; Şirket Genel Kurulunca Verilen İzin Çerçevesinde Yönetim Organı Üyelerinin Şirketle Kendisi veya Başkası Adına Yaptığı İşlemler ile Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetleri Hakkında Bilgiler:

Yönetim Kurulu üyeleri tarafından 2025 yılında Şirket ile kendisi veya başkası adına gerçekleştirilen bir işlem bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket Genel Kurulu'nca verilen izin çerçevesinde Şirket dışında aldıkları görevler ise, işbu raporun "1.4. Yönetim Organı, Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı ile İlgili Bilgiler" bölümünde yer almaktadır.

B. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR:

Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlara ilişkin bilgi aşağıda yer almaktadır.

a) Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları:

Yönetim Kurulu Üyeleri'ne 2025 yılında 28 Mart'a kadar aylık kişi başı net 44.000,00-TL ve sonrasında 28.03.2025 tarihindeki Genel Kurul toplantısında belirlendiği üzere aylık kişi başı net 60.500,00-TL olmak üzere toplam brüt 10.495.381,24-TL ve üst düzey yöneticilere toplam brüt 22.526.996,86-TL tutarında menfaat sağlanmıştır. Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatler, yıllık faaliyet raporunda yer alan finansal tablonun dipnotları vasıtasıyla kamuya açıklanmıştır.

Şirket Yönetim Kurulu üyelerine 2025 yılında sağlanan brüt menfaatler kişi bazında aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Yönetim Kurulu Üyesi	Tutar TL
Raif Ali Dinçkök	983.280,19
Murat Gigin	184.639,11
Sinan Kemal Uzan	921.865,39
Davit Braunştayn	983.280,19
Alize Dinçkök	983.280,19
İhsan Gökşin Durusoy	773.758,78
Ömer Egesel	983.280,19
Özge Bulut Maraşlı	983.280,19
Aycan Avcı	184.639,11
Damla Tolga Birol	983.280,19
Hakan Dünder	175.988,64
Metin Bonfil	773.758,78
KLE DIR SAS (Cyrille François Paul Deslandes)	983.280,19
Nahit Akarkarasu	597.770,14
Taner Yalçın(*)	-
Toplam	10.495.381,24

(*) Şirket Genel Kurul'unda her ne kadar Yönetim Kurulu üyelerine ücret ödemesi kararlaştırılmış ise de; tarafımıza yapılan yazılı bildirimde istinaden Taner Yalçın'ın TMSF personeli olması ve TMSF mevzuatı nedeniyle görev süresi boyunca kendisine herhangi bir ücret ve huzur hakkı tahakkuk ettirilmemekte ve ödeme yapılmamaktadır.

b) Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarlarına ilişkin bilgiler:

Şirket'in üst düzey yöneticileri; Genel Müdür, Mali İşler Direktörü ve Kiralama Direktörü'dür. İşbu hesap döneminde Şirket'in üst düzey yöneticilerine 482.147,91-TL tutarlı sağlık sigortası sağlanmıştır.

C. ŞİRKET'İN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI:

Şirket, Ar&Ge çalışması yapmamaktadır.

Ç. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER:

a) Şirket'in ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler:

İlgili hesap döneminde Şirket'in mevcut yatırım amaçlı gayrimenkulünde artış olmuştur. Artış, yönetim hizmetleri çerçevesinde Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından gerçekleştirilen ve payı oranında Şirket'e yansıtılan yatırım niteliğindeki harcamalardan oluşmaktadır.

b) Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü:

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

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

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

c) Şirket'in doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler:

Şirket'in iştiraki ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

d) Şirket'in iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler:

Şirket'in iktisap ettiği kendi payı bulunmamaktadır.

e) Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar:

2025 hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetim bulunmamaktadır. Kamu denetimi olarak ise T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı nezdinde Sayıştay Başkanlığı tarafından yürütülmekte olan 2025 yılı denetimleri kapsamında, T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı'nca 08.11.2025-24.11.2025 tarihleri arasında Şirketimiz nezdinde imar incelemesi gerçekleştirilmiştir.

f) Şirket aleyhine açılan ve Şirket'in mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler:

Şirket aleyhine açılmış, Şirket'in mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyecek nitelikte bir dava bulunmamaktadır. Bununla birlikte; Şirket aleyhine açılan davalara ilişkin tablo işbu Faaliyet Raporu'nun ekinde yer almaktadır (Ek 1).

Şirket'in taraf olduğu ve Şirket aleyhine sonuçlandığı takdirde Şirket'in mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalara ilişkin bilgiler işbu Rapor'un ekinde yer almaktadır (Ek 2).

g) Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar:

Yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

Şirket hakkında uygulanan idari yaptırımlar ve bu yaptırımlara karşı alınan aksiyonlar:

T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı nezdinde Sayıştay Başkanlığı tarafından yürütülmekte olan 2025 yılı denetimleri kapsamında T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı'nca yapılan imar incelemesinde, 16.02.1994 tarih ve 1994/691 sayı ile onaylı mimari projeye ve 24.02.2015 tarih ve 2015/130 sayı ile onaylı mimari tadilat projesine göre; ekseriyetle, Alışveriş Merkezinde Şirketimizin mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin birleştirilmesi ile mevzuata ilişkin aykırılık iddialarına yönelik tespitler Yapı Tatil Tutanağına bağlanmış, İmar Kanunu m. 32 uyarınca tapu kayıtlarının beyanlar hanesine kaydedilmiş ve anılan Yapı Tatil Tutanağına istinaden alınan 03.12.2025 tarih ve 2025/926 sayılı T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı Encümen Kararı, 05.12.2025 tarihinde Şirketimize tebliğ edilmiştir. Söz konusu T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı Encümen Kararı ile, Şirketimize İmar Kanunu m. 42/2-a, c ve 42/3 hükümlerine istinaden 75.838.711,66-TL, ayrıca bir ay içerisinde iddia edilen aykırılıkların mevzuata uygun hale getirilmesi suretiyle giderilmesi halinde tahsil edilmemek koşuluyla, m. 42/2-ç bendi uyarınca 3.443.200.112,34-TL idari para cezası verilmesine karar verilmiş olup; T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı Yapı Tatil Tutanağının ve T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı Encümen Kararının hukuka, usule ve ilgili mevzuata aykırı olduğu iddiasıyla iptali için yürütmeyi durdurma talebiyle iptal davaları açılmıştır. Ayrıca süresi içinde, T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı nezdinde gerekli başvurular yapılmıştır. Şirketimiz mülkiyetindeki toplam 5 adet bağımsız bölüme ilişkin bağımsız bölümün komşu bağımsız bölümler ile birleştirilmesi tespitleri Yapı Tatil Tutanaklarına bağlanmış, İmar Kanunu m.32 uyarınca, tapu kayıtlarının beyanlar hanesine kaydedilmiş ve anılan Yapı Tatil Tutanaklarına istinaden alınan 11.12.2025 tarih ve 2025/961 sayılı ve 11.12.2025 tarih 2025/967 sayılı T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı Encümen Kararları, 19.12.2025 tarihinde tebliğ edilmiştir. T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı 11.12.2025 tarih ve 2025/961 sayılı Encümen Kararı ile, İmar Kanunu m.42/2-a,c ve 42/3 hükümlerine istinaden 423.239,36-TL, ayrıca bir ay içerisinde iddia edilen aykırılıkların mevzuata uygun hale getirilmesi suretiyle giderilmesi halinde tahsil edilmemek koşuluyla, m.42/2-ç bendi uyarınca 18.030.776,68-TL; T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı 11.12.2025 tarih 2025/967 sayılı Encümen Kararı ile İmar Kanunu m.42/2-a,c ve 42/3 hükümlerine istinaden 174.978,27-TL, ayrıca bir ay içerisinde iddia edilen aykırılıkların mevzuata uygun hale getirilmesi suretiyle giderilmesi halinde tahsil edilmemek koşuluyla, m.42/2-ç bendi uyarınca 6.948.619,46-TL idari para cezası verilmesine karar verilmiş olup Yapı Tatil Tutanakları ve Encümen Kararlarının hukuka, usule ve ilgili mevzuata aykırı olduğu iddiasıyla iptali için yürütmeyi durdurma talebiyle iptal davaları açılmıştır. 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 31.12.2025 tarih ve 2025/1108, 2025/1112 ve 2025/1117 sayılı, Encümen Kararları, 13.01.2026 tarihinde tebliğ edilmiş olup anılan Encümen Kararlarının hukuka, usule ve ilgili mevzuata aykırı olduğu iddiasıyla iptali için yürütmeyi durdurma talebiyle iptal davaları açılmıştır. 03.12.2025 tarih ve 2025/926 sayılı T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı Encümen Kararı kapsamındaki idari para cezalarına ilişkin T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı Gelirler Müdürlüğü tarafından düzenlenen 08.01.2026 tanzim tarihli ve 210638 numaralı toplam 3.519.038.824 TL tutarındaki Ödeme Emri 14.01.2026 tarihinde Şirketimize tebliğ edilmiştir. Anılan Ödeme Emri'nin hukuka, usule ve ilgili mevzuata aykırı olduğu iddiasıyla iptali için yürütmeyi durdurma talebiyle iptal davası açılmıştır. (Anılan idari yaptırımlar/işlemler ve bu işlemlerin iptaline ilişkin Şirket tarafından açılmış olan iptal davalarına ilişkin bilgiler ayrıca İşbu Rapor'un ekinde (Ek 2) yer almaktadır.

h) Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, Genel Kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler:

Şirket, geçmiş dönemde belirlenen finansal hedeflerine ulaşmış, tahsilat oranları ile doluluk oranlarını korumuş ve kar payı ödemesi yapmıştır. Genel Kurul kararları yerine getirilmiştir.

i) Yıl içerisinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dâhil olmak üzere Olağanüstü Genel Kurul'a ilişkin bilgiler:

2025 yılı içerisinde Olağanüstü Genel Kurul toplantısı yapılmamıştır.

j) Şirket'in yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler:

Şirket, 2025 yılı içerisinde 40.413 TL bağış-yardım yapmıştır. 2025 yılı içerisinde sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcama bulunmamaktadır.

k) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgi:

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.

l) Şirket faaliyetlerine ilişkin diğer önemli gelişmeler hakkında bilgi:

2025 yılı, Alışveriş Merkezi ve Perakende sektörü açısından değerlendirildiğinde, son iki yılda yakalanan pozitif ivmenin tersine, daralan ekonomik aktivitenin hissedildiği bir yıl olduğu söylenebilir. 2025 yılı ilk 12 aylık ciro verisi incelendiğinde nominal bir artış olmakla birlikte, enflasyon etkisinden arındırılarak değerlendirildiğinde, ortalama ciro endeksinin yüzde 5,2 oranında küçüldüğü görülmektedir.

Ziyaretçi sayıları açısından değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ilk 12 ayı için ortalama sektör verisi bir önceki yıla kıyasla yaklaşık %3 azalış yönünde olmuş, Akmerkez ise aynı dönem için geçen yıl ile hemen hemen aynı seviyede kalarak pozitif ayrılmıştır.

2025 yılında yüksek mağaza doluluk oranlarını korumayı gözeterek yaptığımız mağaza değişiklikleriyle hem marka karmamızı güçlendirmeye hem de bunu yaparken toplam performansa katkı sağlayacak marka seçimlerine odaklanılmıştır. Marka değişimlerinde belli alanlarda sektör ve fonksiyon değişiklikleri ile mağaza optimizasyonu da gözetilerek yeni yaklaşımlar geliştirilmiştir. Bu strateji doğrultusunda artan verimlilik ve bu değişimlerin getirdiği toplam sinerji, Şirket'in kira gelirlerine ve karlılığına olumlu yansımıştır.

D. FİNANSAL DURUM:

a) Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında Şirketin durumu:

Alışveriş Merkezi ve Perakende sektörü açısından değerlendirildiğinde, 2025 yılında sektörün en temel iki göstergesi olan ziyaretçi sayıları ve cirolar açısından, yılın beklenenden zayıf geçtiği görülmüştür. Özellikle de açıklanan ilk 12 aylık veri incelendiğinde; ciro büyümeleri enflasyonun altında kalmış, net olarak daralmanın yaşandığı bir dönem olmuştur.

Buna rağmen, Akmerkez'in performansının hem ziyaretçi sayıları hem de özellikle yılın 2. yarısı itibarıyla ciro performansı açısından sektör ortalamalarından pozitif ayrışması son derece olumlu bir tablo olarak öne çıkmaktadır. 2025 yılı, tüm bu sektörel zorluklara rağmen, Şirketimizin hedeflediği performansa ve bütçelenen seviyede bir net kara ulaşması, temettü performansını koruması açısından olumlu bir yıl olarak sonuçlanmıştır.

b) Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak Şirket'in yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile Şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler:

Şirket, 2025 yılında doluluk oranını koruyarak net satışlarını arttırmıştır.

Başlıca finansal göstergeler:

Bilanço Kalemleri (Milyon TL)	31.12.2025	31.12.2024
Dönen Varlıklar	905,29	871,39
Duran Varlıklar	10.868,81	10.463,31
Toplam Varlıklar	11.774,09	11.334,70
Kısa Vadeli Yükümlülükler	209,68	35,53
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.974,61	1.715,73
Özkaynaklar	9.589,80	9.583,44
Toplam Kaynaklar	11.774,09	11.334,70
Gelir Tablosu Kalemleri (Milyon TL)	2025	2024
Hasılat	1.101,62	1.025,54
Satışların Maliyeti (-)	274,06	245,76
Brüt Kar	827,56	779,78
Esas Faaliyet Karı	694,14	697,50
Ertelenmiş Vergi Gideri (-)	249,60	-
Net Dönem Karı	663,65	686,41
Finansal Göstergeler (Milyon TL)	2025	2024
Brüt Kar Marjı	%75,12	%76,04
Net Kar Marjı	%60,24	%66,93
Borç/Özkaynak Oranı	%22,78	%18,27
Toplam Borç/Toplam Aktifler	%18,55	%15,45

Şirketin gelir oluşturma kapasitesine ilişkin olarak yapılan kira sözleşmeleri çerçevesinde ileride elde edilecek asgari kira gelirlerinin toplamı ve aşağıda yer alan her bir dönem itibarıyla tutarı aşağıdaki gibidir (TL):

	31.12.2025	31.12.2024
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
Toplam	1.745.071.258	1.454.354.107

Akmerkez'in 2026 yılında da faaliyetlerini Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer yasal mevzuat çerçevesinde, kaliteden ödün vermeden, karlılığını koruyarak sürdürmeyi planlanmaktadır.

c) Şirket'in sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri, varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler:

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

d) Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtımı yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri:

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

Şirketimizin kar payı dağıtım politikası aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

Genel Kanuni Yedek Akçe

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

Birinci Temettü

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

c) Kalandan Genel Kurul en fazla %5'e kadar bir meblağı Yönetim Kurulu üyelerine dağıtılmak üzere ayırabilir.

İkinci Temettü

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

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

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

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

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

2. Şirket Esas Sözleşmesi uyarınca kâr payında imtiyaz bulunmamaktadır.
3. Pay sahiplerine dağıtılacak kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır.
4. Kâr payı dağıtımı, nakit veya bedelsiz hisse veya kısmen nakit, kısmen de bedelsiz hisse olarak yapılabilir.
5. Kâr payı dağıtım tarihi, Yönetim Kurulu'nun teklifi doğrultusunda ve Sermaye Piyasası mevzuatına aykırı olmamak ve kâr payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması kaydı ile Genel Kurul tarafından tespit edilir.
6. Genel Kurul toplantısında kar dağıtımına karar verilmesi halinde, kar dağıtım tarihinin belli bir zaman aralığı olarak veyahut yıl sonuna kadar ödenebilecek şekilde belirlenmesi mümkün olup; kar dağıtım tarihinin kesinleştirilmesi konusunda Genel Kurul tarafından Yönetim Kurulu yetkilendirilir.

Bu halde, nakit kar dağıtımının yapılacağı tarih, asgari on beş gün önce alınacak bir Yönetim Kurulu kararı ile belirlenir ve konuya ilişkin olarak Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda özel durum açıklaması yapılması suretiyle yatırımcıların kâr payı dağıtım tarihi hakkında bilgilendirilmesi sağlanır.

7. Kâr payı, dağıtımına karar verilen Genel Kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödenebilir. Taksit sayısı Genel Kurul tarafından veya Genel Kurul tarafından açıkça yetkilendirilmesi şartıyla Yönetim Kurulu tarafından belirlenir.
8. Şirket Esas Sözleşmesine göre Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve Sermaye Piyasası düzenlemelerine uymak kaydı ile Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde pay sahiplerine kâr payı avansı dağıtılabilir.
 - a. Ara dönem finansal tablolarında yer alan kârları üzerinden nakden kâr payı avansı dağıtılabilir. Belirli bir ara döneme ilişkin kâr payı avansı taksitle dağıtılamaz.
 - b. Yönetim Kuruluna Genel Kurul tarafından kâr payı avansı dağıtımını için yetki verildiğinde; Yönetim Kurulu tarafından kâr payı avansı dağıtımına veya dağıtmama konusunda bir karar alınması ve bu kararın en geç ara dönem finansal tabloların kamuya açıklandığı tarih itibarıyla Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur.
 - c. Kâr payı avansı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Pay sahibi dışındaki kişilere kâr payı avansı dağıtılamaz. Kâr payı avansı, imtiyazlı paylara imtiyaz dikkate alınmadan ödenir.
9. Kâr dağıtım politikasında değişiklik yapılmak istenmesi durumunda, bu değişikliğe ilişkin Yönetim Kurulu kararı ve değişikliğin gerekçesi, Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur.

E. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ:

a) Varsa Şirket'in öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler:

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

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

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

b) Oluşturulmuşsa Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi'nin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler:

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmakla sorumlu olup, risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirir. Komite, Yönetim Kurulu'na her iki ayda bir vereceği raporda durumu değerlendirir, varsa tehlikelere işaret eder, çareleri gösterir.

Bu kapsamda olmak üzere, Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından 2025 yılında, her iki ayda bir olmak üzere 6 (altı) kez toplanılmış ve 6 (altı) adet rapor yazılmıştır.

c) Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler:

2025 yılının, ekonomik daralmanın daha çok hissedildiği ve birkaç yıldır süre gelen gelir ve gider arasındaki ters korelasyonun getirdiği risklerle birlikte nakit akışı ve tahsilat risklerinin de arttığı bir yıl olduğu söylenebilir. Fakat bu risklere rağmen yılın, yüksek doluluk ve yüksek tahsilat oranları ile kapatılması ve hedeflerle paralel bir Şirket performansı yakalanması, Şirketin risk yönetim yaklaşımı sayesinde sağlanmıştır.

2026 yılı bu açıdan biraz daha daralan bir ekonomik ortam, perakende ciro kabiliyetinin iyice yavaşlaması ve müşteri talebinde yaşanan durağanlıkla birlikte perakendecilerin artan maliyet ve operasyonel giderlerine karşın, düşen kar marjları sebebiyle olumsuz etkilenme ihtimalleri söz konusu olabilecek ve sektörel anlamda daha olumsuz olarak değerlendirilebilecek bir görüntü veriyor. Bu durum kiracıların mevcut kira seviyelerine göre ödeme gücünü ve sürekliliğini olumsuz yönde etkileyebileceğinden Şirket için finansal risk teşkil etmekle birlikte, 2026 yılının ikinci yarısından itibaren yukarı yönlü bir ivmelenme beklendiğini de eklemek gerekir. Tüm bu öngörüler ışığında, 2026 finansal risk planlaması buna uygun yapılmaktadır.

Bunun yanı sıra; yukarıda belirtilen riskler sebebiyle sektörel olarak bazı perakendecilerin ürün tedarik sorunları, finansal risklerini doğru yönetememeleri, doğru karlılıkları yakalayamamaları gibi sebeplerle hem ödeme güçlüğü çekmeleri hem de operasyonlarını verimli hale getirebilmek adına mağaza sayılarını azaltma yönünde karar almaları söz konusu olabileceğinden bu ihtimallerin gelir yaratma kapasitemize negatif etki edebileceği değerlendirilmektedir. Buna rağmen kiracı bazında yaptığımız verimlilik analizleri ve sürekli takiplerle, yaşanabilecek olası durumları yöneterek Şirketin gelirine negatif etki yaratmadan, kiracı değişikliklerini doğru zamanlama ile yaparak hem doluluk oranlarını hem de kira verimliliğini koruyacağımızı öngörmekteyiz.

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

F. DİĞER HUSUSLAR:

Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirket'te meydana gelen ve aşağıda anılan idari işlemlere karşı açılmış olan iptal davalarının aleyhe sonuçlanması halinde ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikte özel önem taşıyan olaylar:

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 31.12.2025 tarih ve 2025/1108, 2025/1112 ve 2025/1117 sayılı, Encümen Kararları, 13.01.2026 tarihinde tebliğ edilmiş olup, bu kararlara karşı 14.01.2026 tarihinde yürütmenin durdurulması talebiyle iptal davaları açılmıştır.

T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı Gelirler Müdürlüğü tarafından düzenlenen, 3.519.038.824-TL tutarındaki ödeme emri 14.01.2026 tarihinde tebliğ edilmiş olup ödeme emrine karşı 14.01.2026 tarihinde yürütmenin durdurulması talebiyle iptal davası açılmıştır. Yürütmenin durdurulması talebi değerlendirme aşamasındadır.

31.12.2025 tarih ve 2025/1108 sayılı yıkım (projesine uygun hale getirme) kararına karşı açılan iptal davasında, 16.01.2026 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 verinceye kadar yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiş olup, işbu karar 21.01.2026 tarihinde tebliğ edilmiştir.

31.12.2025 tarih ve 2025/1112 sayılı yıkım (projesine uygun hale getirme) kararına karşı açılan iptal davasında, 16.01.2026 tarihinde yürütmeyi durdurma talebi kabul edilerek, dava konusu işlemin; 19.12.2025 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 21.01.2026 tarihinde tebliğ edilmiştir.

31.12.2025 tarih ve 2025/1117 sayılı yıkım (projesine uygun hale getirme) kararına karşı açılan iptal davasında, 16.01.2026 tarihinde yürütmeyi durdurma talebi kabul edilerek, dava konusu işlemin; İstanbul 4. İdari Dava Dairesi'nin 19.12.2025 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 21.01.2026 tarihinde tebliğ edilmiştir. (Anılan idari yaptırımlar/işlemler ve bu işlemlerin iptaline ilişkin Şirket tarafından açılmış olan iptal davalarına ilişkin bilgiler ayrıca işbu Rapor'un ekinde (Ek 2) yer almaktadır.)

a) Bağımsız Denetçi:

Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun X Seri, 28 No'lu Tebliğ ile değiştirilen Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ uyarınca ve Yönetim Kurulu'nun konuya ilişkin kararına istinaden 28.03.2025 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Şirketimizin 2025 faaliyet yılına ait hesap dönemini kapsamak üzere; Şirketimizin 2025 yılı dönemindeki mali tablo ve raporlarının denetlenmesi için, Denetimden Sorumlu Komite'nin raporu doğrultusunda PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nin bağımsız denetim kuruluşu olarak seçilmesine oy çokluğu ile karar verilmiştir.

b) Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Olarak Hazırlanan Değerleme Raporunun Özeti:

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan gayrimenkul değerlendirme çalışmasının özet kısmı aşağıdaki gibidir:

29.12.2025 tarihli piyasa değeri takdiri (%20 KDV Hariç): 10.803.402.000-TL'dir.

c) Projelere İlişkin Mevcut Durum, Tamamlanma Oranı ve Süresi, Öngörülerin Gerçekleşme Durumu, Sorunlar Gibi İlave Açıklamalar:

Şirketimizin 2025 yılı içerisinde gerçekleştirmiş olduğu proje bulunmamaktadır.

d) Portföyde Yer Alan Varlıklardan Kiraya Verilenlere İlişkin Ayrıntılı Bilgiler:

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

e) Karşılaştırmalı Finansal Tablolar:

İşbu raporun ekinde yer almaktadır (Ek 3).

f) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği'nin 38. Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Tespit Edilen Portföy Sınırlamalarının Kontrolüne İlişkin Bilgiler:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği'nin 38. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında tespit edilen portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere finansal tabloların dipnotlarında yer verilmiştir (Ek 3)

g) İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Bu Sektör İçerisindeki Yeri Hakkında Bilgi:

Şirket'in faaliyet gösterdiği sektör ve bu sektör içerisindeki yeri hakkında bilgi, Faaliyet Raporu'nun '2025 Yılı Sektörel Faaliyetleri' ve 'Kısaca Akmerkez' kısımlarında yer almaktadır.

h) Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu, Yararlanılmışsa Ne Ölçüde Gerçekleştirildiği:

Şirket'in var olan Akmerkez Ticaret Merkezi'ndeki gayrimenkullerinden başkaca bir yatırımı bulunmamaktadır.

i) Şirket'in Finansman Kaynakları ve Varsa Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği ve Tutarı:

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

j) Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri:

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

k) Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu:

a. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Akmerkez'in, içinde yaşanılan küresel rekabet ve değişim çağında hedefi, finansal başarılarının yanında kurumsal yönetim uygulamalarıyla da değişimi yakalayarak adil şirket düzeyine ulaşmaktır. Bu bilinçle Şirket, paydaşları için sürdürülebilir değer yaratmayı öncelikli amaçları arasına almıştır. Akmerkez'in saygıdeğer, yenilikçi, çalışkan, yaratıcı ve paylaşımcı bir kuruluş olma özelliği, başta pay sahipleri ve yatırımcıları olmak üzere, müşterileri, çalışanları ve toplum karşısındaki kurumsal ve güvenilir duruşu, yıllardan beri benimsemiş olduğu Kurumsal Yönetim İlkeleri ile sürdürülmektedir.

Bu ilkelerin belirlenmesindeki ve uygulanmasındaki amaç, Şirket'in tüm menfaat sahiplerinin güvenini güçlendirmektir. Bu hedef çerçevesinde Akmerkez, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ni uygulayacağını ve bu ilkelerin gerektirdiği düzenlemeleri güncel uygulamalar çerçevesinde hayata geçireceğini beyan etmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarihli ve 2/49 sayılı Kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, Kurumsal Yönetim Uyum Raporlamaları Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak açıklanacaktır. Bahsi geçen raporlamalara <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1399-akmerkez-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> adresindeki "Kurumsal Yönetim" ve "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu" sekmelerinden ulaşılabilir.

Şirketimiz tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde öngörülen uygulanması zorunlu tüm kurumsal yönetim ilkelerine uyulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde öngörülen ve uygulanması zorunlu nitelikte olmayan ilkelere uygulanmayanların ilke bazında gerekçesi ise aşağıda arz edilmiştir:

Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 1.5.2 Numaralı İlkesi Hk.: Azlık haklarının kullanılmasına azami özen gösterilmektedir. Azlık hakları, esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara tanınmamıştır.

Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 2.1.4 Numaralı İlkesi Hk.: Şirket'in kurumsal internet sitesinde yer alan temel bilgiler ve raporlar İngilizce olarak da hazırlanmaktadır.

Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 3.1.3 Numaralı İlkesi Hk.: Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürlerin bir kısmı Şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.

Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 3.3.5 Numaralı İlkesi Hk.: Çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara bildirilir. Personel sayısının az olması nedeniyle temsilci atanmamıştır.

Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 4.4.7 Numaralı İlkesi Hk.: Yönetim Kurulu Üyeleri, Şirket işleri için yeterli zaman ayırmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin başka bir şirkette yönetici ya da Yönetim Kurulu üyesi olmaları halinde, söz konusu durum çıkar çatışmasına yol açmamakta ve üyelerin Şirket'teki görevlerini aksatmamaktadır. Bu nedenle, Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Şirket dışında başka görev veya görevler alması belli kurallara bağlanmamış ve sınırlandırılmamıştır. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışında aldıkları görevler KAP aracılığıyla kamuya açıklanan "Şirket Genel Bilgi Formu"nda yer almaktadır. Ayrıca, Genel Kurul toplantı gündeminde Yönetim Kurulu üyelerinin seçimi varsa; Yönetim Kurulu üyeliği adaylığı ortaklığa iletilen kişilerin; özgeçmişleri, son on yıl içerisinde yürüttüğü görevler ve ayrılma nedenleri, ortaklık ve ortaklığın ilişkili tarafları ile ilişkisinin niteliği ve önemlilik düzeyi, bağımsızlık niteliğine sahip olup olmadığı ve bu kişilerin Yönetim Kurulu üyesi seçilmesi durumunda, ortaklık faaliyetlerini etkileyebilecek benzeri hususlar hakkında bilgi KAP'ta ve Şirketin kurumsal internet sitesinde yayınlanan Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı'nda yer almaktadır.

Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında aldıkları görevler ve gerekçesi, grup içi ve grup dışı ayrımı yapılmak suretiyle seçimlerinin görüldüğü Genel Kurul toplantısında seçime ilişkin gündem maddesi ile birlikte pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır.

Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 4.5.5 Numaralı İlkesi Hk.: Bir Yönetim Kurulu üyesinin birden fazla komitede görev almamasına özen gösterilmektedir, ancak bağımsız üyelerin bilgi ve tecrübeleri dikkate alınarak komiteler içinde görev yapan üyeler diğer komitelerde de görev almaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde yer alan yukarıda yazılı uygulanması zorunlu olmayan ilkelerden kaynaklanan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır. Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum için mevzuattaki gelişmeler ve uygulamalar dikkate alınarak gerekli çalışmalar sürdürülmektedir.

b. Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu

Sürdürülebilirlik İlkelerine İlişkin Açıklamalar

02.10.2020 tarihli ve 31262 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (II-17.1.a)" ile getirilen ve uygulanması gönüllülük esasına dayalı olan Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi kapsamında, Sürdürülebilirlik Raporumuz 30.10.2025 tarihinde KAP'ta duyurulmuştur. (<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1509335>) Şirket'in Sürdürülebilirlik Raporu ve sürdürülebilirlik kapsamında hazırlanan politikaları ayrıca kurumsal internet sitemiz olan www.akmgyo.com adresinde yatırımcılarımızın bilgisine sunulmuştur.

Sürdürülebilirlik hakkındaki çalışma ve değerlendirmelerimize 2020 yılı verilerini içerecek şekilde 2021 yılı faaliyet raporlarından itibaren yer verilmektedir. (2020 yılı yıllık faaliyet raporuna <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/913651>, 2021 yılı yıllık faaliyet raporuna <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1004731> adresinden ulaşılabilir.)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.06.2022 tarih ve 34/977 sayılı kararı ile Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca 2022 yılından itibaren yapılacak olan sürdürülebilirlik ilkeleri uyum çerçevesi raporlaması Kamuyu Aydınlatma Platformunda "Sürdürülebilirlik Raporu" şablonu ile duyurulacaktır. Bu çerçevede, 2025 yılına ait sürdürülebilirlikle ilgili çalışma ve değerlendirmemiz faaliyet raporunun yayınlandığı gün KAP'ta açıklanacaktır. Bahsi geçen raporlamalara <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1399-akmerkez-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> adresindeki "Sürdürülebilirlik Raporu" sekmesinden ulaşılabilir.

I) Yatırımcı İlişkileri Bölümü:

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün Bağlı Olduğu Şirket Genel Müdürü:

Süleyman Hakan Tümkaya

+90 (212) 282 01 70 / 235

hakan@akmerkez.com.tr

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nde Görev Alanlar:

Hatice Kara

Kurumsal Yönetim ve Yatırımcı
İlişkileri Danışmanı

+90 (212) 282 01 70 / 223

yatirimciiliskileri@akmerkez.com.tr

İrem Çelikkol

Bütçe, Raporlama ve
Yatırımcı İlişkileri
Yöneticisi

+90 (212) 282 01 70 / 227

irem@akmerkez.com.tr

Ayşegül Kurnaz

Bütçe, Raporlama ve Yatırımcı
İlişkileri Uzmanı

+90 (212) 282 01 70 / 230

aysegul.kurnaz@akmerkez.com.tr

Fax: +90 (212) 282 01 15

E-posta: yatirimciiliskileri@akmerkez.com.tr

Bölüm Danışmanı Hatice Kara, Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey (Lisans No: 200038) ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı'na sahiptir (Lisans No: 700178).

m) Yatırımcı İlişkileri Faaliyet Raporu:

07.01.2026

Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na,

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) 11. maddesi uyarınca hazırlanmış olan faaliyet raporumuz bilgilerinize sunulmuş olup, bu rapora 2025 yılına ait Yönetim Kurulu yıllık faaliyet raporunda yer verilecektir.

Saygılarımızla,

Hatice Kara

Kurumsal Yönetim ve Yatırımcı
İlişkileri Danışmanı

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi

İrem Çelikkol

Bütçe, Raporlama ve
Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

Akmerkez Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün temel görevi, yasal mevzuata uyum ve paydaşlarına karşı şeffaf, hesap verebilir, adil ve sorumluluk sahibi yönetim yaklaşım modelidir. Bu hedefi gerçekleştirmek için Akmerkez, paylarının seyri hakkında menfaat sahiplerine kapsamlı ve tam doğru bilgi vermek amacıyla yatırımcı ilişkileri aracı kullanmaktadır ve yönetmektedir.

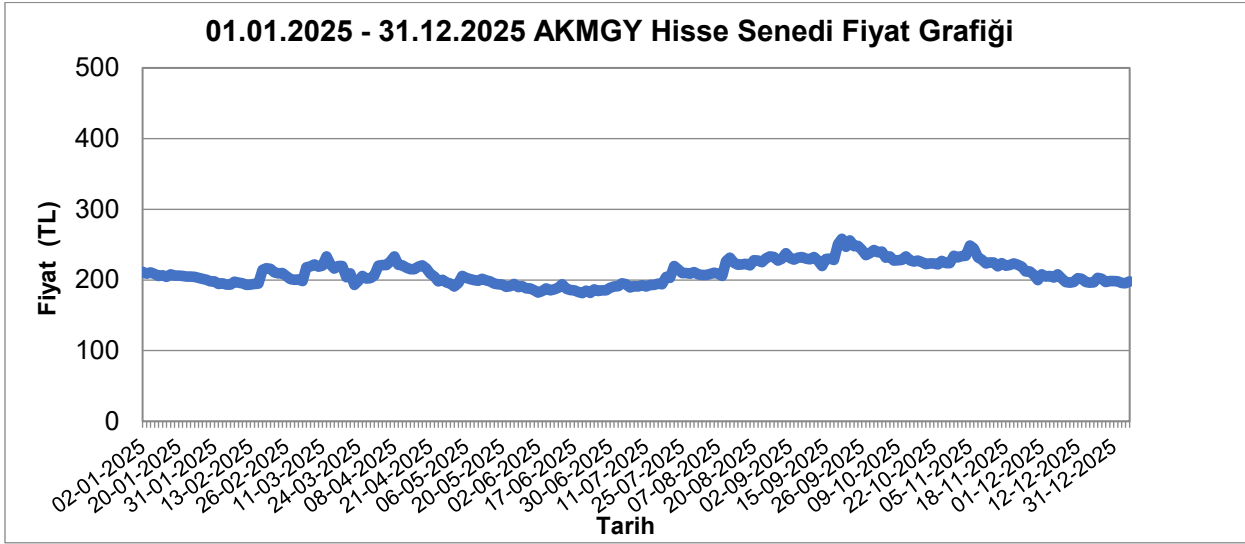
Yatırımcı İlişkileri Bölümünün ilke edindiği temel çalışma prensipleri arasında ulaşılabilirlik, paydaşlara hızlı geri dönüş sağlama, şeffaf, tutarlı ve zamanında bilgilendirme ve Şirket'in kurumsal internet sitesinin güncelliğini temin etme yer almaktadır. Bölümdeki çalışanların, yasal mevzuata hâkim, Sermaye Piyasası Kurulu'nun zorunlu tuttuğu lisanslara sahip olan, Şirket ve sektör dinamiklerini iyi bilen ve aktarabilen yetkin kişilerden oluşmasına özen gösterilmektedir. Bu bağlamda Yatırımcı İlişkileri Bölümü, Şirket'i doğru tanıyıp iyi analiz ederek Şirket stratejilerine hâkim olup, bu stratejilerin iletişimini en etkin yöntemlerle yaparak fark yaratmayı hedeflemektedir.

2025 Yılı İçerisindeki nemli Gelişmeler

1) Pay Performansı

şirket paylarımız Borsa İstanbul (BİST) hisse senedi piyasasında BIST Alt Pazar'da aşağıdaki endekslerde yer almakta olup, pay performansımız aşağıdaki grafikte gösterilmiştir.

- BIST Tüm 100
- BIST Kurumsal Yönetim
- BIST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
- BIST Temettü 10 Yıl
- BIST Mali
- BIST Tüm
- BIST Temettü
- BIST Temettü 5 yıl



şirket payları 2005'ten beri İMKB ve Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. şirket paylarının borsadaki son beş (5) yıllık performansı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

Hisse Bilgisi (*)	2021	2022	2023	2024	2025
En Düşük Fiyat (TL)	35,02	35,69	59,70	132,99	178,67
En Yüksek Fiyat (TL)	75,94	86,00	175,80	380,50	273,25
Yıl Sonu Kapanış Fiyatı (TL)	43,28	81,70	128,90	224,60	197,90
Çıkarılmış Sermaye (Bin TL)	37.264	37.264	37.264	37.264	37.264
Piyasa Değeri (Bin TL)	1.612.786	3.044.469	4.803.330	8.369.494	7.374.546

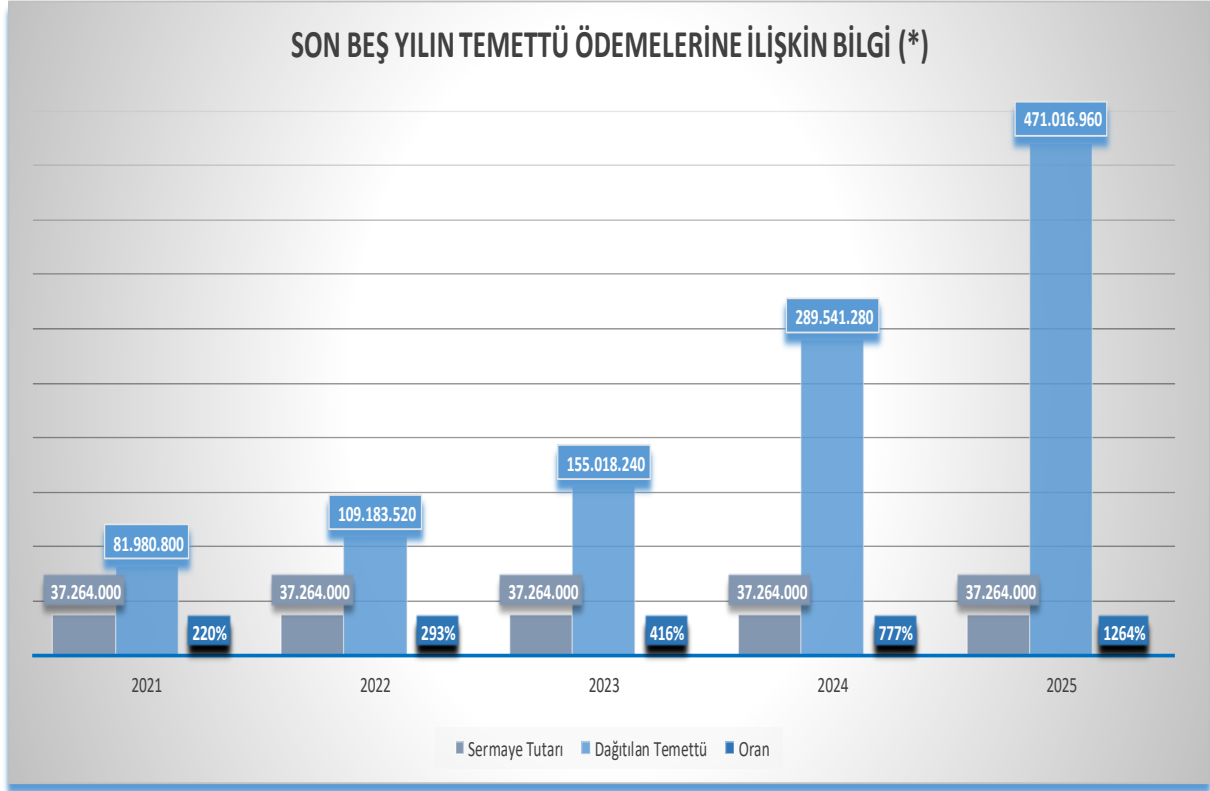
(*) Düzeltilmiş fiyatlar baz alınmıştır.

2) Temettü

2024 faaliyet dönemine ait kâr payının dağıtımı, 28 Mart 2025 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanmıştır. Dağıtımına karar verilen kâr payı tutarları 9 Nisan 2025 tarihinde şirket hissedarlarına nakit olarak dağıtılmıştır.

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

Son beş (5) yılda dağıtılan brüt temettü tutarları ve Şirket'in ödenmiş sermayesine oranları aşağıdaki şekildedir:



(*) Enflasyon endekslemesi yapılmamış rakamlardır.

3) Yıl içi diğer aktiviteler

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün yıl içerisinde yapmış olduğu diğer faaliyetler aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

- Kırk iki (42) adet Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda özel durum açıklaması,
- On üç (13) yatırımcının sorularına e-posta ile cevap verilmesi,
- Telefon ile bilgi talep eden yatırımcıların sorularının cevaplandırılması.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü İletişim Bilgileri

Tel. : +90 212 282 01 70

Faks : +90 212 282 01 15

Yatırımcı İlişkileri e-posta adresi: yatirimciiliskileri@akmerkez.com.tr

Adres: Kültür Mah. Nispetiye Cad. Akmerkez No: 56/1 Beşiktaş/İstanbul

n) Mevzuat Uyarınca İlişkili Taraf İşlemlerine ve Bakiyelerine İlişkin Ortaklara Sunulması Zorunlu Bilgiler:

Şirketimizce 2025 yılında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemlerine ilişkin detaylara aşağıda yer verilmiştir.

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

İlişkili taraflardan alacaklar	31 Aralık 2025
Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	40.389.167
	40.389.167

İlişkili taraflara borçlar	31 Aralık 2025
Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	14.677.654
Akkök Holding A.Ş.	750.787
Aktek Bilgi İşlem Tekn.San.Tic. A.Ş.	8.599
	15.437.040

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıl içinde ilişkili taraflarla yapılan alışlar ve satışlar aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara yapılan satışlar	31 Aralık 2025
Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	178.573.255
Akmerkez Lokantacılık Gıda San.Tic. A.Ş.	13.154.298
Akip Gıda San. Tic. A.Ş.	3.028.247
	194.755.800

İlişkili taraflardan yapılan alımlar	31 Aralık 2025
Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	319.436.027
Akkök Holding A.Ş.	14.911.948
Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. (*)	947.770
Aktek Bilgi İşlem Tekn.San.Tic. A.Ş.	256.650
Akhan Bakım Yönetim Servis Hizmet Güvenlik Tic. A.Ş.	13.101
	335.565.496

(*) 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 yılında 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).

o) Şirket Aleyhine Açılan Önemli Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgi:

Şirketimiz aleyhine açılan davalara ilişkin bilgiler ekli tabloda verilmiştir (Ek 1).

p) Şirket'in Yatırım Danışmanlığı ve Derecelendirme Gibi Konularda Hizmet Aldığı Kurumlarla Arasındaki Çıkar Çatışmaları ve Bu Çıkar Çatışmalarını Önlemek İçin Şirketçe Alınan Tedbirler Hakkında Bilgi:

Şirket'in derecelendirme hizmeti konusunda hizmet aldığı kurumla arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Ayrıca Şirket, 2025 yılında yatırım danışmanlığı gibi konularda hizmet almamıştır.

r) Sermayeye Doğrudan Katılım Oranının %5'i Aştığı Karşılıklı İştiraklere İlişkin Bilgi:

Şirket'in karşılıklı iştirak ilişkisinde olduğu bir şirket bulunmamaktadır.

s) Çalışanların Sosyal Hakları, Mesleki Eğitimi ile Diğer Toplumsal ve Çevresel Sonuç Doğuran Şirket Faaliyetlerine İlişkin Kurumsal Sosyal Sorumluluk Faaliyetleri Hakkında Bilgi:

Çalışanlar, mesleklerini icra ederken ihtiyaç duydukları her türlü eğitimi alabilmektedir. Şirket, gerekli gördüğü takdirde, kurumsal sosyal sorumluluk projelerine destek vermektedir.

t) Şirket'in Operasyonel ve Finansal Performans Hedeflerine Ulaşıp Ulaşamadığına İlişkin Değerlendirme ve Ulaşılamaması Durumunda Gerekçeleri:

Yönetim Kurulu, Şirket'in, 2025 yılındaki operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaştığı değerlendirilmesinde bulunmuştur.

u) Faaliyet Yılıının Sona Ermesinden Sonra Şirkette Meydana Gelen ve Özel Önem Taşıyan Olaylar:

İş bu raporun "Ç. Şirket Faaliyetleri ve Faaliyetlere İlişkin Önemli Gelişmeler" başlıklı maddesinin (f) ile (g) bendinde ve "F.Diğer Hususlar" başlıklı maddesinde yer almaktadır.

Ek 1: Akmerkez GYO A.Ş. Aleyhine Açılan Dava Bilgileri

AKMERKEZ GYO A.Ş. ALEYHİNE AÇILAN DAVALAR

Sıra No.	Mahkeme	Mahkeme Esas No	Davacı	Davalı	Dava Konusu	Son Durum
1	İSTANBUL 2. SULH HUKUK MAHKEMESİ	2009/742 Yeni Esas No: 2011/124	BERKAY İNCE / İNTERVO DIŞ TİCARET VE MÜMESSİLLİK LTD. ŞTİ. (B3 Kule 1. Ofisi katı)	1- AKMERKEZ GYO A.Ş. 2- ÜÇGEN BAKIM	TAZMİNAT DAVASI Talep: 100.000 TL	Dava usulden Şirket lehine reddedilmiştir. Davacı tarafca temyiz edilmiş olup, dosya Yargıtay'dadır.
2	İSTANBUL 17. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ	2024/581	ARİF KAPLAN	AKMERKEZ GYO A.Ş.	TAZMİNAT DAVASI	Davacı, Akmerkez Ticaret Merkezi'nin otoparkından motorsikletinin çalınması olayına ilişkin tazminat davası açmıştır. Güvenlik hizmeti aldığımız Securitas şirketine dava ihbar edilmiştir. Bilirkişi raporu düzenlenmesine karar verildi. Rapor tarafımıza tebliğ edildi. Rapora itiraz dilekçesi sunuldu. 16.06.2026 günü saat 11:30'da duruşma günü beklenilmektedir.
3	İSTANBUL 10. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ	2024/71	BUNY GIDA RESTORAN ORGANİZASYON DANIŞMANLIK İÇ VE DIŞ TİCARET LTD.ŞTİ.	AKMERKEZ GYO A.Ş.	ALACAK DAVASI	"Taşınır mallann aynen iadesi, mümkün olmaması halinde, bedelinin verilmesi talepli dava ikame edilmiştir. Davaya cevap dilekçesi sunulmuştur. Davanın görevsizlik nedeniyle usulden reddine karar verildi. Görevsizlik kararı üzerine davacı Sulh Hukuk Mahkemesi'nde dava açtı. Dava, İstanbul 9. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2025/80 E. Sayılı dosyası ile görülmektedir. Tanık listesi sunuldu. Tanıklar dinlendi. 16.04.2026 günü saat 11:05'te duruşma günü beklenilmektedir. "

Ek 2: TC Beşiktaş Belediyesi İşlemlerinin İptaline İlişkin Açılmış Davalar ve Diğer İşlemlere İlişkin Açıklamalar

TC Beşiktaş Belediyesi İşlemlerinin İptaline İlişkin Açılmış Davalar ve Diğer İşlemlere İlişkin Açıklamalar

- T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı nezdinde Sayıştay Başkanlığı tarafından yürütülmekte olan 2025 yılı denetimleri kapsamında T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı'nca yapılan imar incelemesinde, 16.02.1994 tarih ve 1994/691 sayı ile onaylı mimari projeye ve 24.02.2015 tarih ve 2015/130 sayı ile onaylı mimari tadilat projesine göre;
 - Ekseriyetle, Alışveriş Merkezinde Şirketimizin mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin birleştirilmesi ile mevzuata ilişkin ayrırlık iddialarına yönelik tespitler Yapı Tatil Tutanağına bağlanmış, İmar Kanunu m. 32 uyarınca tapu kayıtlarının beyanlar hanesine kaydedilmiş ve anılan Yapı Tatil Tutanağına istinaden alınan 03.12.2025 tarih ve 2025/926 sayılı T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı Encümen Kararı, 05.12.2025 tarihinde Şirketimize tebliğ edilmiştir. Söz konusu T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı Encümen Kararı ile, Şirketimize İmar Kanunu m. 42/2-a, c ve 42/3 hükümlerine istinaden 75.838.711,66-TL, ayrıca bir ay içerisinde iddia edilen ayrırlıkların mevzuata uygun hale getirilmesi suretiyle giderilmesi halinde tahsil edilmemek koşuluyla, m. 42/2-ç bendi uyarınca 3.443.200.112,34-TL idari para cezası verilmesine karar verilmiş olup; Yapı Tatil Tutanağı'nın hukuka, usule ve ilgili mevzuata aykırı olduğu iddiasıyla iptali için yürütmeyi durdurma talebiyle İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2025/2503 Esas sayılı dosyası ile; Encümen Kararı'nın hukuka, usule ve ilgili mevzuata aykırı olduğu iddiasıyla iptali için yürütmeyi durdurma talebiyle İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2025/2337 Esas sayılı dosyası ile iptal davaları açılmıştır. Ayrıca süresi içinde, T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı nezdinde gerekli başvurular yapılmıştır. İstanbul 13.İdare Mahkemesi'nin 2025/2337 Esas sayılı iptal davası dosyasına ilişkin olarak, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nce, anılan dava ile, İstanbul 6.İdare Mahkemesi'nin 2025/2503 Esas sayılı iptal davası dosyası arasında bağlantı bulunduğu karar verilmiş olup; bağlantılı davaların çözümü için İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin yetkili kılınmasına ve İstanbul 13.İdare Mahkemesi'nce esas kaydının kapatılarak dosyanın İstanbul 6.İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir. Bu hususlara ilişkin KAP açıklamaları 05.12.2025, 10.12.2025, 12.12.2025 ve 22.01.2026 tarihlerinde yapılmıştır.
 - Şirketimiz mülkiyetindeki toplam 5 adet bağımsız bölüme ilişkin bağımsız bölümün komşu bağımsız bölümler ile birleştirilmesi tespitleri Yapı Tatil Tutanaklarına bağlanmış, İmar Kanunu m.32 uyarınca, tapu kayıtlarının beyanlar hanesine kaydedilmiş ve anılan Yapı Tatil Tutanaklarına istinaden alınan 11.12.2025 tarih ve 2025/961 sayılı ve 11.12.2025 tarih 2025/967 sayılı T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı Encümen Kararları, 19.12.2025 tarihinde tebliğ edilmiştir. T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı 11.12.2025 tarih ve 2025/961 sayılı Encümen Kararı ile, İmar Kanunu m.42/2-a,c ve 42/3 hükümlerine istinaden 423.239,36-TL, ayrıca bir ay içerisinde iddia edilen ayrırlıkların mevzuata uygun hale getirilmesi suretiyle giderilmesi halinde tahsil edilmemek koşuluyla, m.42/2-ç bendi uyarınca 18.030.776,68-TL; T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı 11.12.2025 tarih 2025/967 sayılı Encümen Kararı ile İmar Kanunu m.42/2-a,c ve 42/3 hükümlerine istinaden 174.978,27-TL, ayrıca bir ay içerisinde iddia edilen ayrırlıkların mevzuata uygun hale getirilmesi suretiyle giderilmesi halinde tahsil edilmemek koşuluyla, m.42/2-ç bendi uyarınca 6.948.619,46-TL idari para cezası verilmesine karar verilmiş olup Yapı Tatil Tutanakları ve Encümen Kararlarının hukuka, usule ve ilgili mevzuata aykırı olduğu iddiasıyla iptali için yürütmeyi durdurma talebiyle İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2025/ 2596 ve 2025/2597 Esas sayılı dosyaları ile iptal davaları açılmıştır. Bu hususlara ilişkin KAP açıklamaları 19.12.2025 ve 26.12.2025 tarihlerinde yapılmıştır.
- Ayrıca, 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 31.12.2025 tarih ve 2025/1108, 2025/1112 ve 2025/1117 sayılı, Encümen Kararları, 13.01.2026 tarihinde tebliğ edilmiş olup anılan Encümen Kararlarının hukuka, usule ve ilgili mevzuata aykırı olduğu iddiasıyla iptali için yürütmeyi durdurma talebiyle İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2026/116, 2026/117 ve 2026/118 Esas sayılı dosyaları ile iptal davaları açılmıştır. Bu hususlara ilişkin KAP açıklamaları 13.01.2026, 14.01.2026 ve 22.01.2026 tarihlerinde yapılmış olup;
 - İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2026/116 Esas sayılı iptal davasında, Mahkemece, Şirketimizin 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 verilmeye kadar yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.
 - İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2026/117 Esas sayılı iptal davasında, Mahkemece, Şirketimizin 26.12.2025 tarihli KAP açıklamasına konu İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2025/2596 Esas sayılı iptal davası dosyası ile bağlantı bulunup bulunmadığının saptanması amacıyla dosyanın İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'ne gönderilmesine, ayrıca dava konusu işlemin; İstanbul 4. İdari Dava Dairesi'nin anılan dosyalar arasında bağlantı bulunup bulunmadığı hususunda vereceği karara kadar yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.
 - İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2026/118 Esas sayılı iptal davasında, Mahkemece, Şirketimizin 26.12.2025 tarihli KAP açıklamasına konu İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2025/2597 Esas sayılı iptal davası dosyası ile bağlantı bulunup bulunmadığının saptanması amacıyla dosyanın İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'ne gönderilmesine, ayrıca dava konusu işlemin; İstanbul 4. İdari Dava Dairesi'nin anılan dosyalar arasında bağlantı bulunup bulunmadığı hususunda vereceği karara kadar yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.
- 03.12.2025 tarih ve 2025/926 sayılı T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı Encümen Kararı kapsamındaki idari para cezalarına ilişkin T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı Gelirler Müdürlüğü tarafından düzenlenen 08.01.2026 tanzim tarihli ve 210638 numaralı toplam 3.519.038.824 TL tutarlı Ödeme Emri 14.01.2026 tarihinde Şirketimize tebliğ edilmiştir. Anılan Ödeme Emri'nin hukuka, usule ve ilgili mevzuata aykırı olduğu iddiasıyla iptali için yürütmeyi durdurma talebiyle İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2026/121 Esas sayılı dosyası ile iptal davası açılmıştır. Bu hususlara ilişkin KAP açıklamaları 14.01.2026 ve 15.01.2026 tarihlerinde yapılmıştır.

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
<p>İmar incelemesi kapsamında Şirket aleyhine tahsis edilen idari para cezalarına ilişkin devam eden hukuki süreçlerle ilgili açıklamalar (Dipnot 8)</p> <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 düzelteren 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 yükümlülüklere 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 değerleme konusu 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, olduğu 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 tabi 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 tabi 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

Kiralanan 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 artırmaktadırlar.

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 değerleme 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 değerleme 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)	Azalarsa 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		
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 başlamıştır.

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