

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 MART 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**



ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Mart 2026 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren üç aylık dönemine ait ilgili özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi" ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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



Selma Canbul Çorum, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 7 Mayıs 2026

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI.....	1-2
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI.....	4
ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-35
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	6-12
DİPNOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	13
DİPNOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13
DİPNOT 5 TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	13-14
DİPNOT 6 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	15
DİPNOT 7 MADDİ DURAN VARLIKLAR VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	16
DİPNOT 8 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	16-19
DİPNOT 9 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	19-20
DİPNOT 10 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.	20-21
DİPNOT 11 ÖZKAYNAKLAR	22-23
DİPNOT 12 ESAS FAALİYET GELİRLERİ.....	23
DİPNOT 13 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	24
DİPNOT 14 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER.....	24
DİPNOT 15 FİNANSMAN GELİRLERİ	25
DİPNOT 16 FİNANSMAN GİDERLERİ	25
DİPNOT 17 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)	25-27
DİPNOT 18 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	27
DİPNOT 19 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	27-28
DİPNOT 20 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	28
DİPNOT 21 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	28-32
DİPNOT 22 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	33
DİPNOT 23 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	33
EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	34-35

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025

TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 31 Mart 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		1.169.212.900	996.196.602
Nakit ve nakit benzerleri	4	861.750.807	698.131.679
Finansal yatırımlar			
<i>İtfa edilmiş maliyetiyle ölçülen finansal varlıklar</i>	20	127.426.326	134.228.540
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	34.175.137	58.509.802
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	5,19	64.898.417	44.445.130
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	5	1.674.356	2.092.669
Peşin ödenmiş giderler	10	73.564.012	52.320.475
Diğer dönen varlıklar	10	5.723.845	6.468.307
Duran varlıklar		11.944.586.181	11.960.275.920
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	11.889.416.576	11.888.301.687
Maddi duran varlıklar	7	172.349	186.804
Maddi olmayan duran varlıklar	7	849.145	905.733
Kullanım hakkı varlıkları		6.486.441	5.921.996
Peşin ödenmiş giderler	10	44.139.612	60.281.577
Diğer duran varlıklar	10	3.522.058	4.678.123
Toplam varlıklar		13.113.799.081	12.956.472.522

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

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025

TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 31 Mart 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		268.161.156	230.739.351
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	5,19	1.481.205	16.987.259
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	5	28.073.548	4.122.128
Diğer borçlar			
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	5	13.651.437	22.649.197
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	10	4.222.113	1.520.349
Kiralama işlemlerinden borçlar		1.164.392	1.674.573
Dönem karı vergi yükümlülüğü	17	207.773.074	171.704.318
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	8	100.000	110.042
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	9	6.296.359	4.272.980
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	5.399.028	7.698.505
Uzun vadeli yükümlülükler		2.265.494.584	2.172.907.389
Diğer borçlar			
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	5	7.061.180	7.315.411
Kiralama işlemlerinden borçlar		1.910.491	4.139.668
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)		720.000	-
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	9	9.039.852	9.392.664
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	17	2.246.763.061	2.152.059.646
Özkaynaklar		10.580.143.341	10.552.825.782
Ödenmiş sermaye	11	37.264.000	37.264.000
Sermaye düzeltme farkları	11	1.856.682.458	1.856.682.458
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler			
<i>-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)</i>		(10.761.698)	(12.856.244)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		1.588.910.645	1.588.910.645
Geçmiş yıllar karları	11	7.082.824.923	6.352.526.886
Net dönem karı	18	25.223.013	730.298.037
Toplam kaynaklar		13.113.799.081	12.956.472.522

1 Ocak - 31 Mart 2026 ara hesap dönemine ait özet finansal tablolar, 7 Mayıs 2026 tarihli Yönetim Kurulu kararıyla onaylanmıştır.

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

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Mart 2026	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Mart 2025
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	12	301.395.427	282.853.255
Satışların maliyeti (-)	12	(79.418.834)	(75.531.299)
Brüt kar	12	221.976.593	207.321.956
Genel yönetim giderleri (-)		(33.023.087)	(29.230.316)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	14	129.345	753.847
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	14	(10.581.990)	(163.826)
Esas faaliyet karı		178.500.861	178.681.661
Finansman gelirleri	15	77.206.882	110.797.205
Finansman giderleri (-)	16	(865.555)	(567.768)
Parasal kayıp/kazanç	23	(69.417.188)	(93.314.648)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		185.425.000	195.596.450
Dönem vergi gideri	17	(65.498.572)	(68.050.237)
Ertelenmiş vergi gideri (-)	17	(94.703.415)	(59.826.268)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		25.223.013	67.719.945
Pay başına kazanç			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	18	0,68	1,82
Sulandırılmış pay başına kazanç			
Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç	18	0,68	1,82
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	9	2.094.546	1.229.192
Toplam kapsamlı gelir		27.317.559	68.949.137

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

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 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 2025		37.264.000	1.856.682.458		(11.989.541)	1.634.800.020	6.273.734.424	755.335.707	10.545.827.068
Transferler		-	-	-	-	-	755.335.707	(755.335.707)	-
Kar payları		-	-	-	-	(45.889.375)	(570.520.509)	-	(616.409.884)
Toplam kapsamlı gelir		-	-	1.229.192	-	-	-	67.719.945	68.949.137
31 Mart 2025 (Sınırlı denetimden geçmiş)	11	37.264.000	1.856.682.458		(10.760.349)	1.588.910.645	6.458.549.622	67.719.945	9.998.366.321
1 Ocak 2026		37.264.000	1.856.682.458		(12.856.244)	1.588.910.645	6.352.526.886	730.298.037	10.552.825.782
Transferler		-	-	-	-	-	730.298.037	(730.298.037)	-
Kar payları		-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	2.094.546	-	-	-	25.223.013	27.317.559
31 Mart 2026 (Sınırlı denetimden geçmiş)	11	37.264.000	1.856.682.458		(10.761.698)	1.588.910.645	7.082.824.923	25.223.013	10.580.143.341

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

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Mart 2026	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Mart 2025
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		156.937.786	331.008.293
Dönem karı		25.223.015	67.719.945
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		148.904.619	253.583.606
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	7,13	672.440	60.038
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	17	160.201.987	127.876.506
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler			
<i>Kıdem karşılığı ile ilgili düzeltmeler</i>	9	2.714.120	2.390.410
<i>İzin karşılığı ile ilgili düzeltmeler</i>		2.413.322	1.811.190
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	15,16	(72.518.253)	(101.663.233)
Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler		1.900.533	228.213
Parasal kayıp/kazanç		53.520.470	222.880.482
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(4.975.155)	10.666.328
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>	5	(20.453.287)	10.589.538
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>		14.939.229	26.400.818
Diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklardaki azalış (artış)</i>		227.341	(15.045.192)
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	20	6.802.214	2.475.713
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		(16.246.155)	(6.709.023)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>	5	(15.506.054)	(8.133.908)
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>		25.877.815	26.593.712
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(616.258)	(25.505.330)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		169.152.479	331.969.879
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	9	-	(961.586)
Vergi iadeleri/(ödemeleri)		(12.214.693)	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		70.653.029	91.536.040
Alınan faiz		71.767.918	97.084.492
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	6	(1.114.889)	(5.548.452)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(548.000)	-
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(548.000)	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		227.042.815	422.544.333
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	697.394.892	733.407.842
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ PARASAL KAYIP/KAZANÇ ETKİSİ		(63.636.816)	(224.771.451)
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	860.800.891	931.180.724

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

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Şirket 15 Nisan 2005 tarihinde İstanbul Menkul Kıymetler Borsa'sında işlem görmeye başlamış olup, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla hisselerinin %57,88'i halka açıktır.

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Akkök Holding A.Ş.	%11,67	%11,67
Tekfen Holding A.Ş.	%10,47	%10,47
Halka açık kısım (*)	%57,88	%57,88
Diğer (**)	%19,98	%19,98
Toplam	%100	%100

(*) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla halka açık kısım hisselerinin %44,85'lik kısmı Klepierre S.A'ya aittir (31 Aralık 2025: %44,85).

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

Kategorileri itibarıyla dönem içinde çalışan personelin ortalama sayısı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İdari	8	9

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").

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 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)

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 Mart 2026 tarihi itibarıyla Türk lirasının genel satın alma gücündeki değişikliklerle ilgili olarak TMS 29, 'Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama' hükümleri uyarınca düzeltmeler yapılmıştır. TMS 29 hükümleri, yüksek enflasyonun yaşandığı ekonomide geçerli olan para birimi cinsinden hazırlanan mali tabloların, bu para biriminin bilanço tarihinde geçerli olan alım gücünden sunulmasını ve daha önceki dönemlerdeki oluşan tutarların da aynı şekilde yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. TMS 29 uygulamasını gerektiren zorunluluklardan biri, %100'e yaklaşan veya %100'ü aşan üç yıllık bileşik enflasyon oranıdır. Endeksleme işlemi Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayı kullanılarak yapılmıştır. 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve önceki dönemlere ait finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks (*)	Düzeltilme katsayısı	Kümülatif 3 yıllık enflasyon oranı
31 Mart 2026	121,47	1,00000	%205
31 Aralık 2025	110,39	1,10040	%211
31 Mart 2025	92,82	1,30865	%250

(*) 2026 yılı itibarıyla TÜİK tarafından baz yılı 2025=100 olarak güncellenmiştir. Bu nedenle, önceki dönemlerde farklı bir referans yılı ve ölçeklendirme ile raporlanan endeks değerleri yeni baz yılına göre revize edilmiştir. Karşılaştırılabilirliğin sağlanması amacıyla geçmiş veriler de aynı baz yılına uyarlanmıştır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 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 Mart 2026 dönemine ait finansal tabloları işletmenin sürekliliği prensibi çerçevesinde hazırlamıştır.

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.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

a. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:
 - elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
 - bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
 - nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
 - gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.
- **TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelten değişikliklerle sınırlıdır. 2024 yılına ait değiştirilmiş Muhasebe Standartları listesi ve ilgili kılavuzlar şunları içermektedir:
 - 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 (erken uygulamaya izin verilir). 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.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 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 Mart 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

- **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 (erken uygulamaya izin verilir). 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 ve uygulamadaki çeşitliliği azaltmayı amaçlamaktadır.

- **TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). 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.

"TMS 8 paragraf 30'a uyum sağlamak amacıyla, Mart 2026 tarihinde sona eren raporlama dönemi için finansal tablo dipnotlarında aşağıdaki hususlara yer verilmesi beklenmektedir:

- 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.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 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 Mart 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar: (Devamı)

TMS 8'in 30'uncu paragrafına uyum sağlamak amacıyla, işletmeler TFRS 18'in benimsenmesine ilişkin açıklamaları hazırlarken aşağıdaki ilkeleri dikkate almalıdır:

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 Mart 2026 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 toplamlar 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 açıklamalarda bulunmuş olması hâlinde, TMS 8 kapsamında finansal tablolarda yer verilen açıklamaların bu iletişimlerle tutarlı olması gerekmektedir.

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;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yeni standart ve değişiklikler diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri ve bununla birlikte 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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 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 Mart 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar: (Devamı)

- **TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar'a İlişkin Değişiklikler: Açıklamalar;** 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). UMSK, TFRS 19'daki azaltılmış açıklama yükümlülüklerini geliştirirken, 28 Şubat 2021 tarihi itibarıyla diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki açıklama yükümlülüklerini dikkate almıştır. TFRS 19 yayınlandığında, bu tarihten sonra eklenen veya değiştirilen herhangi bir açıklama yükümlülüğünün azaltılmış versiyonlarını içermiyordu. Daha sonra IASB, Şubat 2021 ile Mayıs 2024 tarihleri arasında yayınlanan standartlar ve değişiklikler kapsamında açıklama yükümlülüklerini azaltarak uygun bağlı ortaklıklara kolaylık sağlamak amacıyla bu değişiklikleri yayınlamıştır, 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 Mart 2026 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Ara dönem özet finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

DİPNOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıda sunulmuştur:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kasa	1.547	9.620
Banka		
-vadeli TL mevduat	861.715.789	698.092.437
-vadesiz TL mevduat	19.249	22.178
-vadesiz döviz mevduat	14.222	7.444
	861.750.807	698.131.679

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli TL mevduatların ortalama faiz oranı %40,25 olup tahakkuk eden faiz tutarı 949.916 TL'dir. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla vadeli döviz mevduat bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli TL mevduatların faiz oranı %38,68 olup tahakkuk eden faiz tutarı 736.787 TL'dir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla vadeli döviz mevduat bulunmamaktadır). Bankalarda bulunan mevduatların vadesi 1 aydan kısadır (31 Aralık 2025: 1 aydan kısadır).

Nakit akımı tablosuna baz olan hazır değerler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Hazır değerler	861.750.807	698.131.679
Tenzil: Faiz tahakkukları	(949.916)	(736.787)
	860.800.891	697.394.892

DİPNOT 5 - TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	40.444.812	65.409.091
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 19)	64.898.417	44.445.130
	105.343.229	109.854.221
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar	(6.269.675)	(6.899.289)
	99.073.554	102.954.932

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 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:

	2026	2025
1 Ocak	6.899.289	1.366.275
Parasal kayıp/kazanç	(629.614)	(124.916)
31 Mart	6.269.675	1.241.359
Kısa vadeli diğer alacaklar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.674.356	2.092.669
	1.674.356	2.092.669
Kısa vadeli ticari borçlar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	28.073.548	4.122.128
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 19)	1.481.205	16.987.259
	29.554.753	21.109.387
Kısa vadeli diğer borçlar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek vergi ve fonlar	12.325.919	22.180.000
Diğer	1.325.518	469.197
	13.651.437	22.649.197
Uzun vadeli diğer borçlar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Alınan depozito ve teminatlar	7.061.180	7.315.411
	7.061.180	7.315.411

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Mart 2026
Maliyet					
Binalar	11.888.301.687	-	-	1.114.889	11.889.416.576
Yapılmakta olan yatırımlar (*)	-	1.114.889	-	(1.114.889)	-
	11.888.301.687	1.114.889	-	-	11.889.416.576

(*) Yapılmakta olan yatırımlardaki 1.114.889 TL tutarındaki transferler; yönetim hizmetleri çerçevesinde Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından gerçekleştirilen ve payı oranında Akmerkez GYO'ya yansıtılan yatırım niteliğindeki harcamalardan oluşmaktadır.

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Mart 2025
Maliyet					
Binalar	11.506.250.389	-	-	5.548.452	11.511.798.841
Yapılmakta olan yatırımlar (*)	-	5.548.452	-	(5.548.452)	-
	11.506.250.389	5.548.452	-	-	11.511.798.841

(*) Yapılmakta olan yatırımlardaki 5.548.452 TL tutarındaki transferler; yönetim hizmetleri çerçevesinde Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından gerçekleştirilen ve payı oranında Akmerkez GYO'ya yansıtılan yatırım niteliğindeki harcamalardan oluşmaktadır.

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 31 Aralık 2025 tarihli değerlendirme raporuna göre Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulünün gerçeğe uygun değerinin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı 11.888.301.687 TL'dir (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31 Aralık 2024 tarihli değerlendirme raporuna göre Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulünün gerçeğe uygun değerinin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı 11.506.250.389 TL'dir). Gerçeğe uygun değer hesaplamalarında kullanılan method, alışveriş merkezi için gelir yöntemi, büro ve rezidanslar için emsal karşılaştırma yöntemidir.

Aktif değerlerin toplam sigorta tutarları dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir;

31 Mart 2026: 211.897.804 ABD Doları

31 Aralık 2025: 211.897.804 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.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 7 - MADDİ DURAN VARLIKLAR VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlerde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2026	İlaveler	31 Mart 2026
Tesis, Makine, Cihazlar	3.385.922	-	3.385.922
Demirbaşlar	265.126.669	-	265.126.669
Birikmiş itfa payları (-)	(268.325.787)	(14.455)	(268.340.242)
Net defter değeri	186.804		172.349
	1 Ocak 2025	İlaveler	31 Mart 2025
Tesis, Makine, Cihazlar	3.385.922	-	3.385.922
Demirbaşlar	266.025.705	-	266.025.705
Birikmiş itfa payları (-)	(268.959.393)	(25.013)	(268.984.406)
Net defter değeri	452.234		427.221

31 Mart 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlerde, maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2026	İlaveler	31 Mart 2026
Haklar	862.845	-	862.845
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	2.986.162	-	2.986.162
Birikmiş itfa payları (-)	(2.943.274)	(56.588)	(2.999.862)
Net defter değeri	905.733		849.145
	1 Ocak 2025	İlaveler	31 Mart 2025
Haklar	862.845	-	862.845
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	3.286.653	-	3.286.653
Birikmiş itfa payları (-)	(2.647.496)	(35.025)	(2.682.521)
Net defter değeri	1.502.002		1.466.977

DİPNOT 8 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Taşınmazlar üzerindeki aynı haklar aşağıdaki gibidir:

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

Teminat senetleri, çekleri ve teminat mektupları	Döviz Cinsi	Dövizli Tutarı	31 Mart 2026
Alınan teminat mektupları	TL	152.684.606	152.684.606
Alınan teminat mektupları	ABD Doları	170.844	7.584.807
Alınan teminat senetleri	ABD Doları	232.225	10.309.884
Alınan teminat mektupları	Avro	151.866	7.734.444
Alınan teminat çekleri	TL	71.000	71.000
Alınan teminat senetleri	TL	14.505.319	14.505.319
			192.890.060

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Teminat senetleri, çekleri ve teminat mektupları	Döviz Cinsi	Dövizli Tutarı	31 Aralık 2025
Alınan teminat mektupları	TL	158.049.367	158.049.367
Alınan teminat mektupları	ABD Doları	287.367	13.548.881
Alınan teminat senetleri	ABD Doları	232.225	10.949.026
Alınan teminat mektupları	Avro	151.866	8.403.613
Alınan teminat çekleri	TL	78.130	78.130
Alınan teminat senetleri	TL	15.961.973	15.961.973
			206.990.990

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

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		
Dava karşılıkları	100.000	110.042
	100.000	110.042
	2026	2025
1 Ocak	110.042	198.328
Parasal kayıp/kazanç	(10.042)	(18.134)
31 Mart	100.000	180.194

Devam etmekte olan davalar ve hukuki süreçler

Şirket'in hâlihazırda taraf olduğu 28 adet dava ve 34 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.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 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)

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.

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. İstanbul 4. İdari Dava Dairesi, 4 Şubat 2026 tarihinde, uyuşmazlığın çözümü için İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin yetkili kılınmasına hükmetmiş, dosya İstanbul 3. İdare Mahkemesi'ne gönderilmiştir. Dosyanın gönderilmesi neticesinde İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nde 2026/334 E. sayısını almıştır. Gelinek noktada Mahkeme'ce 06 Mart 2026 tarihli karar ile Davalı yandan bilgi ve belge istenilmiş olup yürütmenin durdurulması isteminin, idarenin birinci savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine hükmedilmiştir. 22 Nisan 2026 tarihli karar ile bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenecek rapora dek yürütmenin durdurulması isteminin bekletilmesine hükmedilmiştir.

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. İstanbul 4. İdari Dava Dairesi, 4 Şubat 2026 tarihinde, uyuşmazlığın çözümü için İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin yetkili kılınmasına hükmetmiş, dosya İstanbul 3. İdare Mahkemesi'ne gönderilmiştir. Dosyanın gönderilmesi neticesinde İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nde 2026/335 E. sayısını almıştır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 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)

Gelinen noktada Mahkeme'ce 06 Mart 2026 tarihli karar ile Davalı yandan bilgi ve belge istenilmiş olup yürütmenin durdurulması isteminin, idarenin birinci savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine hükmedilmiştir. 22 Nisan 2026 tarihli karar ile bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenecek rapora dek yürütmenin durdurulması isteminin bekletilmesine hükmedilmiştir.

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 31 Aralık 2025 tarih ve 2025/1108 sayılı yıkım (projesine uygun hale getirme) kararı hakkında yürütmenin durdurulması kararı 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 Mart 2026 tarihli finansal tablolarda bir karşılık ayrılmamıştır.

DİPNOT 9 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli karşılıklar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kullanılmamış izin karşılığı	6.296.359	4.272.980
	6.296.359	4.272.980

Kullanılmamış izinlere ilişkin karşılıkların 3.341.787 TL tutarı Şirket personelinin kullanılmamış izin karşılıklarından, 2.954.572 TL tutarı Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin personeline ilişkin kullanılmamış izin karşılıklarından Şirket'in payına düşen kısımdır (31 Aralık 2025: Kullanılmamış izinlere ilişkin karşılıkların 2.590.960 TL tutarı Şirket personelinin kullanılmamış izin karşılıklarından, 1.682.020 TL tutarı Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin personeline ilişkin kullanılmamış izin karşılıklarından Şirket'in payına düşen kısımdır).

Uzun vadeli karşılıklar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kıdem tazminatı karşılığı	9.039.852	9.392.664
	9.039.852	9.392.664

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir maaş üzerinden 64.948,77 TL tavanına tabidir (31 Aralık 2025: 64.948,77 TL).

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 9 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

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 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan aktüer varsayımları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Aralık 2025
İskonto oranı (%)	%4,50	%4,50
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):

	2026	2025
1 Ocak	9.392.664	8.189.985
Hizmet maliyeti	2.048.147	1.822.643
Faiz maliyeti	665.973	567.767
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	(2.094.546)	(1.229.192)
Ödenen tazminatlar (-)	-	(961.586)
Parasal kayıp/kazanç	(972.388)	(897.429)
31 Mart	9.039.852	7.492.188

Kıdem tazminatına ilişkin karşılıkların 530.712 TL tutarı Şirket'in personel kıdem tazminatı karşılıklarından, 8.509.140 TL tutarı ise Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin personel kıdem tazminatı karşılıklarından Şirket'in payına düşen kısımdan oluşmaktadır (31 Mart 2025: Kıdem tazminatına ilişkin karşılıkların 364.702 TL tutarı Şirket'in personel kıdem tazminatı karşılıklarından, 7.127.486 TL tutarı ise Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin personel kıdem tazminatı karşılıklarından Şirket'in payına düşen kısımdan oluşmaktadır).

DİPNOT 10 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla diğer alacak ve borçların detayları aşağıda sunulmuştur:

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 10 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Peşin ödenmiş giderler - kısa vadeli	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Gelecek aylara ait giderler (*)	72.269.659	52.170.669
Verilen avanslar	1.294.353	149.806
	73.564.012	52.320.475

(*) Gelecek aylara ait giderlerin 50.170.053 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 20.019.019 TL'lik kısmı Beşiktaş Belediyesi'ne peşin ödenmiş vergi giderlerinden, 325.052 TL'lik kısmı sigorta giderlerinden ve 1.755.535 TL'lik kısmı da diğer giderlerden oluşmaktadır (31 Aralık 2025: Gelecek aylara ait giderlerin 50.193.618 TL'lik kısmı mağazaların kiraya verilebilmesi için katlanılan maliyetlerin kısa döneme ilişkin kısmından oluşmaktadır. Geriye kalan 601.184 TL'lik kısmı sigorta giderlerinden ve 1.375.867 TL'lik kısmı da diğer giderlerden oluşmaktadır).

Peşin ödenmiş giderler – uzun vadeli	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Gelecek yıllara ait giderler (*)	44.139.612	60.281.577
	44.139.612	60.281.577

(*) Gelecek aylara ait giderlerin 43.981.435 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 158.177 TL diğer giderlerden oluşmaktadır (31 Aralık 2025: Gelecek yıllara ait giderlerin 56.391.750 TL'lik kısmı mağazaların kiraya verilebilmesi için katlanılan maliyetlerin bir yıldan uzun kısmından oluşmaktadır. Geriye kalan 3.889.827 TL diğer giderlerden oluşmaktadır).

Diğer dönen varlıklar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Mağaza kira gelir tahakkuku (*)	5.723.845	6.468.307
	5.723.845	6.468.307

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

Diğer duran varlıklar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Mağaza kira gelir tahakkuku (*)	3.522.058	4.678.123
	3.522.058	4.678.123

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

Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Alınan avanslar	4.087.113	1.520.349
Gelecek aylara ait gelirler	135.000	-
	4.222.113	1.520.349

Diğer kısa vadeli yükümlülükler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Gider tahakkukları	5.399.028	7.698.505
	5.399.028	7.698.505

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 11 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	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	57,88	21.568.998
Diğer (*)	19,98	7.444.170	19,98	7.444.170
Ödenmiş sermaye	100,00	37.264.000	100,00	37.264.000
Sermaye düzeltme farkları(**)		1.856.682.458		1.856.682.458
Toplam sermaye		1.893.946.458		1.893.946.458

(*) 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 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 11 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Geçmiş yıllar karlarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Geçmiş yıl karı	6.824.323.620	6.094.025.583
Olağanüstü yedekler	123.229.385	123.229.385
Olağanüstü yedekler enflasyon farkı	17.726.860	17.726.860
Yasal yedekler enflasyon farkı	117.545.058	117.545.058
	7.082.824.923	6.352.526.886

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Vergi Usul Kanununa uygun olarak hazırlanan finansal tablolarında özkaynaklar içerisinde yer alan fon kalemleri aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2026	Üfe endeksli yasal kayıtlar	Tüfe endeksli yasal kayıtlar	Geçmiş yıllar kar zararında takip edilen tutarlar
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	1.739.050.555	1.856.682.458	(117.631.903)
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	678.741.519	1.588.910.645	(910.169.126)

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	1.856.682.458	(117.631.903)
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	678.741.519	1.588.910.645	(910.169.126)

DİPNOT 12 - ESAS FAALİYET GELİRLERİ

Hasılat	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Mağaza ve depo kira gelirleri	260.461.837	245.422.227
Otopark gelirleri	18.486.645	15.451.710
Apart otel kira geliri	15.576.764	17.174.516
Diğer gelirler	6.870.181	4.804.802
	301.395.427	282.853.255
Satışların maliyeti		
Hizmet maliyeti	(79.418.834)	(75.531.299)
	(79.418.834)	(75.531.299)
Brüt kar	221.976.593	207.321.956

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 13 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Hizmet maliyeti	79.418.834	75.531.299
Personel giderleri	14.995.863	12.344.384
Danışmanlık giderleri	11.860.961	11.191.261
Hukuki giderler	2.390.572	2.015.712
İzin karşılık gideri	987.272	1.132.825
Bilgi sistemleri giderleri	775.536	857.453
Amortisman ve itfa payı gideri	672.440	60.038
Kıdem tazminatı ve itfa payı giderleri	156.781	138.781
Sigorta, vergi, resim ve harç giderleri	118.609	236.710
Diğer	1.065.053	1.253.152
	112.441.921	104.761.615
	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Amortisman ve itfa payı gideri		
Genel yönetim giderleri	672.440	60.038
	672.440	60.038

DİPNOT 14 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
İtfa gelirleri	-	432.682
Diğer	129.345	321.165
	129.345	753.847
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
İtfa giderleri (*)	(10.506.218)	-
Ticari faaliyetlerle ilgili kur farkı giderleri	(73.742)	(159.815)
Diğer	(2.030)	(4.011)
	(10.581.990)	(163.826)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler /(giderler), net	(10.452.645)	590.021

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

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 15 - FİNANSMAN GELİRLERİ

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Finansman gelirleri		
Faiz gelirleri	72.717.834	101.663.233
Kur farkı gelirleri	4.489.048	9.133.972
	77.206.882	110.797.205

DİPNOT 16 - FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Finansman giderleri		
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin faiz maliyeti	(665.973)	(567.768)
Araç kiralamalarına ilişkin faiz maliyeti	(199.581)	-
	(865.555)	(567.768)

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Cari dönem kurumlar vergisi gideri	261.074.691	237.417.989
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(51.758.624)	(43.511.955)
Parasal kayıp/kazanç	(1.542.993)	(22.201.716)
Toplam vergi gideri	207.773.074	171.704.318

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönem vergi gideri	65.498.572	237.417.989
Ertelenmiş vergi gideri	94.703.415	274.665.391
Toplam vergi gideri	160.201.987	512.083.380

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 oranı %30 olup 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.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2025 hesap dönemi kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden %30 oranında geçici vergi hesaplanmıştır (2025: %30). 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 değerlendirme yapmış; değer artışı yasal kayıtlarda fon hesabında izlenmiştir. Söz konusu uygulama yalnızca vergi amaçlı olup TFRS finansal tabloların defter değerleri üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Vergi Öncesi Kar	185.425.000	1.242.381.416
Yürürlükteki vergi oranı	%30	%30
Vergi oranı üstünden hesaplanan vergi	(55.627.500)	(372.714.425)
Kanunen kabul edilmeyen giderlerin etkisi	(4.303.366)	(2.282.271)
298/Ç yeniden değerlendirme etkisi	46.795.710	270.386.100
Parasal kayıp/kazanç	(147.066.831)	(407.472.784)
Vergi gideri	(160.201.987)	(512.083.380)

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 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Gelir tahakkukları ile ilgili düzeltmeler	9.245.896	11.146.429	(2.773.769)	(3.343.929)
Prim karşılığı ile ilgili düzeltmeler	(3.589.727)	-	1.076.918	-
Kıdem karşılığı ile ilgili düzeltmeler	(9.039.852)	(9.392.664)	2.711.956	2.817.799
İzin karşılığı ile ilgili düzeltmeler	(6.296.359)	(4.272.980)	1.888.908	1.281.894
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili düzeltmeler	7.480.802.888	7.166.053.765	(2.244.240.866)	(2.149.816.130)
Kullanım hakkı varlıkları ve kiralama işlemlerinden borçlanmalar	5.120.429	1.215.230	(1.536.129)	(364.569)
Diğer	12.966.927	8.782.373	(3.890.079)	(2.634.711)
Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri, net			(2.246.763.061)	(2.152.059.646)

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31 Mart 2026 ve 2025 tarihinde sona eren dönem içindeki ertelenmiş vergi yükümlülüğünün hareketi aşağıda verilmiştir:

	2026	2025
1 Ocak	(2.152.059.646)	(1.877.394.255)
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(94.703.415)	(59.826.268)
31 Mart	(2.246.763.061)	(1.937.220.523)

DİPNOT 18 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

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

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

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse adedi (1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden)	37.264.000	37.264.000
Net kar	25.223.014	67.719.945
Hisse başına kar	0,68	1,82

DİPNOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflardan alacaklar		
Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	64.898.417	44.445.130
	64.898.417	44.445.130

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara borçlar		
Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	16.151.613
Akkök Holding A.Ş.	1.387.286	826.183
Aktek Bilgi İşlem Tekn.San.Tic. A.Ş.	10.343	9.463
Akhan Bakım Yönetim Ser.Hiz.Güv.Malz.Tic.A.ş.	83.576	-
	1.481.205	16.987.259
	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Grup içi alışlar	120.770.185	92.872.912
Grup içi satışlar	52.462.226	41.312.858

Alış ve satışlar, kira gelirleri ve hizmet alım-satımı gibi unsurlardan oluşmaktadır. Grup içi alımların 116.487.298 TL'lik tutarı, Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'den ("Üçgen") sağlanan yönetim giderlerinden, 4.282.887 TL'lik tutarı diğer ilişkili taraflardan harcamalardan oluşmaktadır. Şirket, otopark, reklam, atm gibi ortak alan hizmet gelirlerini ilişkili taraf olan Üçgen aracılığıyla elde etmektedir. Bunlara ilaveten Üçgen'den apart, otopark, büro katı ve sinema kira geliri elde edilmektedir. Bu çerçevede, Şirket adına elde edilen gelirlere ve kira gelirlerine ilişkin olarak Üçgen'e 2026 yılı ilk üç aylık dönemde toplam 48.441.351 TL tutarında fatura kesilmiştir (1 Ocak - 31 Mart 2025: 44.286.080 TL).

1 Ocak - 31 Mart 2026 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 13.721.660 TL'dir (1 Ocak - 31 Mart 2025: 12.801.068 TL).

DİPNOT 20 - FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal yatırımların detayları aşağıda sunulmuştur:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Yabancı para tahvilleri	127.426.326	134.228.540
	127.426.326	134.228.540

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yabancı para tahvillerinin ortalama faiz oranı %3,24 olup tahakkuk eden faiz tutarı 460.698 TL'dir (31 Aralık 2025: Yabancı para tahvillerinin ortalama faiz oranı %3,41 olup tahakkuk eden faiz tutarı 1.643.567 TL'dir).

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Döviz Kuru Riski

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Varlıklar	126.979.853	132.592.417
Yükümlülükler	(2.113.432)	(2.244.451)
Net bilanço pozisyonu	124.866.421	130.347.966

31 Mart 2026 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 12.486.642 TL daha yüksek/düşük olacaktı (31 Aralık 2025: 13.034.797 TL daha yüksek/düşük).

Aşağıdaki tablolar 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir:

31 Mart 2026	ABD Doları	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	320	14.225
Finansal yatırımlar	2.859.837	126.965.628
Toplam Varlıklar	2.860.157	126.979.853
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Diğer borçlar	(47.604)	(2.113.432)
Toplam Yükümlülükler	(47.604)	(2.113.432)
Net Bilanço Pozisyonu Varlık	2.812.553	124.866.421

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2025	ABD Doları	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	158	7.444
Finansal yatırımlar	2.812.081	132.584.973
Toplam Varlıklar	2.812.239	132.592.417
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Diğer borçlar	(47.604)	(2.244.451)
Toplam Yükümlülükler	(47.604)	(2.244.451)
Net Bilanço Pozisyonu Varlık	2.764.635	130.347.966

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.

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu aşağıdaki gibidir:

Vade	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
0-1 ay arası	6.946.904	-
1-3 ay arası	6.000.208	-
3-12 ay arası	268.690	-
	13.215.802	-

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

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Kredi riski açıklamaları (Devamı)

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2026	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)	64.898.417	34.175.137	-	1.674.356	861.749.260	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	13.738.302	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	64.898.417	20.959.335	-	1.674.356	861.749.260	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	13.215.802	-	-	-	-
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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 21 - 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)	44.445.130	58.509.802	-	2.092.669	698.122.059	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	42.759.514	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	44.445.130	58.509.802	-	2.092.669	698.122.059	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	6.899.289	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(6.899.289)	-	-	-	-
- 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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

DİPNOT 22 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in 2025 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında onaylanan 460.583.040 TL tutarındaki kar payı 15 Nisan 2026 tarihinde ödenmiştir.

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

Parasal olmayan kalemler	31 Mart 2026	31 Mart 2025
Finansal durum tablosu kalemleri	(60.173.411)	(82.594.876)
Diğer dönen varlıklar	1.397.770	875.801
Diğer duran varlıklar	426.914	378.590
Peşin ödenmiş giderler	11.881.370	810.109
Sermaye düzeltme farkları	(172.837.295)	(173.158.841)
Kardan kısıtlanmış yedekler	(145.000.413)	(149.465.723)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu	1.173.231	1.096.174
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.084.899.687	1.052.046.529
Maddi duran varlıklar	17.047	41.346
Maddi olmayan duran varlıklar	82.655	109.852
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(196.392.125)	(171.645.514)
Kullanım hakkı varlıkları	540.428	-
Net dönem karı	-	(69.058.476)
Geçmiş yıl kar/(zararları)	(646.362.680)	(574.624.723)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	(9.243.777)	(10.719.772)
Hasılat	(17.166.480)	(10.689.516)
Satışların maliyeti	5.109.201	3.061.812
Genel yönetim giderleri	2.448.673	1.060.540
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(5.677)	(875.689)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	627.276	4.747
Finansman gelirleri	(4.411.011)	(4.130.837)
Finansman giderleri	87.541	22.327
Dönem vergi gideri	4.066.700	826.844
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	(69.417.188)	(93.314.648)

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 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 zorundadır 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 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Konsolide olmayan/bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	989.177.133	832.360.219
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)	11.889.416.576	11.888.301.687
C İştirakler	Md.24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		235.205.372	235.810.616
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md.3/(p)	13.113.799.081	12.956.472.522
E Finansal borçlar	Md.31	-	-
F Diğer finansal yükümlülükler	Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	Md.31	3.074.883	5.814.241
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ Özkaynaklar	Md.31	10.580.143.341	10.552.825.782
Diğer kaynaklar		2.530.580.857	2.397.832.499
D Toplam kaynaklar	Md.3/(p)	13.113.799.081	12.956.472.522
Konsolide olmayan/bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
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)	861.749.260	698.122.059
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 İşletmecisi 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)	622.919.162	374.523.256

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki ilgili düzenleme	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	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)	%91	%92	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler ((A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	%8	%6	≤%49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları ((A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	-	-	≤%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md.24/(c)	-	-	≤%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md.28/1(a)	-	-	≤%10
7 Borçlanma Sınırı ((E+F+G+H+J)/İ)	Md.31	-	-	≤%500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Katılma Hesabı ((A2-A1)/D)	Md.24/(b)	%7	%5	≤%10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	Md.22/(l)	%5	%3	≤%10

.....