

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 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 Eylül 2022 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren dokuz aylık dönemine ait ilgili özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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



Baki Erdal, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 2 Kasım 2022

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR 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.....	6-26
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-11
DİPNOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	11
DİPNOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	11-12
DİPNOT 5 TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	12-13
DİPNOT 6 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	13-14
DİPNOT 7 MADDİ DURAN VARLIKLAR	15
DİPNOT 8 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	15-16
DİPNOT 9 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	17
DİPNOT 10 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	18-19
DİPNOT 11 ÖZKAYNAKLAR	19-20
DİPNOT 12 ESAS FAALİYET GELİRLERİ.....	20
DİPNOT 13 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	20
DİPNOT 14 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER.....	21
DİPNOT 15 FİNANSMAN GELİRLERİ	21
DİPNOT 16 FİNANSMAN GİDERLERİ	22
DİPNOT 17 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	22
DİPNOT 18 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	22
DİPNOT 19 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	23
DİPNOT 20 FİNANSAL YATIRIMLAR	24
DİPNOT 21 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	24-25
DİPNOT 22 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	25
DİPNOT 23 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	25-26

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 VE 31 ARALIK 2021

TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Eylül 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		113.252.951	88.406.802
Nakit ve nakit benzerleri	4	60.280.065	51.381.324
Finansal yatırımlar			
<i>İtfa edilmiş maliyetiyle ölçülen finansal varlıklar</i>	20	43.913.397	26.660.235
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	4.961.493	5.220.093
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	5, 19	16.946	29.951
Peşin ödenmiş giderler	10	2.511.300	3.535.652
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		386.010	494.164
Diğer dönen varlıklar	10	1.183.740	1.085.383
Duran varlıklar		166.831.639	172.438.763
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	165.450.931	169.807.663
Maddi duran varlıklar	7	42.816	53.200
Maddi olmayan duran varlıklar		194.571	214.672
Peşin ödenmiş giderler	10	403.836	1.234.061
Diğer duran varlıklar	10	739.485	1.129.167
Toplam varlıklar		280.084.590	260.845.565

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

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 VE 31 ARALIK 2021

TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Eylül 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		14.166.380	4.758.807
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	5, 19	7.170.722	523.560
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	5	1.790.073	193.001
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	5	-	-
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	5	3.037.070	2.096.694
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	10	1.026.138	709.784
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	8	178.691	181.691
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	9	515.303	373.158
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	448.383	680.919
Uzun vadeli yükümlülükler		5.096.922	3.039.007
Diğer borçlar			
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	5	1.971.070	1.461.530
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	9	3.125.852	1.577.477
Özkaynaklar		260.821.288	253.047.751
Ödenmiş sermaye	11, 18	37.264.000	37.264.000
Sermaye düzeltme farkları		27.745.263	27.745.263
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler			
- <i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları/(kayıpları)</i>		(1.692.714)	(428.527)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		53.293.371	69.205.098
Geçmiş yıllar karları	11	25.990.124	24.443.594
Net dönem karı	18	118.221.244	94.818.323
Toplam kaynaklar		280.084.590	260.845.565

1 Ocak - 30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait özet finansal tablolar, 02 Kasım 2022 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 EYLÜL 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2022	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2022	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2021	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2021
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	12	147.149.499	53.182.480	79.574.292	33.353.179
Satışların maliyeti (-)	12	(40.334.370)	(15.968.639)	(24.180.695)	(9.002.184)
Brüt kar	12	106.815.129	37.213.841	55.393.597	24.350.995
Genel yönetim giderleri (-)		(9.102.978)	(2.956.702)	(5.517.300)	(2.115.337)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	14	1.143.223	57.809	476.744	146.042
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	14	(2.538.108)	(813.625)	(2.766.704)	(785.263)
Esas faaliyet karı		96.317.266	33.501.323	47.586.337	21.596.437
Finansman gelirleri	15	23.819.650	7.703.624	11.405.944	2.607.518
Finansman giderleri (-)	16	(1.915.672)	(86.363)	(1.698.918)	(778.204)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		118.221.244	41.118.584	57.293.363	23.425.751
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)		-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı	18	118.221.244	41.118.584	57.293.363	23.425.751
Pay başına kazanç					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	18	3,17	1,10	1,54	0,63
Durdurulan faaliyetlerden pay başına kazanç		-	-	-	-
Sulandırılmış pay başına kazanç					
Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç	18	3,17	1,10	1,54	0,63
Durdurulan faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç		-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden kazançları/(kayıpları)	9	(1.264.187)	(614.876)	13.779	(297.698)
Toplam kapsamlı gelir		116.957.057	40.503.708	57.307.142	23.128.053

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

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynak toplamı
				Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları/(kayıpları)		Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	
1 Ocak 2021		37.264.000	27.745.263	(658.882)	94.395.562	24.518.963	56.870.007	240.134.913
Transferler		-	-	155.040	(25.190.464)	81.905.431	(56.870.007)	-
Kar payları (*)		-	-	-	-	(81.980.800)	-	(81.980.800)
Toplam kapsamlı gelir		-	-	13.779	-	-	57.293.363	57.307.142
30 Eylül 2021 (Sınırlı denetimden geçmiş) 11		37.264.000	27.745.263	(490.063)	69.205.098	24.443.594	57.293.363	215.461.255
1 Ocak 2022		37.264.000	27.745.263	(428.527)	69.205.098	24.443.594	94.818.323	253.047.751
Transferler		-	-	-	(15.911.727)	110.730.050	(94.818.323)	-
Kar payları (*)		-	-	-	-	(109.183.520)	-	(109.183.520)
Toplam kapsamlı gelir		-	-	(1.264.187)	-	-	118.221.244	116.957.057
30 Eylül 2022 (Sınırlı denetimden geçmiş) 11		37.264.000	27.745.263	(1.692.714)	53.293.371	25.990.124	118.221.244	260.821.288

(*) 28 Mart 2022 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 109.183.520 TL tutarında temettü dağıtılmasına karar verilmiştir. Kar payının 84.961.920 TL tutarındaki ilk taksidi 4 Nisan 2022 tarihinde, 24.221.600 TL tutarındaki ikinci taksidi 10 Ağustos 2022 tarihinde ödenmiştir.

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

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2022	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2021
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem karı		118.221.244	57.293.363
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(422.386)	1.962.475
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13	6.614.314	6.627.834
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	5	(94.959)	(56.629)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		259.507	147.638
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	15	(6.808.228)	(3.884.931)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	14	(101.695)	(17.273)
Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler		(291.325)	(854.164)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(4.090.398)	12.434.424
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler			
İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	5	13.005	136.962
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)	5	353.559	2.435.463
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		2.565.378	4.692.371
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler			
İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	5	6.647.162	1.845.952
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)	5	1.597.072	1.087.037
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		1.986.588	(767.604)
Finansal yatırımlardaki azalış (Artış)	20	(17.253.162)	3.004.243
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		113.708.460	71.690.262
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	9	(289.028)	(370.346)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		4.442.312	2.504.051
Alınan faiz		6.567.714	3.862.655
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımlarından kaynaklanan nakit çıkışları	7	(22.875)	(7.436)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	6	(2.204.222)	(1.431.168)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		101.695	80.000
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(109.183.520)	(84.216.640)
Ödenen temettü		(109.183.520)	(84.216.640)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/(AZALIŞ)		8.678.224	(10.392.673)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		4	51.361.327
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		4	60.039.551
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		4	60.039.551
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		4	56.089.600

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

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“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 Eylül 2022 tarihi itibarıyla hisselerinin %57,34’ü halka açıktır.

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Akkök Holding A.Ş.	% 11,67	% 11,67
Tekfen Holding A.Ş.	% 10,47	% 10,47
Halka açık kısım (*)	% 57,34	% 57,34
Diğer (**)	% 20,52	% 20,52
Toplam	%100	%100

(*) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla halka açık kısım hisselerinin %45,49’luk kısmı Klepierre S.A.’ya aittir (31 Aralık 2021: %45,93).

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

Kategorileri itibarıyla dönem içinde çalışan personelin ortalama sayısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İdari	7	6

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II-14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”) esas alınmıştır. TMS’ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Şirket’in finansal tabloları ve notları, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dâhil edilerek sunulmuştur. Bu kapsamda geçmiş döneme ait finansal tablolarda gerekli değişiklikler yapılmıştır.

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyette bulunan halka açık şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Şirket’in finansal tabloları bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

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, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyette bulunan ve SPK Finansal Raporlama Standartları’na uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, TMSK tarafından yayımlanmış TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardı uygulanmamıştır.

Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda değişiklik yapılmasına dair kanun 20 Ocak 2022 tarihinde Kanun No. 7352 sayıyla yasalaşmış olup, geçici hesap dönemleri de dahil olmak üzere 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde Mükerrer 298 inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı karara bağlanmıştır.

KGK, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını (TFRS) uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama’yı uygulayıp uygulamayacakları konusunda oluşan tereddütleri gidermek üzere açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS’yi uygulayan işletmelerin TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama (“TMS 29”) kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiş, sonrasında KGK tarafından TMS 29 uygulaması hakkında yeni bir açıklama yapılmamıştır. Bu finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla yeni bir açıklama yapılmamış olması dikkate alınarak 30 Eylül 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“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)

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 Eylül 2022 dönemine ait finansal tabloları işletmenin sürekliliği prensibi çerçevesinde hazırlamıştır.

2.1.2 Portföy sınırlamalarına uyum

Finansal tablo dipnotlarından Dipnot 23: ‘Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü’ içerisinde sunulan bilgiler, SPK’nın II-14.1 sayılı ‘Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’nin 17. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, III-48.1 sayılı ‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“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 Eylül 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

a. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 ‘daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2 (1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir);** Bu Faz 2 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatifiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar.
- **TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri’nde yapılan değişiklikler - TFRS 9’un uygulanmasının ertelenmesi (1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir);** Bu değişiklikler TFRS 17’nin uygulanma tarihini 2 yıl süreyle erteleyerek 1 Ocak 2023’e ertelemiştir. Bu değişiklikler, TFRS 4’teki TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasına ilişkin geçici muafiyetin belirlenmiş tarihini 1 Ocak 2023’e ertelemiştir.
- **TFRS 16 ‘Kiralamalar’ - COVID 19 kira imtiyazları kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler (1 Nisan 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte);** COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020’de, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Haziran 2021’den 30 Haziran 2022’ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayınlamıştır. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

**30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“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 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

- **TFRS 3, TMS 16, TMS 37’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
 - **TFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik işletme birleşmeleri için muhasebeleştirme hükümlerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve’ye yapılan bir referansı güncellemektedir.
 - **TMS 16 ‘Maddi Duran Varlıklar’ da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
 - **TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler;** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.
- **Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 ‘Türkiye Finansal Raporlama Standartları’nın İlk Uygulaması’, TFRS 9 ‘Finansal Araçlar’, TMS 41 ‘Tarımsal Faaliyetler’ ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.**
- **TMS 1, “Finansal Tabloların Sunuluşu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1’de bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin neyi ifade ettiğini açıklığa kavuşturmaktadır.
- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8’deki dar kapsamlı değişiklikler;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.
- **TFRS 17, ‘Sigorta Sözleşmeleri’, Aralık 2021’de değiştirildiği şekliyle;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

Şirket söz konusu standart değişikliklerinin etkilerini analiz etmekte olup, geçerlilik tarihinden itibaren uygulayacaktır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 Eylül 2022 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 2021 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 2021 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 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kasa	15.442	11.974
Ters repo işlemleri	42.232.536	31.344.435
Banka		
-Vadeli döviz mevduat	2.171.910	9.819.076
-Vadeli TL mevduat	15.842.158	10.109.623
-Vadesiz TL mevduat	8.326	89.905
-Vadesiz döviz mevduat	9.693	6.311
	60.280.065	51.381.324

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli TL mevduatlarının ortalama faiz oranı %19,30 olup tahakkuk eden faiz tutarı 8.297 TL'dir. Vadeli döviz mevduatlarının faiz oranı %0,15 ile %3 arasında olup tahakkuk eden faiz tutarı 157 TL'dir (31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli TL mevduatlarının faiz oranı %17,50 olup tahakkuk eden faiz tutarı 4.845 TL'dir. Vadeli döviz mevduatlarının faiz oranı %0,15 ile %0,95 arasında olup tahakkuk eden faiz tutarı 251 TL'dir). Bankalarda bulunan mevduatların vadesi 1 aydan kısadır (31 Aralık 2021: 1 aydan kısadır).

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla TL ters repo işlemlerinin faiz oranı %10,89 olup tahakkuk eden faiz tutarı 232.060 TL'dir (31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ters reponun faiz oranı %12,16 olup tahakkuk eden faiz tutarı 3.333 TL'dir.) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla döviz ters repo işlemlerinin ortalama faiz oranı %5,25 olup tahakkuk eden faiz tutarı 403.924 TL'dir (31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla döviz ters repo işlemlerinin faiz oranı %1,10 olup tahakkuk eden faiz tutarı 11.569 TL'dir.)

Nakit akımı tablosuna baz olan hazır değerler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Hazır değerler	60.280.065	51.381.324
Tenzil: Faiz tahakkukları	(240.514)	(19.997)
	60.039.551	51.361.327

DİPNOT 5 - TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6.182.395	6.049.652
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 19)	16.946	29.951
Vadeli çekler	-	486.302
	6.199.341	6.565.905
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar	(1.220.902)	(1.315.861)
	4.978.439	5.250.044

Şüpheli alacaklar karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
1 Ocak	1.315.861	1.453.552
Dönem içinde konusu kalmayan karşılıklar	(94.959)	(2.805)
Dönem içinde iptal edilen karşılıklar	-	(53.824)
30 Eylül	1.220.902	1.396.923

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 5 - TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)**

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 19)	7.170.722	523.560
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	1.790.073	193.001
	8.960.795	716.561
Kısa vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek vergi ve fonlar	2.977.596	2.064.734
Diğer	59.474	31.960
	3.037.070	2.096.694
Uzun vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alınan depozito ve teminatlar	1.971.070	1.461.530
	1.971.070	1.461.530

DİPNOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2022
Maliyet					
Binalar	278.534.294	-	(360.800)	2.204.222	280.377.716
Yapılmakta olan yatırımlar (*)	-	2.204.222	-	(2.204.222)	-
	278.534.294	2.204.222	(360.800)	-	280.377.716
Birikmiş Amortisman					
Binalar	(108.726.631)	(6.560.954)	360.800	-	(114.926.785)
Net defter değeri	169.807.663	(4.356.732)	-	-	165.450.931

(*) Yapılmakta olan yatırımlardaki 2.204.222 TL tutarındaki transferler; yönetim hizmetleri çerçevesinde Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından gerçekleştirilen ve payı oranında Şirket’e yansıtılan yatırım niteliğindeki harcamalardan oluşmaktadır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**

	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Değer Düşüklüğü	30 Eylül 2021
Maliyet						
Binalar	277.081.799	-	(1.365.180)	1.431.168	-	277.147.787
Yapılmakta olan yatırımlar (*)	-	1.431.168	-	(1.431.168)	-	-
	277.081.799	1.431.168	(1.365.180)	-	-	277.147.787
Birikmiş Amortisman						
Binalar	(100.725.476)	(6.444.657)	597.125	-	-	(106.573.008)
Binalar değer düşüklüğü karşılığı (-)	(705.328)	-	-	-	705.328	-
Net defter değeri	175.650.995	(5.013.489)	(768.055)	-	705.328	170.574.779

(*) Yapılmakta olan yatırımlardaki 1.431.168 TL tutarındaki transferler; yönetim hizmetleri çerçevesinde Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından gerçekleştirilen ve payı oranında Şirket’e yansıtılan yatırım niteliğindeki harcamalardan oluşmaktadır.

Ter Ra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin 31 Aralık 2021 tarihli değerlendirme raporuna göre Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulünün gerçeğe uygun değeri 2.061.753.000 TL’dir (Ter Ra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin 31 Aralık 2020 tarihli değerlendirme raporuna göre yatırım amaçlı gayrimenkulünün gerçeğe uygun değeri 1.513.290.000 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 Eylül 2022 : 166.556.547 ABD Doları

31 Aralık 2021: 166.467.609 ABD Doları

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 7 - MADDİ DURAN VARLIKLAR**

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlerde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	İlaveler	30 Eylül 2022
Tesis, Makine, Cihazlar	99.702	-	99.702
Demirbaşlar	8.758.879	22.875	8.781.754
Birikmiş itfa payları	(8.805.381)	(33.259)	(8.838.640)
Net defter değeri	53.200	(10.384)	42.816

	1 Ocak 2021	İlaveler	30 Eylül 2021
Tesis, Makine, Cihazlar	99.702	-	99.702
Demirbaşlar	8.744.324	7.436	8.751.760
Birikmiş itfa payları	(8.615.613)	(163.076)	(8.778.689)
Net defter değeri	228.413	(155.640)	72.773

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 Eylül 2022
Alınan teminat mektupları	TL	21.390.278	21.390.278
Alınan teminat mektupları	ABD Doları	634.453	11.749.241
Alınan teminat senetleri	ABD Doları	418.835	7.756.280
Alınan teminat mektupları	Euro	151.866	2.754.773
Alınan teminat çekleri	TL	478.100	478.100
Alınan teminat senetleri	TL	73.827	73.827
			44.202.499

Teminat senetleri, çekleri ve teminat mektupları	Döviz Cinsi	Dövizli Tutarı	31 Aralık 2021
Alınan teminat mektupları	TL	15.899.124	15.899.124
Alınan teminat mektupları	ABD Doları	708.995	9.450.191
Alınan teminat senetleri	ABD Doları	470.835	6.275.760
Alınan teminat mektupları	Euro	151.866	2.291.157
Alınan teminat çekleri	TL	558.100	558.100
Alınan teminat senetleri	TL	116.307	116.307
			34.590.639

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Dava karşılıkları	178.691	181.691
	178.691	181.691

Dava karşılıkları

30 Eylül 2022 itibarıyla Şirket aleyhine açılmış olan davalara toplam 178.691 TL (31 Aralık 2021: 181.691 TL) karşılık ayrılmış olup, Ocak 2022’de 3.000 TL’lik dava karşılığı iptal edilmiştir.

Şirket’in finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılması gerekli görülmemekle birlikte pay sahibi tarafından açılan davalar ve avukat görüşleri aşağıda özetlenmiştir:

Ömer Dinçkök tarafından 30 Haziran 2016 tarihinde, 2015 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında görüşülen 5 ve 11 no’lu gündem maddelerinde alınan kararların iptali talebiyle dava açılmıştır. Dava, ilk derece Mahkemesi nezdinde reddedilmiştir. Davacı tarafça yapılan istinaf başvurusu, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket lehine esastan reddedilmiş olup; bu karar davacı tarafça temyiz edilmiştir. Davacının temyiz başvurusunun da reddedilmesi beklenilmektedir.

Yukarıda detayları verilen dosyalar da dâhil olmak üzere, Şirket’in hâlihazırda taraf olduğu 13 adet dava ve 24 adet icra takibi bulunmaktadır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 9 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli karşılıklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kullanılmamış izin karşılığı	515.303	373.158
	515.303	373.158

Kullanılmamış izinlere ilişkin karşılıkların 256.436 TL tutarı Şirket personelinin kullanılmamış izin karşılıklarından, 258.867 TL tutarı Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.’nin personeline ilişkin kullanılmamış izin karşılıklarından Şirket’in payına düşen kısımdır.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir maaş üzerinden 15.371,40 TL tavanına tabidir (31 Aralık 2021: 10.848,59 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 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan aktüer varsayımları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
İskonto oranı (%)	4,45	4,45
Emeklilik ihtimaline ilişkin kullanılan oran (%)	97,69	93,74

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin yükümlülükler kıdem tazminatı karşılıklarından ibaret olup yıl içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir (TL):

	2022	2021
1 Ocak	1.577.477	1.557.693
Hizmet maliyeti	315.003	141.768
Faiz maliyeti	258.213	144.523
Aktüeryal (kazanç)/ kayıp	1.264.187	(13.779)
Ödenen tazminatlar (-)	(289.028)	(370.346)
30 Eylül	3.125.852	1.459.859

Kıdem tazminatına ilişkin karşılıkların 70.087 TL tutarı Şirket’in personel kıdem tazminatı karşılıklarından, 3.055.765 TL tutarı ise Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.’nin personel kıdem tazminatı karşılıklarından Şirket’in payına düşen kısımdır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 10 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla diğer alacak ve borçların detayları aşağıda sunulmuştur:

Peşin ödenmiş giderler - kısa vadeli	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Gelecek aylara ait giderler (*)	2.504.295	3.523.578
Verilen avanslar	7.005	12.074
	2.511.300	3.535.652

(*) Gelecek aylara ait giderlerinin 1.443.526 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 tutarın 869.712 TL'lik kısmı emlak vergisinden, 97.774 TL'lik kısmı sigorta giderlerinden ve 93.283 TL'lik kısmı da diğer giderlerden oluşmaktadır.

Peşin ödenmiş giderler - uzun vadeli	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Gelecek yıllara ait giderler (*)	403.836	1.234.061
	403.836	1.234.061

(*) Gelecek aylara ait giderlerinin 360.246 TL'lik kısmı mağazaların kiraya verilebilmesi için katlanılan maliyetlerin bir yıldan uzun kısmından oluşmaktadır. Söz konusu tutar kira süresince itfa edilmektedir. 43.590 TL'lik kısmı da diğer giderlerden oluşmaktadır.

Diğer dönen varlıklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Mağaza kira gelir tahakkuku (*)	1.183.740	1.085.383
	1.183.740	1.085.383

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

Diğer duran varlıklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Mağaza kira gelir tahakkuku (*)	739.282	1.128.964
Verilen depozitolar	203	203
	739.485	1.129.167

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

Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alınan avanslar	637.909	660.980
Gelecek aylara ait gelirler	388.229	48.804
	1.026.138	709.784

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 10 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Dİğer kısa vadeli yükümlülükler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Gider tahakkukları	448.383	680.919
	448.383	680.919

DİPNOT 11 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	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	57,34	21.367.443	57,34	21.367.443
Dİğer (*)	20,52	7.645.725	20,52	7.645.725
Ödenmiş sermaye	100,00	37.264.000	100,00	37.264.000

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

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 diğ er mevzuat hükümleri çerçevesinde Şirket Esas Sözleşmesi'ne ilişkin ana sözleşme tadili 20 Nisan 2021 tarihinde yapılan 2020 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda oyçokluğu ile kabul edilmiş olup, 18 Mayıs 2021 tarihinde tescil edilerek, 24 Mayıs 2021 tarih ve 10333 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 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 kuruluna aday gösterme imtiyazına sahip olup, Şirket yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi (A) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun; 3 adedi (B) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun; 2 adedi (C) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun ve 1 adedi de halka arz edilmiş ve genel kurul toplantısına katılmış (D) Grubu hamiline yazılı payların çoğunlukla belirleyerek önereceği adaylar arasından genel kurul tarafından seçilmektedir.

Ancak, 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, 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 Genel Kurul tarafından seçilecek 9 (dokuz) üyeden oluşur.

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.**30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 11 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)**

Geçmiş yıllar karlarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Geçmiş yıl karı	9.203.857	7.667.565
Olağanüstü yedekler	12.803.051	12.792.813
Olağanüstü yedekler enflasyon farkı	521.985	521.985
Yasal yedekler enflasyon farkı	3.461.231	3.461.231
	25.990.124	24.443.594

DİPNOT 12 - ESAS FAALİYET GELİRLERİ

Hasılat	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Mağaza ve depo kira gelirleri	128.793.406	46.220.306	69.237.447	29.506.191
Apart otel kira geliri	11.804.825	4.727.982	7.184.863	2.601.676
Diğer gelirler	6.551.268	2.234.192	3.151.982	1.245.312
	147.149.499	53.182.480	79.574.292	33.353.179
Satışların maliyeti				
Hizmet maliyeti	(33.773.416)	(13.767.733)	(17.736.038)	(6.859.839)
Amortisman gideri	(6.560.954)	(2.200.906)	(6.444.657)	(2.142.345)
	(40.334.370)	(15.968.639)	(24.180.695)	(9.002.184)
Brüt kar	106.815.129	37.213.841	55.393.597	24.350.995

DİPNOT 13 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Hizmet maliyeti	33.773.416	13.767.733	17.620.937	6.887.110
Amortisman ve itfa payı gideri	6.614.314	2.220.768	6.627.834	2.206.947
Personel giderleri	5.366.990	1.674.860	2.674.370	903.356
Danışmanlık giderleri	1.353.740	409.924	939.539	301.456
Hukuki giderler	1.047.766	386.156	789.574	254.452
Sigorta vergi resim ve harç giderleri	110.584	33.793	99.791	25.390
Diğer	1.170.539	432.108	945.950	538.810
	49.437.348	18.925.341	29.697.995	11.117.521
Amortisman ve itfa payı gideri				
Satışların maliyeti	6.560.954	2.200.906	6.444.657	2.142.345
Genel yönetim giderleri	53.360	19.862	183.177	64.602
	6.614.314	2.220.768	6.627.834	2.206.947

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 14 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER**

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Konusu kalmayan karşılıklar	696.723	-	-	-
Kira tazminat geliri	148.522	-	-	-
Sabit kıymet satış karı, net	101.695	-	17.273	-
Ticari faaliyetlerle ilgili kur farkı gelirleri	6.331	872	57.008	34.097
Diğer	189.952	56.937	402.463	111.945
	1.143.223	57.809	476.744	146.042
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
İtfa giderleri (*)	(2.021.116)	(632.176)	(2.184.045)	(706.103)
Ticari faaliyetlerle ilgili kur farkı giderleri	(516.992)	(181.449)	(208.452)	(46.905)
Şüpheli alacak karşılığı gideri	-	-	-	-
Diğer	-	-	(374.207)	(32.255)
	(2.538.108)	(813.625)	(2.766.704)	(785.263)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler / (giderler), net	(1.394.885)	(755.816)	(2.289.960)	(639.221)

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

DİPNOT 15 - FİNANSMAN GELİRLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Finansman gelirleri				
Kur farkı gelirleri	17.011.422	4.576.839	7.521.013	1.031.320
Faiz gelirleri	6.808.228	3.126.785	3.884.931	1.576.198
	23.819.650	7.703.624	11.405.944	2.607.518

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 16 - FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Finansman giderleri				
Kur farkı giderleri	(1.657.459)	(292)	(1.554.397)	(727.582)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin faiz maliyeti	(258.213)	(86.071)	(144.521)	(50.622)
	(1.915.672)	(86.363)	(1.698.918)	(778.204)

DİPNOT 17 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı “0” olarak belirlenmiştir.

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 halihazırda 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 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse adedi (1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden)	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000
Net kar	118.221.244	41.118.584	57.293.363	23.425.751
Hisse başına kar	3,17	1,10	1,54	0,63

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan alacaklar		
Akip Gıda San. Tic. A.Ş.	13.446	21.262
Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	3.500	8.689
	16.946	29.951

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara borçlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara borçlar		
Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	6.999.164	386.444
Akkök Holding A.Ş.	89.164	127.423
Dinkal Sigorta Acentalığı A.Ş.	78.421	8.741
Aktek Bilgi İletişim Tekn. San. ve Tic. A.Ş.	3.973	952
	7.170.722	523.560

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Grup içi alışlar	39.798.793	10.934.810	27.027.005	9.017.536
Grup içi satışlar	24.169.634	9.013.071	13.488.313	5.091.077

Alış ve satışlar, kira gelirleri ve hizmet alım-satımı gibi unsurlardan oluşmaktadır. Grup içi alımların 39.158.822 TL’lik tutarı, Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.’den (“Üçgen”) sağlanan yönetim giderlerinden, 639.971 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 2022 yılı ilk dokuz aylık dönemde toplam 21.347.891 TL tutarında fatura kesilmiştir (1 Ocak - 30 Eylül 2021: 11.689.696 TL).

1 Ocak - 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 3.382.201 TL’dir (1 Ocak - 30 Eylül 2021: 1.755.349 TL).

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 20 - FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla finansal yatırımların detayları aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Yabancı para tahvilleri	43.913.397	26.660.235
	43.913.397	26.660.235

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yabancı para tahvillerinin ortalama faiz oranı %5,25 olup tahakkuk eden faiz tutarı 403.924 TL'dir (31 Aralık 2021: Yabancı para tahvillerinin faiz oranı %2,46 olup tahakkuk eden faiz tutarı 22.704 TL'dir).

DİPNOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Döviz Kuru Riski

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Varlıklar	45.704.839	57.800.795
Yükümlülükler	(1.858.130)	(1.348.590)
Net bilanço pozisyonu	43.846.709	56.452.205

30 Eylül 2022 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 4.393.274 TL daha yüksek/düşük olacaktı (31 Aralık 2021: 5.652.588 TL daha yüksek/düşük).

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla EURO, 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 8.952 TL daha düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2021: 7.430 TL daha düşük /yüksek).

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla GBP, 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 350 TL daha yüksek/düşük olacaktı (31 Aralık 2021: 305 TL daha yüksek/düşük).

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir.

30 Eylül 2022	EURO	ABD Doları	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	575	117.796	170	2.195.365
Finansal yatırımlar	-	2.349.489	-	43.509.474
Toplam Varlıklar	575	2.467.285	170	45.704.839
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Diğer borçlar	(5.500)	(94.770)	-	(1.858.130)
Toplam Yükümlülükler	(5.500)	(94.770)	-	(1.858.130)
Net Bilanço Pozisyonu Varlık	(4.925)	2.372.515	170	43.846.709

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2021	EURO	ABD Doları	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	575	2.337.125	170	31.163.264
Finansal yatırımlar	-	1.998.464	-	26.637.531
Toplam Varlıklar	575	4.335.589	170	57.800.795
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Diğer borçlar	(5.500)	(94.770)	-	(1.348.590)
Toplam Yükümlülükler	(5.500)	(94.770)	-	(1.348.590)
Net Bilanço Pozisyonu Varlık	(4.925)	4.240.819	170	56.452.205

DİPNOT 22 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

DİPNOT 23 - 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.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 23 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Konsolide olmayan/bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021	
A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	104.193.462	78.041.559	
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)	165.450.931	169.807.663	
C İştirakler	Md.24/(b)	-	-	
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23(f)	-	-	
Diğer varlıklar		10.440.197	12.996.343	
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md.3/(p)	280.084.590	260.845.565	
E.Finansal borçlar	Md.31	-	-	
F Diğer finansal yükümlülükler	Md.31	-	-	
G Finansal kiralama borçları	Md.31	-	-	
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	-	-	
İ Özkaynaklar	Md.31	260.821.288	253.047.751	
Diğer kaynaklar		19.263.302	7.797.814	
D Toplam kaynaklar	Md.3/(p)	280.084.590	260.845.565	
Konsolide olmayan/bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021	
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)	18.032.087	20.024.915	
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/(I)	12.520.654	9.819.797	
Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021	Asgari / Azami Oran
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)	%59	%65	≥51%
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D	Md.24/(b)	%37	%30	≤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	-	%7	≤500%
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı (A2-A1)/D	Md.24/(b)	6%	%8	≤10%
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	Md.22/(I)	4%	%4	≤10%