

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 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") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem 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, SM/MM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 7 Ağustos 2026

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	6-13
DİPNOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	13
DİPNOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13
DİPNOT 5 TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	14-15
DİPNOT 6 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	15-16
DİPNOT 7 MADDİ DURAN VARLIKLAR VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	16
DİPNOT 8 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	17-19
DİPNOT 9 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	20-21
DİPNOT 10 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.	21-22
DİPNOT 11 ÖZKAYNAKLAR	22-24
DİPNOT 12 ESAS FAALİYET GELİRLERİ.....	24
DİPNOT 13 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	24-25
DİPNOT 14 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER.....	25
DİPNOT 15 FİNANSMAN GELİRLERİ	25
DİPNOT 16 FİNANSMAN GİDERLERİ	26
DİPNOT 17 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)	26-28
DİPNOT 18 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	28
DİPNOT 19 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	28-29
DİPNOT 20 FİNANSAL YATIRIMLAR	29
DİPNOT 21 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	30-33
DİPNOT 22 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	34
DİPNOT 23 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	34
EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	35

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 VE 31 ARALIK 2025

TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		961.444	1.066.051
Nakit ve nakit benzerleri	4	654.315	747.085
Finansal yatırımlar			
<i>İtfa edilmiş maliyetiyle ölçülen finansal varlıklar</i>	20	134.752	143.641
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	45.973	62.613
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	5,19	43.802	47.562
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	5	860	2.239
Peşin ödenmiş giderler	10	76.056	55.989
Diğer dönen varlıklar	10	5.686	6.922
Duran varlıklar		12.777.605	12.798.942
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	12.726.514	12.721.921
Maddi duran varlıklar	7	170	200
Maddi olmayan duran varlıklar	7	841	969
Kullanım hakkı varlıkları		6.479	6.337
Peşin ödenmiş giderler	10	39.413	64.509
Diğer duran varlıklar	10	4.188	5.006
Toplam varlıklar		13.739.049	13.864.993

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

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 VE 31 ARALIK 2025

TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		165.684	246.920
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	5,19	12.887	18.178
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	5	17.098	4.411
Diğer borçlar			
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	5	13.737	24.237
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	10	835	1.627
Kiralama işlemlerinden borçlar		1.243	1.792
Dönem karı vergi yükümlülüğü	17	102.555	183.744
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	8	100	118
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	9	6.432	4.573
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	10.797	8.240
Uzun vadeli yükümlülükler		2.442.316	2.325.273
Diğer borçlar			
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	5	7.165	7.828
Kiralama işlemlerinden borçlar		1.668	4.430
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)		720	-
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	9	9.500	10.051
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	17	2.423.263	2.302.964
Özkaynaklar		11.131.049	11.292.800
Ödenmiş sermaye	11	37.264	37.264
Sermaye düzeltme farkları	11	1.989.488	1.989.488
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler			
<i>-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)</i>		(11.446)	(13.758)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		1.756.632	1.700.327
Geçmiş yıllar karları	11	7.050.071	6.797.972
Net dönem karı	18	309.040	781.507
Toplam kaynaklar		13.739.049	13.864.993

1 Ocak - 30 Haziran 2026 ara hesap dönemine ait özet finansal tablolar, 7 Ağustos 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.**30 HAZİRAN 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
ALTI AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER
KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak – 30 Haziran 2026	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Nisan – 30 Haziran 2026	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2025	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Nisan - 30 Haziran 2025
	Dipnot				
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	12	630.236	307.700	610.807	308.120
Satışların maliyeti (-)	12	(168.782)	(83.793)	(159.823)	(78.995)
Brüt kar	12	461.454	223.907	450.984	229.125
Genel yönetim giderleri (-)		(67.084)	(31.745)	(59.479)	(28.199)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	14	2.245	2.107	2.645	1.838
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	14	(22.447)	(11.123)	(4.914)	(4.738)
Esas faaliyet karı		374.168	183.146	389.236	198.026
Finansman gelirleri	15	160.651	78.029	191.993	73.427
Finansman giderleri (-)	16	(1.784)	(858)	(1.174)	(567)
Parasal kayıp/kazanç	23	(129.152)	(54.866)	(129.174)	(29.316)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		403.883	205.451	450.881	241.570
Dönem vergi gideri	17	25.456	95.549	(138.720)	(65.898)
Ertelenmiş vergi gideri (-)	17	(120.299)	(18.953)	(48.538)	15.484
Sürdürülen faaliyetler dönem karı	18	309.040	282.047	263.623	191.156
Pay başına kazanç					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	18	8,29	7,57	7,07	5,13
Sulandırılmış pay başına kazanç					
Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç	18	8,29	7,57	7,07	5,13
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	9	2.312	70	975	(340)
Toplam kapsamlı gelir		311.352	282.117	264.598	190.816

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

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin 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	1.989.488		(12.830)	1.749.434	6.713.655	808.301	11.285.312
Transferler		-	-	-	-	-	808.301	(808.301)	-
Kar payları		-	-	-	(49.107)	(610.526)	-	-	(659.633)
Toplam kapsamlı gelir		-	-	975	-	-	-	263.623	264.598
30 Haziran 2025 (Sınırlı denetimden geçmiş)	11	37.264	1.989.488		(11.855)	1.700.327	6.911.430	263.623	10.890.277
1 Ocak 2026		37.264	1.989.488		(13.758)	1.700.327	6.797.972	781.507	11.292.800
Transferler		-	-	-	56.305	725.202	(781.507)	-	-
Kar payları (*)		-	-	-	-	(473.103)	-	-	(473.103)
Toplam kapsamlı gelir		-	-	2.312	-	-	-	309.040	311.352
30 Haziran 2026 (Sınırlı denetimden geçmiş)	11	37.264	1.989.488		(11.446)	1.756.632	7.050.071	309.040	11.131.049

(*) 7 Nisan 2026 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, 18 Ağustos 2025 tarihinde dağıtılan 113.457 TL tutarındaki kar payı avansı mahsubu sonrasında, 473.103 TL tutarında temettü dağıtılmasına karar verilmiştir. Kar payının tamamı 15 Nisan 2026 tarihinde ortaklara nakden dağıtılmıştır.

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

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2026 VE 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2026	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2025
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		356.808	402.372
Dönem karı		309.040	263.623
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		82.523	192.159
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	7,13	1.156	232
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	17	94.843	187.258
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler			
<i>Kıdem karşılığı ile ilgili düzeltmeler</i>	9	3.589	3.174
<i>İzin karşılığı ile ilgili düzeltmeler</i>		2.549	1.698
<i>Şüpheli alacak karşılığı ile ilgili düzeltmeler</i>		-	4.076
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	15,16	(149.134)	(174.822)
Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler		2.054	(297)
Parasal kayıp/kazanç		127.466	170.840
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		32.182	(29.578)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>	5	3.760	3.874
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>	5	17.753	10.743
Diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklardaki azalış (artış)</i>	5	1.379	(15.183)
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	20	8.889	2.323
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		5.817	(41.624)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>	5	(5.291)	12.488
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>	5	12.687	6.022
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(12.812)	(8.221)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		423.745	426.204
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	9	-	(1.439)
Vergi iadeleri/(ödemeleri)	17	(66.937)	(22.393)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		140.552	162.550
Alınan faiz		145.145	174.144
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	6	(4.593)	(11.594)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(473.838)	(659.633)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(735)	-
Ödenen temettü		(473.103)	(659.633)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		23.522	(94.711)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	746.297	784.835
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ PARASAL KAYIP/KAZANÇ ETKİSİ		(119.912)	(178.452)
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	649.907	511.672

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

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Şirket 15 Nisan 2005 tarihinde İstanbul Menkul Kıymetler Borsa'sında işlem görmeye başlamış olup, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla hisselerinin %57,88'i halka açıktır.

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

	30 Haziran 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
---------------	-------------	-------------

(*) 30 Haziran 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:

	30 Haziran 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.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak 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.

30 Haziran 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
30 Haziran 2026	129,99	1,00000	%206
31 Aralık 2025	110,39	1,17758	%211
30 Haziran 2025	98,40	1,32109	%220

(*) 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.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları (Devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

Yukarıda belirtilen düzenlemelere ilişkin ana öğelerin özeti aşağıda yer almaktadır:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tabloları, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Netleştirme/mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket, 1 Ocak – 30 Haziran 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.

**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Haziran 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. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

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

b. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

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

**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (Devamı)

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

b. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar: (Devamı)

- **TFRS 9 ve TFRS 7'deki doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmelere ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (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.
- **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 ayrıştırma ile 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,

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (Devamı)

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

b. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar: (Devamı)

- 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'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 sağlanamadığını 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.

**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (Devamı)

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

b. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar: (Devamı)

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.
- **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).
- **UFRS 20 Düzenleyici Varlıklar ve Düzenleyici Yükümlülükler;** 1 Ocak 2029 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu standart, belirli türde fiyat düzenlemesine tabi olan işletmelere ilişkin yeni standarttır. Amacı, yatırımcıların söz konusu düzenlemenin işletmenin finansal performansı, finansal durumu ve gelecekteki nakit akışlarına ilişkin beklentiler üzerindeki etkilerini daha iyi anlamalarını sağlamaktır.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe politikaları ve muhasebe tahminlerinde değişiklik ve hatalar olması durumunda, yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de ileriye yönelik olarak uygulanır. 1 Ocak – 30 Haziran 2026 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Ara dönem özet finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 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.

DİPNOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

DİPNOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kasa	27	10
Banka		
-vadeli TL mevduat	654.256	747.043
-vadesiz TL mevduat	17	24
-vadesiz döviz mevduat	15	8
	654.315	747.085

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli TL mevduatların ortalama faiz oranı %41,83 olup tahakkuk eden faiz tutarı 4.408 TL'dir. 30 Haziran 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 788 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:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Hazır değerler	654.315	747.085
Tenzil: Faiz tahakkukları	(4.408)	(788)
	649.907	746.297

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 5 - TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	52.243	69.996
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 19)	43.802	47.562
	96.045	117.558
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar	(6.270)	(7.383)
	89.775	110.175

Şüpheli alacaklar karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
1 Ocak	7.383	1.550
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	3.608
Parasal kayıp/kazanç	(1.113)	(221)
30 Haziran	6.270	4.937

Kısa vadeli diğer alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	860	2.239
	860	2.239

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 19)	12.887	18.178
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	17.098	4.411
	29.985	22.589

Kısa vadeli diğer borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek vergi ve fonlar	13.180	23.735
Diğer	557	502
	13.737	24.237

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Uzun vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alınan depozito ve teminatlar	7.165	7.828
	7.165	7.828

DİPNOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Haziran 2026
Maliyet					
Binalar	12.721.921	-	-	4.593	12.726.514
Yapılmakta olan yatırımlar (*)	-	4.593	-	(4.593)	-
	12.721.921	4.593	-	-	12.726.514

(*) Yapılmakta olan yatırımlardaki 4.593 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	30 Haziran 2025
Maliyet					
Binalar	12.313.080	-	-	11.594	12.324.674
Yapılmakta olan yatırımlar (*)	-	11.594	-	(11.594)	-
	12.313.080	11.594	-	-	12.324.674

(*) Yapılmakta olan yatırımlardaki 11.594 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 değerleme raporuna göre Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulünün gerçeğe uygun değerinin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı 12.721.921 TL'dir (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 12.313.080 TL'dir). Gerçeğe uygun değer hesaplamalarında kullanılan method, alışveriş merkezi için gelir yöntemi, büro ve rezidanslar için emsal karşılaştırma yöntemidir.

Aktif değerlerin toplam sigorta tutarları dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir;

30 Haziran 2026: 227.683.252 ABD Doları

31 Aralık 2025: 211.897.804 ABD Doları

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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.

DİPNOT 7 - MADDİ DURAN VARLIKLAR VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

	1 Ocak 2026	İlaveler	30 Haziran 2026
Tesis, Makine, Cihazlar	3.623	-	3.623
Demirbaşlar	283.718	-	283.718
Birikmiş itfa payları (-)	(287.141)	(30)	(287.171)
Net defter değeri	200		170

	1 Ocak 2025	İlaveler	30 Haziran 2025
Tesis, Makine, Cihazlar	3.623	-	3.623
Demirbaşlar	284.680	-	284.680
Birikmiş itfa payları (-)	(287.819)	(54)	(287.873)
Net defter değeri	484		430

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

	1 Ocak 2026	İlaveler	30 Haziran 2026
Haklar	923	-	923
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	3.196	-	3.196
Birikmiş itfa payları (-)	(3.150)	(128)	(3.278)
Net defter değeri	969		841

	1 Ocak 2025	İlaveler	30 Haziran 2025
Haklar	923	-	923
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	3.196	-	3.196
Birikmiş itfa payları (-)	(2.833)	(178)	(3.011)
Net defter değeri	1.286		1.108

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Taşınmazlar üzerindeki aynı haklar aşağıdaki gibidir:

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

Teminat senetleri, çekleri ve teminat mektupları	Döviz Cinsi	Dövizli Tutarı	30 Haziran 2026
Alınan teminat mektupları	TL	169.434	169.434
Alınan teminat mektupları	ABD Doları	76	3.530
Alınan teminat senetleri	ABD Doları	232	10.816
Alınan teminat mektupları	Avro	152	8.062
Alınan teminat çekleri	TL	71	71
Alınan teminat senetleri	TL	14.505	14.505
			206.418

Teminat senetleri, çekleri ve teminat mektupları	Döviz Cinsi	Dövizli Tutarı	31 Aralık 2025
Alınan teminat mektupları	TL	169.132	169.132
Alınan teminat mektupları	ABD Doları	287	14.499
Alınan teminat senetleri	ABD Doları	232	11.717
Alınan teminat mektupları	Avro	152	8.993
Alınan teminat çekleri	TL	84	84
Alınan teminat senetleri	TL	17.081	17.081
			221.506

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

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		
Dava karşılıkları	100	118
	100	118
	2026	2025
1 Ocak	118	212
Parasal kayıp/kazanç	(18)	(30)
30 Haziran	100	182

Devam etmekte olan davalar ve hukuki süreçler

Şirket'in hâlihazırda taraf olduğu 27 adet dava ve 34 adet icra takibi bulunmaktadır.

**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Devam etmekte olan davalar ve hukuki süreçler (Devamı)

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 3.519.039 TL tutarında idari para cezası düzenlenmesine karar verilmiştir. Şirket tarafından, 24 Kasım 2025 tarihli yapı tatil tutanağının ve 3.519.039 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 3 adet bağımsız bölümün komşu bağımsız bölümler ve 2 adet bağımsız bölümün başka komşu bağımsız bölümler ile birleştirilmesi gerekçe gösterilerek Şirket hakkında ayrı kararlar ile 18.454 TL ve 7.124 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.

Her iki dosyada bilirkişi raporları düzenlenilmiştir. Raporlarda dava konusu inşai faaliyetin; Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 59. Maddesi bağlamında yapı ruhsatı gerektirmeyen inşai faaliyetlerden olduğu, Beşiktaş Belediyesi Encümen Kararı'nın uygun olmadığı sonuç ve kanaatinde bulunulmuştur. Her iki dosyada da yürütmeyi durdurma isteminin reddine karar verilmiştir. Bilirkişi raporları Şirket lehine düzenlendiğinden red kararlarına karşı itiraz edilmemiştir. Davaların kabul edilmesi öngörülmektedir.

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.

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.

Şirket mülkiyetindeki 3 adet bağımsız bölümün komşu bağımsız bölümler ile birleştirilmesi gerekçesiyle verilen, 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 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.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Devam etmekte olan davalar ve hukuki süreçler (Devamı)

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. 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. 13.07.2026 tarihinde yürütmeyi durdurma isteminin reddine karar verilmiştir. Dava konusu yıkım kararının dayanağı olan Yapı Tatil Tutanağının aynı Mahkeme nezdinde görülen iptal davasında bilirkişi raporunun Şirket lehine düzenlenmiş olması nedeniyle red kararına karşı itiraz edilmemiştir. Davanın kabul edilmesi öngörülmektedir.

Şirket mülkiyetindeki 2 adet bağımsız bölümün komşu bağımsız bölümler ile birleştirilmesi gerekçesiyle verilen, 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 7.124 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. Mahkemece 06 Mart 2026 tarihli karar ile davalı yandan bilgi ve belge istenilmiş olup yürütmenin durdurulması isteminin, davalı 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. 17.07.2026 tarihinde yürütmeyi durdurma isteminin reddine karar verilmiştir. Dava konusu yıkım kararının dayanağı olan Yapı Tatil Tutanağının aynı Mahkeme nezdinde görülen iptal davasında bilirkişi raporunun Şirket lehine düzenlenmiş olması nedeniyle red kararına karşı itiraz edilmemiştir. Davanın kabul edilmesi öngörülmektedir.

T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı Gelirler Müdürlüğü (Bundan sonra "Gelirler Müdürlüğü" olarak anılacaktır) tarafından düzenlenen, 3.519.039 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.

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 30 Haziran 2026 tarihli finansal tablolarda bir karşılık ayrılmamıştır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 9 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

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

Kısa vadeli karşılıklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kullanılmamış izin karşılığı	6.432	4.573
	6.432	4.573

Kullanılmamış izinlere ilişkin karşılıkların 3.438 TL tutarı Şirket personelinin kullanılmamış izin karşılıklarından, 2.994 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 2.773 TL tutarı Şirket personelinin kullanılmamış izin karşılıklarından, 1.800 TL tutarı Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin personeline ilişkin kullanılmamış izin karşılıklarından Şirket'in payına düşen kısımdır).

Uzun vadeli karşılıklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kıdem tazminatı karşılığı	9.500	10.051
	9.500	10.051

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir maaş üzerinden 73.729,87 tam TL tavanına tabidir (31 Aralık 2025: 64.948,77 tam TL).

Şirket yönetimi geçmiş deneyimlerinden edindiği bilgilere dayanarak kıdem tazminatı almaya hak kazanacak çalışanların hak kazandıkları menfaatleri TMS 19 uyarınca, bilanço tarihinde geçerli olan devlet tahvili oranları kullanılarak iskonto işlemine tabi tutmuş ve indirgenmiş net değerleri üzerinden mali tablolarına yansıtmıştır. Oluşan tüm aktüer kazanç ve kayıplar kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır. Buna bağlı olarak, 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan aktüer varsayımları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 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):

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 9 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

	2026	2025
1 Ocak	10.051	8.764
Hizmet maliyeti	2.224	2.002
Faiz maliyeti	1.365	1.172
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	(2.312)	(975)
Ödenen tazminatlar (-)	-	(1.439)
Parasal kayıp/kazanç	(1.828)	(1.562)
30 Haziran	9.500	7.962

Kıdem tazminatına ilişkin karşılıkların 583 TL tutarı Şirket'in personel kıdem tazminatı karşılıklarından, 8.917 TL tutarı ise Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin personel kıdem tazminatı karşılıklarından Şirket'in payına düşen kısımdan oluşmaktadır (30 Haziran 2025: Kıdem tazminatına ilişkin karşılıkların 413 TL tutarı Şirket'in personel kıdem tazminatı karşılıklarından, 7.549 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

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

Peşin ödenmiş giderler - kısa vadeli	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Gelecek aylara ait giderler (*)	75.956	55.829
Verilen avanslar	100	160
	76.056	55.989

(*) Gelecek aylara ait giderlerin 61.065 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 13.346 TL'lik kısmı Beşiktaş Belediyesi'ne peşin ödenmiş vergi giderlerinden, 101 TL'lik kısmı sigorta giderlerinden ve 1.444 TL'lik kısmı da diğer giderlerden oluşmaktadır (31 Aralık 2025: Gelecek aylara ait giderlerin 53.714 TL'lik kısmı mağazaların kiraya verilebilmesi için katlanılan maliyetlerin kısa döneme ilişkin kısmından oluşmaktadır. Geriye kalan 643 TL'lik kısmı sigorta giderlerinden ve 1.472 TL'lik kısmı da diğer giderlerden oluşmaktadır).

Peşin ödenmiş giderler – uzun vadeli	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Gelecek yıllara ait giderler (*)	39.413	64.509
	39.413	64.509

(*) Gelecek aylara ait giderlerin 39.289 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 124 TL diğer giderlerden oluşmaktadır (31 Aralık 2025: Gelecek yıllara ait giderlerin 60.346 TL'lik kısmı mağazaların kiraya verilebilmesi için katlanılan maliyetlerin bir yıldan uzun kısmından oluşmaktadır. Geriye kalan 4.163 TL diğer giderlerden oluşmaktadır).

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 10 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Diğer dönen varlıklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Mağaza kira gelir tahakkuku (*)	5.686	6.922
	5.686	6.922

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

Diğer duran varlıklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Mağaza kira gelir tahakkuku (*)	4.188	5.006
	4.188	5.006

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

Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alınan avanslar	745	1.627
Gelecek aylara ait gelirler	90	-
	835	1.627

Diğer kısa vadeli yükümlülükler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Gider tahakkukları	10.797	8.240
	10.797	8.240

DİPNOT 11 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
Akkök Holding A.Ş.	11,67	4.350	11,67	4.350
Tekfen Holding A.Ş.	10,47	3.901	10,47	3.901
Halka açık kısım	57,88	21.569	57,88	21.569
Diğer (*)	19,98	7.444	19,98	7.444
Ödenmiş sermaye	100,00	37.264	100,00	37.264
Sermaye düzeltme farkları(**)		1.989.488		1.989.488
Toplam sermaye		2.026.752		2.026.752

(*) 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.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 11 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 75.000 TL'dir. Şirketin kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik süresinin uzatılması amacı ile ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (III-48.1) sayılı 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği', (II-17.1) sayılı 'Kurumsal Yönetim Tebliği' ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde Şirket Esas Sözleşmesi'ne ilişkin ana sözleşme tadili 28 Mart 2025 tarihinde yapılan 2024 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda oyçokluğu ile kabul edilmiş olup, 11 Nisan 2025 tarihinde tescil edilerek, 14 Nisan 2025 tarih ve 11311 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in çıkarılmış ve tamamı ödenmiş 37.264 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.

Geçmiş yıllar karlarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Geçmiş yıl karı	6.772.700	6.521.345
Olağanüstü yedekler	132.614	131.870
Olağanüstü yedekler enflasyon farkı	18.970	18.970
Yasal yedekler enflasyon farkı	125.787	125.787
	7.050.071	6.797.972

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

30 Haziran 2026	Üfe endeksli yasal kayıtlar	Tüfe endeksli yasal kayıtlar	Geçmiş yıllar kar zararında takip edilen tutarlar
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	1.739.051	1.989.488	(250.437)
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	733.557	1.756.632	(1.023.075)

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 11 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)**31 Aralık 2025**

	Üfe endeksli yasal kayıtlar	Tüfe endeksli yasal kayıtlar	Geçmiş yıllar kar zararında takip edilen tutarlar
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	1.739.051	1.989.488	(250.437)
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	678.742	1.700.327	(1.021.585)

DİPNOT 12 - ESAS FAALİYET GELİRLERİ

Hasılat	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Mağaza ve depo kira gelirleri	547.181	268.450	531.507	268.876
Otopark gelirleri	38.053	18.270	31.381	14.846
Apart otel kira geliri	29.356	12.686	37.275	18.896
Diğer gelirler	15.646	8.294	10.644	5.502
	630.236	307.700	610.807	308.120
Satışların maliyeti				
Hizmet maliyeti	(168.782)	(83.793)	(159.823)	(78.995)
	(168.782)	(83.793)	(159.823)	(78.995)
Brüt kar	461.454	223.907	450.984	229.125

DİPNOT 13 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Hizmet maliyeti	168.782	83.793	159.823	78.995
Personel giderleri	29.874	13.827	26.963	13.753
Danışmanlık giderleri	24.871	12.178	21.649	9.673
Hukuki giderler	5.084	2.526	4.246	2.089
Bilgi sistemleri giderleri	1.578	748	1.731	813
Amortisman ve itfa payı gideri	1.156	437	232	169
İzin karşılık gideri	1.152	96	1.152	(60)
Sigorta, vergi, resim ve harç giderleri	279	152	377	123
Kıdem tazminatı ve itfa payı giderleri	172	4	153	4
Bağış ve yardımlar	-	-	48	48
Diğer	2.918	1.777	2.928	1.587
	235.866	115.538	219.302	107.194

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 13 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER (Devamı)

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Amortisman ve itfa payı gideri				
Genel yönetim giderleri	1.156	437	232	169
	1.156	437	232	169

DİPNOT 14 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Kurumlar vergisi indirimi	1.977	1.977	-	-
İtfa gelirleri	-	-	411	(52)
Kira tazminat geliri	-	-	1.856	1.843
Vade farkı geliri	-	-	32	32
Diğer	268	130	346	15
	2.245	2.107	2.645	1.838
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
İtfa giderleri (*)	(22.256)	(11.012)	(538)	(538)
Ticari faaliyetlerle ilgili kur farkı giderleri	(184)	(105)	(294)	(123)
Şüpheli alacak karşılığı gideri	-	-	(4.076)	(4.076)
Diğer	(7)	(6)	(6)	(1)
	(22.447)	(11.123)	(4.914)	(4.738)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler /(giderler), net	(20.202)	(9.016)	(2.269)	(2.900)

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

DİPNOT 15 - FİNANSMAN GELİRLERİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Finansman gelirleri				
Faiz gelirleri	149.553	71.734	174.822	66.030
Kur farkı gelirleri	11.098	6.295	17.171	7.397
	160.651	78.029	191.993	73.427

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 16 - FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Finansman giderleri				
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin faiz maliyeti	(1.365)	(653)	(1.172)	(565)
Kur farkı giderleri	-	-	(2)	(2)
Araç kiralamalarına ilişkin faiz maliyeti	(419)	(205)	-	-
	(1.784)	(858)	(1.174)	(567)

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Cari dönem kurumlar vergisi gideri	170.120	254.066
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(66.937)	(46.563)
Parasal kayıp/kazanç	(628)	(23.759)
Toplam vergi gideri	102.555	183.744

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönem vergi geliri / (gideri) (*)	(25.456)	254.066
Ertelenmiş vergi gideri	120.299	293.925
Toplam vergi gideri	94.843	547.991

(*) %30 vergi oranı üzerinden hesaplanan 2025 yılı dönem vergisi 7 Nisan 2026 tarihli Genel Kurul'da önceki döneme ilişkin kar dağıtım kararının kabul edilmesi ile GYO'lara sağlanan vergi indiriminden yararlanılmaya hak kazanılması sebebi ile %10 vergi oranı üzerinden yeniden hesaplanmıştır.

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.

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 (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.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Vergi Öncesi Kar	403.883	1.329.498
Yürürlükteki vergi oranı	30%	30%
Vergi oranı üstünden hesaplanan vergi	(121.165)	(398.849)
Kanunen kabul edilmeyen giderlerin etkisi	(6.222)	(2.442)
298/Ç yeniden değerlendirme etkisi	128.604	289.346
Parasal kayıp/kazanc	(96.060)	(436.046)
Vergi gideri	(94.843)	(547.991)

Ertelenmiş Vergi:

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

Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri	Toplam geçici farklar		Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri	
	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Gelir tahakkukları ile ilgili düzeltmeler	9.874	11.928	(2.962)	(3.578)
Prim karşılığı ile ilgili düzeltmeler	(7.179)	-	2.154	-
Kıdem karşılığı ile ilgili düzeltmeler	(9.500)	(10.051)	2.850	3.015
İzin karşılığı ile ilgili düzeltmeler	(6.432)	(4.573)	1.930	1.372
Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili düzeltmeler	8.081.942	7.668.544	(2.424.583)	(2.300.563)
Kullanım hakkı varlıkları ve kiralama işlemlerinden borçlanmalar	5.751	1.300	(1.725)	(390)
Diğer	3.088	9.398	(927)	(2.820)
Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri, net			(2.423.263)	(2.302.964)

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihinde sona eren dönem içindeki ertelenmiş vergi yükümlülüğünün hareketi aşağıda verilmiştir:

	2026	2025
1 Ocak	(2.302.964)	(2.009.039)
Kar veya zarar tablosuyla ilişkilendirilen	(120.299)	(48.538)
30 Haziran	(2.423.263)	(2.057.577)

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 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 - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse adedi (1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden)	37.264	37.264	37.264	37.264
Net kar	309.040	282.047	263.623	191.156
Hisse başına kar	8,29	7,57	7,07	5,13

DİPNOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflardan alacaklar		
Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	43.802	47.562
	43.802	47.562

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara borçlar		
Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	11.481	17.284
Akkök Holding A.Ş.	1.392	884
Aktek Bilgi İşlem Tekn.San.Tic. A.Ş.	11	10
Akhan Bakım Yönetim Ser.Hiz.Güv.Malz.Tic.A.Ş.	3	-
	12.887	18.178

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan - 30 Haziran 2025
Grup içi alışlar	250.014	120.777	225.584	107.390
Grup içi satışlar	108.898	52.757	104.347	51.770

Alış ve satışlar, kira gelirleri ve hizmet alım-satımı gibi unsurlardan oluşmaktadır. Grup içi alımların 239.925 TL'lik tutarı, Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'den ("Üçgen") sağlanan yönetim giderlerinden, 10.089 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 altı aylık dönemde toplam 100.616 TL tutarında fatura kesilmiştir (1 Ocak – 30 Haziran 2025: 94.233 TL).

1 Ocak - 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 23.556 TL'dir (1 Ocak – 30 Haziran 2025: 22.770 TL).

DİPNOT 20 - FİNANSAL YATIRIMLAR

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Yabancı para tahvilleri	134.752	143.641
	134.752	143.641

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yabancı para tahvillerinin ortalama faiz oranı %3,24 olup tahakkuk eden faiz tutarı 1.556 TL'dir (31 Aralık 2025: Yabancı para tahvillerinin ortalama faiz oranı %3,41 olup tahakkuk eden faiz tutarı 1.759 TL'dir).

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak 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:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Varlıklar	133.211	141.890
Yükümlülükler	(2.217)	(2.402)
Net bilanço pozisyonu	130.994	139.488

30 Haziran 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 13.099 TL daha yüksek/düşük olacaktı (31 Aralık 2025: 13.949 TL daha yüksek/düşük).

Aşağıdaki tablolar 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir:

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

30 Haziran 2026	ABD Doları	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	0	15
Finansal yatırımlar	2.860	133.196
Toplam Varlıklar	2.860	133.211
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Diğer borçlar	(48)	(2.217)
Toplam Yükümlülükler	(48)	(2.217)
Net Bilanço Pozisyonu Varlık	2.812	130.994

31 Aralık 2025	ABD Doları	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	0	8
Finansal yatırımlar	2.812	141.882
Toplam Varlıklar	2.812	141.890
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Diğer borçlar	(48)	(2.402)
Toplam Yükümlülükler	(48)	(2.402)
Net Bilanço Pozisyonu Varlık	2.764	139.488

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.

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

Vade	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
0-1 ay arası	8.877	-
1-3 ay arası	9.669	-
3-12 ay arası	6.899	-
	25.445	-

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Kredi riski açıklamaları (Devamı)

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

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Ters Repo İşlemleri
	Ticari alacaklar		DİĞER ALACAKLAR			
	İlişkili taraf	DİĞER TARAF	İlişkili taraf	DİĞER TARAF		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	43.802	45.973	-	860	654.288	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	33.178	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	43.802	20.528	-	860	654.288	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	25.445	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	6.270	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(6.270)	-	-	-	-
- 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.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak 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				Bankalardaki mevduat	Ters Repo İşlemleri
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	47.562	62.613	-	2.239	747.075	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	45.758	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	47.562	62.613	-	2.239	747.075	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	7.383	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(7.383)	-	-	-	-
- 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.**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 22 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

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

Parasal olmayan kalemler	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Finansal durum tablosu kalemleri	(106.612)	(84.853)
Diğer dönen varlıklar	2.039	(114)
Diğer duran varlıklar	89	(16.187)
Peşin ödenmiş giderler	9.388	2.239
Sermaye düzeltme farkları	(305.643)	(289.644)
Kardan kısıtlanmış yedekler	(256.416)	(250.012)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu	2.075	1.834
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.918.519	1.759.668
Maddi duran varlıklar	30	69
Madddi olmayan duran varlıklar	146	184
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(347.297)	(287.113)
Kullanım hakkı varlıkları	956	-
Geçmiş yıl kar/(zararları)	(1.130.498)	(1.005.777)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	(22.540)	(44.321)
Hasılat	(30.688)	(50.302)
Satışların maliyeti	8.595	14.279
Genel yönetim giderleri	3.767	5.354
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(14)	(675)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	1.108	73
Finansman gelirleri	(8.062)	(18.897)
Finansman giderleri	104	105
Dönem vergi gideri	2.650	5.742
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	(129.152)	(129.174)

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak 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, 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Konsolide olmayan/bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	
A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	789.067	890.726	
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)	12.726.514	12.721.921	
C İştirakler	Md.24/(b)	-	-	
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	-	-	
Diğer varlıklar		223.468	252.346	
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md.3/(p)	13.739.049	13.864.993	
E Finansal borçlar	Md.31	-	-	
F Diğer finansal yükümlülükler	Md.31	-	-	
G Finansal kiralama borçları	Md.31	2.911	6.222	
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	-	-	
İ Özkaynaklar	Md.31	11.131.049	11.292.800	
Diğer kaynaklar		2.605.089	2.565.971	
D Toplam kaynaklar	Md.3/(p)	13.739.049	13.864.993	
Konsolide olmayan/bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Haziran 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)	654.288	747.075	
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	-	-	
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(d)	-	-	
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	Md.24/(c)	-	-	
C1 Yabancı iştirakler	Md.24/(d)	-	-	
C2 İşletmeci şirkete iştirak	Md.28/1(a)	-	-	
J Gayrinakdi krediler	Md.31	-	-	
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	-	-	
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(l)	325.908	400.785	
Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Haziran 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)	93%	92%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler ((A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	6%	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)	5%	5%	≤%10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	Md.22/(l)	2%	3%	≤%10