

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2012
HEŞAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

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

1. Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosunu, özkaynak değişim tablosunu ve nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özeti ile dipnotlarını denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolara İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

2. İşletme yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmayı sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmayı yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, işletme yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca işletme yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

4. Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartları (bkz. dipnot 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PricewaterhouseCoopers

Cansen Başaran Symes, SMMM
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İstanbul, 15 Şubat 2013

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BİLANÇOLAR	1
KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	2
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI	3
NAKİT AKIM TABLOLARI	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	5-36
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	5
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6-15
DİPNOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	15
DİPNOT 4 TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	16
DİPNOT 5 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	17
DİPNOT 6 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	18-19
DİPNOT 7 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	19
DİPNOT 8 ÖZKAYNAKLAR	20-21
DİPNOT 9 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	21
DİPNOT 10 ESAS FAALİYET GELİRLERİ.....	22
DİPNOT 11 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	22
DİPNOT 12 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	23
DİPNOT 13 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER	23
DİPNOT 14 FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER	23-24
DİPNOT 15 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	24
DİPNOT 16 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	24
DİPNOT 17 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	25
DİPNOT 18 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	26-32
DİPNOT 19 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR).....	33
DİPNOT 20 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	34
DİPNOT 21 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN VE AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR.....	34
DİPNOT 22 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	35-36

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 VE 2011 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT BİLANÇOLAR

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

	Dipnot referansları	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		44.756.503	26.509.293
Nakit ve nakit benzerleri	3	44.185.898	25.689.014
Ticari alacaklar	4	557.985	813.643
Diğer dönen varlıklar	7	12.620	6.636
Duran varlıklar		137.985.191	139.998.478
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5	135.512.851	139.271.229
Maddi duran varlıklar		167.366	1.452
Maddi olmayan duran varlıklar		6.640	4.620
Diğer duran varlıklar	7	2.298.334	721.177
Toplam varlıklar		182.741.694	166.507.771
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		3.255.171	5.099.886
Ticari borçlar			
İlişkili taraflara borçlar	4	8.476	2.108
Ticari borçlar	4	160.885	144.400
Diğer borçlar	4	905.987	759.960
Borç karşılıkları	6	646.382	3.012.160
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	7	1.533.441	1.181.258
Uzun vadeli yükümlülükler		142.245	239.514
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	9	25.342	74.624
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	7	116.903	164.890
Özkaynaklar		179.344.278	161.168.371
Ödenmiş sermaye	8	37.264.000	37.264.000
Sermaye enflasyon düzeltmesi	8	27.745.263	27.745.263
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	8	41.150.403	35.622.015
Geçmiş yıl karları	8	18.862.625	18.523.535
Net dönem karı	8	54.321.987	42.013.558
Toplam kaynaklar		182.741.694	166.507.771

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolar 15 Şubat 2013 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Genel Müdür Murat Kayman ve Mali İşler Müdürü Zeynep Yıldırım Gündoğdu tarafından imzalanmıştır. Söz konusu finansal tablolar Genel Kurul'da onaylanmaları sonucu kesinleşecektir.

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 VE 2011 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	2012	2011
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER :			
ESAS FAALİYET GELİRİ			
Satış gelirleri (net)	10	73.558.271	62.753.678
Satışların maliyeti (-)	10	(23.907.352)	(21.936.225)
Brüt kar		49.650.919	40.817.453
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri (-)	11	(27.860)	(38.449)
Genel yönetim giderleri (-)	11	(3.568.424)	(3.529.406)
Diğer faaliyet gelirleri	13	5.007.579	4.971.443
Diğer faaliyet giderleri (-)	13	-	(570.833)
Faaliyet karı		51.062.214	41.650.208
Finansal gelirler	14	3.361.440	3.423.036
Finansal giderler (-)	14	(101.667)	(3.059.686)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		54.321.987	42.013.558
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		54.321.987	42.013.558
Diğer kapsamlı gelir		-	-
Toplam kapsamlı gelir		54.321.987	42.013.558
Hisse başına kazanç	15	1,46	1,13

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 VE 2011 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2011		13.700.000	27.745.263	33.334.115	15.139.347	29.236.088	119.154.813
Transferler		-	-	-	29.236.088	(29.236.088)	-
Sermaye artırımını		23.564.000	-	2.287.900	(25.851.900)	-	-
Net dönem karı		-	-	-	-	42.013.558	42.013.558
31 Aralık 2011	8	37.264.000	27.745.263	35.622.015	18.523.535	42.013.558	161.168.371
1 Ocak 2012		37.264.000	27.745.263	35.622.015	18.523.535	42.013.558	161.168.371
Transferler		-	-	5.528.388	36.485.170	(42.013.558)	-
Kar dağıtımını		-	-	-	(36.146.080)	-	(36.146.080)
Net dönem karı		-	-	-	-	54.321.987	54.321.987
31 Aralık 2012	8	37.264.000	27.745.263	41.150.403	18.862.625	54.321.987	179.344.278

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 VE 2011 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT NAKİT AKIM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	2012	2011
İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı			
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		54.321.987	42.013.558
Vergi öncesi kar ile işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit girişleri mutabakatı için gerekli düzeltmeler			
Amortisman	12	3.773.744	3.831.138
Kıdem tazminatı karşılığı	9	18.224	28.435
Borç karşılıkları	6	117.902	93.900
Şüpheli alacak karşılığı	4,11	354.598	138.728
Konusu kalmayan karşılıklar	6	(423.225)	(42.103)
Alacak senetleri ve vadeli çekler reeskontu		-	(2.393)
Faiz geliri	14	(3.263.111)	(1.169.583)
Gider tahakkukları	7	140.607	35.645
Faiz gideri	14	45.899	603.305
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		55.086.625	45.530.630
Ticari alacaklardaki (artış)/azalış		(116.323)	280.967
Diğer varlıklardaki (artış)/azalış		(1.583.141)	1.515.461
Ticari borçlardaki artış/(azalış)		22.853	(22.137)
Diğer borçlardaki artış		98.040	709.607
Şüpheli alacaklardan tahsilatlar	4	17.383	-
Ödenen dava karşılıkları	6	(2.079.638)	-
Diğer yükümlülüklerdeki artış		211.576	493.816
Ödenen kıdem tazminatları	9	(67.506)	-
Esas faaliyetlerden sağlanan net nakit		51.589.869	48.508.344
Alınan faizler		3.096.876	1.104.246
Diğer duran varlıklardaki azalış		-	5.189.808
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları		(183.300)	-
Yatırım harcamalarında kullanılan net nakit	5	-	(11.053.116)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		2.913.576	(4.759.062)
Kısa vadeli borçlarla ilgili nakit çıkışları		-	(26.550.604)
Ödenen faizler		(26.716)	(480.679)
Ödenen temettüleri		(36.146.080)	-
Finansal faaliyetlerde kullanılan net nakit		(36.172.796)	(27.031.283)
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış		18.330.649	16.717.999
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi		25.613.500	8.895.501
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi		43.944.149	25.613.500

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT 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:

Nispetiye Cad. Akmerkez Tic. Merkezi E3 Kule K:1 Etiler / İstanbul-Türkiye.

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 Borsası’nda işlem görmeye başlamış olup, hisselerinin %50,27’si halka açıktır.

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibariyle ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Akkök Sanayi Yatırım ve Geliştirme A.Ş.	%13,12	%13,12
Tekfen Holding A.Ş.	%10,79	%10,79
Halka açık kısım	%50,27	%50,04
Diğer (*)	%25,82	%26,05
	%100,00	%100,00

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

Kategorileri itibariyle dönem içinde çalışan personelin ortalama sayısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
İdari	4	4

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan muhasebe standartları

Şirket'in finansal tabloları, SPK tarafından yayımlanan finansal raporlama standartlarına ("SPK Finansal Raporlama Standartları") uygun olarak hazırlanmaktadır. SPK, Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir. Bu Tebliğ, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiş olup, SPK'nın Seri: XI, No: 25 "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliği"ni yürürlükten kaldırılmıştır. Bu tebliğe istinaden, işletmelerin finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ("UMS/UFRS")'na göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlananlardan farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu ("TMSK") tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS'ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") esas alınacaktır.

Finansal tabloların hazırlanış tarihi itibarıyla, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin UMSK tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından henüz ilan edilmediğinden, finansal tablolar, SPK'nın Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, UMS/UFRS'nin esas alındığı SPK Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanmıştır. Finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 14 Nisan 2008 ve 9 Ocak 2009 tarihli duyuruları ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı ("Maliye Bakanlığı") tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara SPK Finansal Raporlama Standartları uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esasını baz alınarak Türk Lirası ("TL") olarak hazırlanmıştır.

Şirket'in Yönetim Kurulu ile SPK'nın ara dönem finansal tablolarını, Genel Kurul ile SPK'nın yıllık finansal tablolarını değiştirme yetkisi vardır.

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, UMSK tarafından yayımlanmış UMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı uygulanmamıştır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

Netleştirme/mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket, 1 Ocak - 31 Aralık 2012 dönemine ait finansal tabloları işletmenin sürekliliği prensibi çerçevesinde hazırlamıştır.

Portföy sınırlamalarına uyum

Finansal tablo dipnotlarından Dipnot 22: 'Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü' içerisinde sunulan bilgiler, SPK'nın Seri XI, No: 29 sayılı 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 17. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK'nın Seri VI, No: 11 sayılı 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.2. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların yeniden düzenlenmesi

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında SPK tarafından çıkarılan prensipler ve şartlara, yürürlükteki ticari mevzuat ile SPK'nın tebliğlerine uymaktadır.

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile; 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosunu, nakit akım tablosunu ve özkaynak değişim tablosunu 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait ilgili finansal tablolar ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2.1 Standartlarda değişiklikler ve yorumlar

1 Ocak 2012 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- UFRS 7 (değişiklik), "Finansal Araçlar: Açıklamalar", 1 Temmuz 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, transfer işlemlerinde şeffaflığı artırma ve finansal varlık transferleri ile ilgili maruz kalınan risklerin ve bu risklerin işletmenin finansal durumu üzerindeki etkilerinin daha iyi anlaşılması amacını taşımaktadır.
- UFRS 1 (değişiklik), "UFRS'nin İlk Defa Uygulanması", 1 Temmuz 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, bir işletmenin fonksiyonel para biriminin hiper enflasyona maruz kalması sebebiyle UFRS'lere uygunluk sağlayamadığı bir dönemin ardından nasıl UFRS'ye uygun finansal tablo yayınlayacağını açıklamaktadır.
- UMS 12 (değişiklik), "Gelir Vergileri", 1 Ocak 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, makul değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerinin ölçümlemesine ilişkin mevcut prensiplere istisna getirmektedir.

Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar:

- UMS 19 (değişiklik), "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklikler, koridor metodunu yürürlükten kaldırmakta ve finansal giderlerin net fonlama temelinde hesaplanmasını öngörmektedir.
- UMS 1 (değişiklik), "Finansal Tabloların Sunumu, Diğer Kapsamlı Gelir", 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklikler sonucu ortaya çıkan temel gelişme işletmelerin diğer kapsamlı gelir altında gösterdiği hesapları daha sonraki dönemlerde potansiyel olarak gelir tablosu ile ilişkilendirilecek olarak gruplaması zorunluluğunun getirilmesidir.
- UFRS 10, "Konsolide Finansal Tablolar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, kontrol konseptini bir işletmenin konsolidasyon kapsamına alınması için belirleyici unsur kabul ederek var olan prensipleri geliştirmektedir.
- UFRS 11, "Müşterek Anlaşmalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, ortak düzenlemelerin yasal şekli yerine düzenlemenin sağladığı haklara ve yükümlülükleri vurgulayarak ortak düzenlemelere daha gerçekçi bir bakış açısı getirmektedir.
- UFRS 12, "Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart ortak düzenlemeler, iştirakler, özel amaçlı araçlar ve diğer bilanço dışı araçlar da dahil olmak üzere diğer işletmelerde bulundurulmuş tüm paylara ilişkin açıklama yükümlülüklerini içermektedir.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- UFRS 10, 11 ve 12’ye geçiş rehberi (değişiklik), 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, geçiş UFRS 10, 11 ve 12’ye geçiş sürecinde düzeltilmesi gereken önceki dönem mali tablolarına limit getirip karşılaştırılması gereken mali tabloyu bir önceki yıl ile sınırlı tutmaktadır.
- UFRS 13, “Makul Değer Ölçümü”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, tam bir makul değer tanımı ve tüm UFRS’lerde uygulanacak tek bir ölçüm ve açıklamalar kaynağı sağlayarak tutarlılığın geliştirilmesi ve karmaşıklığın azaltılmasını amaçlamaktadır.
- UMS 27 (revize), “Bireysel Finansal Tablolar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, UMS 27’nin kontrol ile ilgili hükümlerinin yeni UFRS 10’da ele alınmasından sonra geride kalan bireysel finansal tablolar ile ilgili hükümleri içermektedir.
- UMS 28 (revize), “İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, yeni UFRS 11’in yayınlanmasının ardından özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilecek iş ortaklıkları ve iştirakler ile ilgili yükümlülükleri içermektedir.
- UFRS 7 (değişiklik), “Finansal Araçlar: Açıklamalar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, halihazırda geçerli olan dipnot açıklamalarının iyileştirilerek UFRS ve US GAAP finansal tablo hazırlayan şirketler arasındaki karşılaştırılabilirliğin artırılması amacıyla taşımaktadır.
- UMS 32 (değişiklik), “Finansal Araçlar: Sunum”, 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik ile UMS 32, “Finansal Araçlar: Sunum” standardında bulunan uygulama rehberi bilançoda bulunan finansal varlık ve finansal yükümlülüklerin netleştirilmesi konusunda daha açıklayıcı olması amacıyla güncellenmiştir.
- UFRS 1 (değişiklik), “UFRS’nin İlk Defa Uygulanması”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, ilk kez UFRS uygulayan şirketlerin piyasa faiz oranından daha az bir maliyet ile kullandıkları kamu kredilerinin muhasebeleştirilmesini içermektedir.
- UFRS’lerin geliştirilmesi projesi kapsamında, 2011 yılı içinde 5 tane standarda değişiklik getirilmiştir; UFRS 1, UMS 1, UMS 16, UMS 32 ve UMS 34.
- UFRS 9 “Finansal Araçlar”, 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırılması, ölçümü ve muhasebeleştirilmesine yer vermektedir.
- UFRYK 20, Madenlerle ilgili üretim sırasında oluşan sökme maliyetlerinin muhasebeleştirilmesine yer vermektedir.

Yukarıdaki standart ve yorumların Şirket’in finansal tablolarında önemli etkileri olmamıştır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3. Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe politikaları ve muhasebe tahminlerinde değişiklik ve hatalar olması durumunda, yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de ileriye yönelik olarak uygulanır. 1 Ocak - 31 Aralık 2012 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve nakit benzeri değerler

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

İlişkili taraflar

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

Ticari alacaklar ve borçlar

Şirket tarafından bir alıcıya ürün ya da hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar, tahakkuk etmemiş finansman gelirlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri sonrası ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Şirket, tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer gelirlere kaydedilir.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

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

Dönem vergi gideri ve ertelenen vergi

5520 sayılı "Kurumlar Vergisi Kanunu" ("Yeni Vergi Kanunu") 21 Haziran 2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Yeni Vergi Kanunu'nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren geçerlidir. Buna göre Türkiye'de, Kurumlar Vergisi oranı 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren %20'dir. Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirim kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası gibi) ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kâr dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir.

Türkiye'deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kâr paylarından (temettü) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Kârın sermayeye ilavesi, kâr dağıtımı sayılmaz ve stopaj uygulanmaz.

Şirket, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi 4-d 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.

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır. Şirket'in kurumlar vergisi istisnası bulunduğundan, herhangi bir ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket'in bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibariyle ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2012 tarihi itibariyle 3.033,98 TL ile sınırlanmıştır.

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

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

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olan 3.129,25 TL tavan tutarı (1 Ocak 2012: 2.805,04 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

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

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

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Yıllar
Makine, cihaz ve tesisler	5 yıl
Döşeme ve demirbaşlar	5 yıl

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, maliyet bedellerinden birikmiş amortismanların ve eğer varsa, değer düşüklüğünün indirilmesi suretiyle gösterilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla endekslenerek bilanço tarihindeki Türk Lirası'nın alım gücüne getirilmiştir. 1 Ocak 2005 tarihinden sonra yapılan girişler nominal değerleri ile gösterilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin edinimi amacıyla kullanılmış kredilere ait olan ve söz konusu gayrimenkullerin yatırım aşamasındayken katlanılmış finansman giderleri, enflasyondan arındırılmış olarak maliyete dahil edilmiştir. Amortisman, enflasyon muhasebesine göre düzeltilmiş tutarları ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonraki girişlerin nominal değerleri üzerinden varlıkların tahmini faydalı ömürleri esas alınmak suretiyle normal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin tahmini faydalı ömürleri 50 yıldır.

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

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, maddi duran varlıkları da içeren her varlık için her bir bilanço tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

Gelirlerin kaydedilmesi

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Dönemsel kira indirimleri gerçekleştiği dönemlerde kira gelirlerinden netleştirilerek gösterilmiştir.

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
1 yıldan az	69.973.027	69.387.549
1 yıldan fazla 5 yıldan az	198.554.387	203.218.918
5 yıldan fazla	190.353.745	160.688.494
	458.881.159	433.294.961

Faiz gelir ve gideri

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

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

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Ödenmiş sermaye

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

Hisse başına kazanç

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

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

Nakit akım raporlaması

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

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

DİPNOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kasa	4.153	4.219
Banka		
- vadeli TL mevduat	44.074.749	25.075.514
- vadesiz TL mevduat	75.496	523.577
- vadesiz döviz mevduat	31.500	85.704
	44.185.898	25.689.014

31 Aralık 2012 tarihi itibariyle bankalarda bulunan vadeli TL mevduatların faiz oranı %7,6 ile %7,9 arasında olup tahakkuk eden faiz tutarı 241.749 TL’dir (31 Aralık 2011: faiz oranı %12,25, tahakkuk eden faiz tutarı 75.514 TL). Bankalarda bulunan TL mevduatların vadesi 1 aydan kısadır (31 Aralık 2011: 1 aydan kısadır).

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

DİPNOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Nakit akımı tablosuna baz olan hazır değerler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Hazır değerler	44.185.898	25.689.014
Tenzil: Faiz tahakkukları	(241.749)	(75.514)
	43.944.149	25.613.500

DİPNOT 4 - TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Ticari alacaklar	3.923.561	3.983.985
Alacak senetleri ve vadeli çekler	141.981	-
	4.065.542	3.983.985
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar	(3.507.557)	(3.170.342)
	557.985	813.643

	2012	2011
1 Ocak	3.170.342	3.031.614
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	354.598	138.728
Tahsilatlar	(17.383)	-
31 Aralık	3.507.557	3.170.342

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Ticari borçlar	160.885	144.400
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 17)	8.476	2.108
	169.361	146.508

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Ödenecek KDV	901.823	755.176
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kurumu kesintileri	4.164	4.784
	905.987	759.960

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

DİPNOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren yıllara ait hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2012	İlaveler	Transferler	31 Aralık 2012
Maliyet				
Binalar	174.404.180	-	-	174.404.180
Yapılmakta olan yatırımlar	9.458.757	-	-	9.458.757
	183.862.937	-	-	183.862.937
Birikmiş Amortisman				
Binalar	44.591.708	3.758.378	-	48.350.086
	44.591.708	3.758.378	-	48.350.086
Net defter değeri	139.271.229			135.512.851

	1 Ocak 2011	İlaveler	Transferler	31 Aralık 2011
Maliyet				
Binalar	172.387.423	-	2.016.757	174.404.180
Yapılmakta olan yatırımlar	422.398	11.053.116	(2.016.757)	9.458.757
	172.809.821	11.053.116	-	183.862.937
Birikmiş Amortisman				
Binalar	40.843.834	3.747.874	-	44.591.708
	40.843.834	3.747.874	-	44.591.708
Net defter değeri	131.965.987			139.271.229

EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'nin 31 Aralık 2012 tarihli değerlendirme raporuna göre Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulünün gerçeğe uygun değeri 944.653.000 TL'dir (EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'nin 31 Aralık 2011 tarihli değerlendirme raporuna göre yatırım amaçlı gayrimenkulünün gerçeğe uygun değeri 1.002.060.000 TL'dir).

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

DİPNOT 6 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Taşınmazlar üzerindeki aynı haklar aşağıdaki gibidir:

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

17 Nisan 1995 tarih 1315 yevmiye ile Çarşı Blok 1. Bodrum kat (4,60) kodlu 76800/25600000 arsa paylı, bağımsız 89 numaralı dükkan üzerinde Yapı Kredi A.Ş. lehine 5 yıl müddetle kira şerhi bulunmaktadır.

Alınan teminatın cinsi	Döviz Cinsi	Tutarı	31 Aralık 2012
Alınan teminat senetleri	ABD doları	2.202.047	3.925.369
Alınan teminat mektupları	ABD doları	2.228.056	3.971.733
Alınan teminat çekleri	TL	581.000	581.000
			8.478.102

Alınan teminatın cinsi	Döviz Cinsi	Tutarı	31 Aralık 2011
Alınan teminat senetleri	ABD doları	2.541.003	4.799.700
Alınan teminat mektupları	ABD doları	1.993.045	3.764.663
Alınan teminat çekleri	TL	510.000	510.000
			9.074.363

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

Şirket'in bilanço tarihleri itibariyle teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	
Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")			
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	11.729	2.209.229	
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	Yoktur	Yoktur	
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	Yoktur	Yoktur	
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı			
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	Yoktur	Yoktur	
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	Yoktur	Yoktur	
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	Yoktur	Yoktur	
		11.729	2.209.229

Verilen teminatlar devam eden davalarla ilgili olarak verilen teminat mektuplarından oluşmaktadır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

DİPNOT 6 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Dava karşılıkları

31 Aralık 2012 itibariyle şirket aleyhine açılmış olan davalara ilişkin toplam 646.382 TL (31 Aralık 2011: 3.012.160 TL) karşılık ayrılmış olup, karşılıkların dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2012	2011
1 Ocak	3.012.160	2.802.063
Dönem içi ayrılan karşılık	117.902	93.900
Karşılıklara ilişkin faiz ve kur farkları	19.183	158.300
Ödenen karşılıklar	(2.079.638)	-
Konusu kalmayan karşılıklar	(423.225)	(42.103)
31 Aralık	646.382	3.012.160

DİPNOT 7 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibariyle diğer alacak ve borçların detayları aşağıda sunulmuştur:

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Gelecek aylara ait giderler	12.620	6.636
	12.620	6.636

Diğer duran varlıklar	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Verilen avanslar (*)	2.298.132	720.975
Diğer	202	202
	2.298.334	721.177

(*) Verilen avanslar dış cephe renovasyonuna ilişkin olarak verilmiş tutarlardan oluşmaktadır.

Diğer kısa vadeli yükümlülükler	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Gelecek aylara ait gelirler	1.111.903	1.052.465
Alınan avanslar	269.262	93.148
Gider tahakkukları	140.607	35.645
Alınan depozito ve teminatlar	11.669	-
	1.533.441	1.181.258

Diğer uzun vadeli yükümlülükler	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Alınan depozito ve teminatlar	116.903	164.890

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 2012		31 Aralık 2011	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
Akkök Sanayi Yatırım ve Geliştirme A.Ş.	13,12	4.890.900	13,12	4.890.900
Tekfen Holding A.Ş.	10,79	4.019.839	10,79	4.019.839
Halka Açık kısım	50,27	18.734.104	50,04	18.646.906
Diğer (*)	25,82	9.619.157	26,05	9.706.355
Ödenmiş sermaye	100,00	37.264.000	100,00	37.264.000

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

3 Mayıs 2011 tarihinde yapılan 2010 hesap dönemine ait olağan Genel Kurul toplantısında, Şirket ortaklarına net dönem karından dağıtılmak üzere ayrılan I. Temettü ile II. Temettüden dağıtılacak toplam 23.564.000 TL tutarındaki kar payının tamamının hissedarların Şirket sermayesindeki payları oranında bedelsiz pay olarak dağıtılmasına, bedelsiz ihraç edilecek payların Sermaye Piyasası Kurul'u ("Kurul") nezdinde Kurul kaydına alınması için Kurul'un Seri: I, No: 40 sayılı 'Hisse Senetlerinin Kurul Kaydına Alınmasına ve Satışına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen bilgi ve belgeler ile birlikte Kurul'a başvurulmasına karar verilmiştir. Kar paylarının bedelsiz pay olarak dağıtımını takiben sermaye 37.264.000 TL olarak gerçekleşmiştir ve 8 Temmuz 2011 tarihinde tescil edilmiştir.

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibariyle, 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 Yönetim Kurulu, 4'ü (A) Grubu nama muharrer hisse sahiplerinin çoğunluğunun; 3'ü (B) Grubu nama muharrer hisse sahiplerinin çoğunluğunun; 2'si (C) Grubu nama muharrer hisse sahiplerinin çoğunluğunun ve 1'i de halka arz edilmiş ve genel kurul toplantısına katılmış (D) grubu hamiline yazılı hisse sahiplerinin çoğunlukla belirleyerek önereceği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilecek on üyeden oluşur.

Şirket'in esas sözleşmesinin, SPK'nın Seri: IV, No:56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına ilişkin Tebliğ uyarınca belirlenen kurumsal yönetim ilkelerine uygun hale getirilmesi amacıyla esas sözleşme tadili ve kayıtlı sermaye tavanının 27.400.000 TL'den 75.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Ana sözleşme tadili ve kayıtlı sermaye tavanındaki artış 6 Haziran 2012 tarihinde tescil edilerek 12 Haziran 2012 tarihinde Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

Şirket'in SPK'nın Seri: XI, No:29 sayılı tebliğine göre 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibariyle öz kaynak tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Ödenmiş sermaye	37.264.000	37.264.000
Sermaye düzeltmesi farkları	27.745.263	27.745.263
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		
- Yasal yedekler	41.150.403	35.622.015
Geçmiş yıl karları	18.862.625	18.523.535
Net dönem karı	54.321.987	42.013.558
	179.344.278	161.168.371

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

DİPNOT 8 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Geçmiş yıllar karlarının dağılımı aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Geçmiş yıllar karı	1.352.187	1.174.882
Olağanüstü yedekler	13.527.222	13.365.437
Olağanüstü yedekler enflasyon farkı	521.985	521.985
Yasal yedekler enflasyon farkı	3.461.231	3.461.231
	18.862.625	18.523.535

Kar dağıtım

Payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar, kar dağıtım hususunda SPK tarafından belirlenen aşağıdaki esaslara tabidir:

SPK'nın halka açık şirketlerin kar dağıtım esaslarını düzenlediği Seri: IV, No:27 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacıkları Esaslar Hakkında Tebliğ, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve ortaklıklar tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde bu dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit veya temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakabilmesine imkan verilmiştir.

Bu kapsamda SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabilir kar üzerinden SPK'nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanamaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtım yapılmayacaktır.

Şirket esas sözleşmesine göre, Şirket ayrılması gereken kanuni yedek akçe ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca tespit edilen oran ve miktarda I. temettü ve esas sözleşme ile belirlenen oranlar ile yönetim kurulu üyelerine veya vakıflara tahsis edilebilecek tutarların ayrılmasından sonra kalan kısmın en az %80'i II. temettü hissesi olarak dağıtılır. Şirket'in 2012 yılı karı üzerinden hesaplanan dağıtılabilir karı 49.735.220 TL'dir.

DİPNOT 9 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

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

	2012	2011
1 Ocak	74.624	46.189
Dönem içi ayrılan karşılık	18.224	28.435
Dönem içi yapılan ödemeler	(67.506)	-
31 Aralık	25.342	74.624

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

DİPNOT 10 - ESAS FAALİYET GELİRLERİ

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Satış gelirleri		
Mağaza ve depo kira gelirleri	71.090.791	60.303.144
Apart otel kira geliri	2.467.480	2.450.534
	73.558.271	62.753.678
Satışların maliyeti		
Hizmet maliyeti	(20.137.019)	(18.188.351)
Amortisman gideri	(3.770.333)	(3.747.874)
	(23.907.352)	(21.936.225)
Brüt Kar	49.650.919	40.817.453

DİPNOT 11 - PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Pazarlama satış giderleri		
Reklam ilan giderleri	27.860	38.449
	27.860	38.449
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	1.359.615	1.092.852
Vergi, resim ve harçlar	605.041	635.616
Hukuki giderler	598.180	1.078.688
Şüpheli alacak karşılık giderleri	354.598	138.728
Danışmanlık giderleri	246.860	170.127
Dava karşılıkları	117.902	93.900
Kıdem tazminatı karşılığı	18.224	28.435
Sigorta gideri	14.190	10.949
Amortisman ve itfa payı giderleri	3.411	83.264
Diğer	250.403	196.847
	3.568.424	3.529.406

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

DİPNOT 12 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Amortisman ve itfa payı giderleri		
Hizmet üretim maliyeti	3.770.333	3.747.874
Genel yönetim giderleri	3.411	83.264
	3.773.744	3.831.138

Amortisman ve itfa payı dağılımı

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Dipnot 5)	3.758.378	3.747.874
Maddi duran varlıklar	13.406	79.370
Maddi olmayan duran varlıklar	1.960	3.894
	3.773.744	3.831.138

DİPNOT 13 - DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Diğer faaliyet gelirleri		
Ortak alan kira geliri	4.439.041	4.206.216
Konusu kalmayan karşılıklar	440.607	42.103
Altyapı hizmet geliri	-	569.597
Diğer	127.931	153.527
	5.007.579	4.971.443

Diğer faaliyet giderleri

Tazminat giderleri (*)	-	(569.841)
Diğer	-	(92)
	-	(570.833)

(*) Sözleşmesi süresinden önce sona erdirilen kiracılara ödenen tazminat tutarıdır.

DİPNOT 14 - FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Finansal gelirler		
Faiz gelirleri	3.263.111	1.169.583
Kur farkı gelirleri	98.329	2.251.060
Reeskont faiz gelirleri	-	2.393
	3.361.440	3.423.036

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

DİPNOT 14 - FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER (Devamı)

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Finansal giderler		
Kur farkı giderleri	(55.768)	(2.456.381)
Faiz giderleri	(45.899)	(603.305)
	(101.667)	(3.059.686)

DİPNOT 15 - 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 arttırabilmektedirler. 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. Şirket, 26 Mayıs 2011 tarihinde payların Sermaye Piyasası Kurul’unca Kurul Kaydına alınması talebiyle başvuruda bulunmuştur. Şirket’in 27.400.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 13.700.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı 2010 yılı karından karşılanmak suretiyle 23.564.000 TL artışla 13.700.000 TL’den 37.264.000 TL’ye artırılması nedeniyle ihraç edilen 23.564.000 TL nominal tutarlı sermaye miktarını temsil eden paylar Sermaye Piyasası Kurulu’nun 30 Haziran 2011 tarih ve 20/626 sayılı kararı ile kayda alınmış olup, sermaye artırımını İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu’nca "Tescile Mesnet Belge" ile birlikte 8 Temmuz 2011 tarihinde tescil edilmiştir.

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Raporlama dönemi itibariyle ağırlıklı ortalama adi hisse adedi (1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden)	37.264.000	37.264.000
Net kar	54.321.987	42.013.558
Hisse başına kar	1,46	1,13

DİPNOT 16 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 8. maddesi 4-d 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.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

DİPNOT 17 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

- a) 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibariyle Şirket'in ilişkili taraflardan alacağı bulunmamaktadır, aynı tarihler itibariyle ilişkili taraflara borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
İlişkili taraflara borçlar		
Akkök Sanayi Yatırım ve Geliştirme A.Ş.	7.053	744
Aktek Bilgi İletişim Teknoloji San. Ve Tic. A.Ş.	787	748
Ortaklara borçlar	636	616
	8.476	2.108

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Verilen avanslar		
Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. (Dipnot 7)	2.298.131	720.975

- b) 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren yıllar içinde ilişkili taraflarla yapılan alışlar ve satışlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
İlişkili taraflara yapılan satışlar:		
Akmerkez Lokantacılık Gıda San. Tic. A.Ş.	1.117.166	937.069
Tekfen Turizm İşletmeleri A.Ş.	289.147	235.896
Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	108.942
	1.406.313	1.281.907

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
İlişkili taraflardan yapılan alımlar:		
Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	20.622.831	29.802.054
Ak Depo Lojistik ve Dış Ticaret A.Ş.	31.473	68.228
Akkök Sanayi Yatırım ve Geliştirme A.Ş.	30.033	4.984
Aktek Bilgi İşletişim ve Teknoloji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	8.966	9.168
Akmerkez Lokantacılık Gıda San. Tic. A.Ş.	1.082	874
Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	409	-
	20.694.794	29.885.308

Alış ve satışlar, kira gelirleri, hizmet alım-satımı gibi unsurlardan oluşmaktadır. Şirket; güvenlik, bakım, onarım, temizlik, yönetim gibi hizmetleri ilişkili taraf olan Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'den sağlamaktadır. Bu çerçevede, üçüncü partilerden Şirket adına elde edilen gelirlere ilişkin olarak Üçgen'e 2012 yılında 8.771.249 TL tutarında fatura kesilmiştir (2011: 8.146.112 TL).

- c) Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Ücret ve primler	1.065.593	886.690

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

DİPNOT 18 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Likidite riski

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

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirememe ihtimalidir. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları, kısa vadeli yükümlülüklerinin 41.501.332 TL tutarında üzerinde gerçekleşmiştir (31 Aralık 2011: 21.409.407 TL). Şirket yönetimi, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulü üzerinden elde etmekte olduğu kira gelirlerinden doğacak operasyonlarından elde etmekte olduğu düzenli nakit ve yüksek kalitede kredi sağlayıcılarına erişme kabiliyeti sebepleriyle likidite riski sınırlıdır.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

Beklenen vadeler	Kayıtlı değeri	Beklenen nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	169.361	169.361	168.725	636	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	1.034.559	1.034.559	905.987	11.669	61.200	55.703
	1.203.920	1.203.920	1.074.712	12.305	61.200	55.703

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

Beklenen vadeler	Kayıtlı değeri	Beklenen nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	146.508	146.508	145.892	616	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	924.850	924.850	759.960	-	105.865	59.025
	1.071.358	1.071.358	905.852	616	105.865	59.025

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

DİPNOT 18 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Faiz oranı riski

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

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

Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	44.074.749	25.075.514

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibariyle değişken faizli finansal aracı bulunmamaktadır.

Kredi riski açıklamaları

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

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

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

DİPNOT 18 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski açıklamaları

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2012	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	-	557.985	-	202	44.181.745	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	169.708	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	280.169	-	-	44.181.745	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	277.816	-	202	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (**)	-	169.708	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	3.507.557	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(3.507.557)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların, 141.981 TL'si çek, 14.161 TL'si senet ve 13.566 TL'si banka teminat mektubu ile güvence altına alınmıştır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

DİPNOT 18 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski açıklamaları

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2011	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	-	813.643	-	202	25.684.795	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	75.516	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	556.674	-	202	25.684.795	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	256.969	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	75.516	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	3.170.342	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(3.170.342)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

(**) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların, 74,289 TL'si senet ve 1,227 TL'si banka teminat mektubu ile güvence altına alınmıştır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

DİPNOT 18 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu

	Ticari alacaklar
0-1 ay arası	174.160
1-3 ay arası	100.088
3-12 ay arası	36
1-5 yıl arası	3.532
5 yıl ve üstü	-
	277.816

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu

	Ticari alacaklar
0-1 ay arası	169.036
1-3 ay arası	84.400
3-12 ay arası	-
1-5 yıl arası	3.533
5 yıl ve üstü	-
	256.969

Döviz kuru riski

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

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

DİPNOT 18 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıda yer alan tablolar 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibariyle Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2012	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen Varlıklar		
Parasal finansal varlıklar	17.671	31.500
Toplam varlıklar	17.671	31.500
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Parasal olan diğer finansal yükümlülükler	(144.650)	(257.853)
Parasal olmayan diğer finansal yükümlülükler	(6.546)	(11.669)
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Parasal olmayan diğer finansal yükümlülükler	(65.580)	(116.903)
Toplam yükümlülükler	(216.776)	(386.425)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(199.105)	(354.925)
Parasal kalemler net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(126.979)	(226.353)
	ABD Doları	TL karşılığı
31 Aralık 2011		
Dönen Varlıklar		
Ticari alacaklar	50.000	94.445
Parasal finansal varlıklar	45.373	85.705
Toplam varlıklar	95.373	180.150
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Parasal olan diğer finansal yükümlülükler	(144.650)	(273.229)
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Parasal olmayan diğer finansal yükümlülükler	(87.294)	(164.890)
Toplam yükümlülükler	(231.944)	(438.119)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(136.571)	(257.969)
Parasal kalemler net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(49.277)	(93.079)

Aşağıdaki tablo, Şirket'in ABD Doları ve diğer kurlardaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın TL karşısında %10 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

DİPNOT 18 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibariyle döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Aralık 2012	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(35.493)	35.493	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(35.493)	35.493	-	-

31 Aralık 2011	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(25.797)	25.797	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(25.797)	25.797	-	-

Sermaye yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki hedefleri;

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

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

Şirket, sermaye yönetimini borç/sermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran, net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerinin toplam borç (finansal durum tablosunda belirtilen kısa vadeli ve uzun vadeli yükümlülükler toplamı) tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, finansal durum tablosunda belirtilen özkaynakların toplamıdır.

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Toplam borç (*)	3.397.416	5.339.400
Eksi: nakit ve nakit benzerleri (Dipnot 3)	(44.185.898)	(25.689.014)
Net varlık	(40.788.482)	(20.349.614)
Toplam özkaynaklar (Dipnot 8)	179.344.278	161.168.371
Net borç (varlık) / sermaye oranı	(%23)	(%13)

(*) Kısa ve uzun vadeli yükümlülüklerin toplam tutarını ifade etmektedir.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

DİPNOT 19 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

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

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

Finansal varlıklar:

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

Bilançoda gerçeğe uygun bedeli ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ekspertiz değerleri esas alınır.

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

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

Finansal yükümlülükler:

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

Sabit faiz oranlarına sahip yerli ve yabancı para kısa vadeli banka kredilerinin gerçeğe uygun değerinin; bahse konu finansal borçların maliyetine, etkin faiz oranı üzerinden hesaplanıp raporlama tarihleri itibarıyla tahakkuk etmiş faiz borçlarının eklenmesi suretiyle oluşturulan kayıtlı değerlerine eşdeğer olduğu varsayılmaktadır.

Kıdem tazminatı yükümlülükleri indirgenmiş değerleri ile muhasebeleştirilmektedir.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

DİPNOT 20 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

31 Aralık 2012 tarihinde 3.033,98 TL olan kıdem tazminatı tavanı 1 Ocak 2013 tarihinden geçerli olmak üzere 3.129,25 TL'ye yükseltilmiştir (31 Aralık 2011: 2.731,85 TL).

2 Ocak 2013 tarihinde alınan Yönetim Kurulu Kararı'na göre Akmerkez Ticaret Merkezi'ndeki mevcut kiracılardan, kira bedellerini kira sözleşmelerinde öngörülen süre ve esaslar dahilinde gecikmeksizin muntazaman ödeyen kiracıları kapsamak üzere sırasıyla Ocak – Şubat 2013 dönemleri arasında uygulanmak üzere; kira sözleşmelerinde öngörülen ödeme tarihlerindeki dolar kurları üzerinden % 15 oranında (1 ABD Doları = 1,55 TL altında kalmamak kaydı ile) indirim yapılmasına, kira bedellerinin bu şekilde tespit edilmek sureti ile kiracılardan tahsil edilmesine karar verilmiştir.

DİPNOT 21 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN VE AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

a) Aktif değerlerin toplam sigorta tutarları dönemler itibariyle aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2012 :	140.100.000	ABD Doları
31 Aralık 2011 :	127.166.000	ABD Doları

b) Şirket'in 2009 - 2012 yılları içerisinde almış olduğu Yönetim Kurulu Kararları'na göre finansal piyasalarda yaşanan olumsuz gelişmelerin gayrimenkul piyasasındaki etkilerinin değerlendirilmesi neticesinde; Akmerkez Ticaret Merkezi'ndeki mevcut kiracılardan, kira bedellerini kira sözleşmelerinde öngörülen süre ve esaslar dahilinde gecikmeksizin muntazaman ödeyen kiracıları kapsamak ve Mart 2009 – Aralık 2012 dönemleri arasında uygulanmak üzere; kira sözleşmelerinde öngörülen ödeme tarihlerindeki dolar kurları üzerinden Mart 2009 - Nisan 2011 dönemi için %35, Nisan - Aralık 2011 dönemi için %25, Ocak - Eylül 2012 için %20, Ekim – Aralık 2012 dönemi için %15 oranında (ve sırasıyla Mart 2009 - Nisan 2011 için 1 ABD Doları = 1,10 TL, Mayıs - Eylül 2011 için 1 ABD Doları = 1,20 TL, Ekim 2011 – Mayıs 2012 için 1 ABD Doları = 1,35 TL, Haziran – Temmuz 2012 için 1 ABD Doları = 1,40 TL, Ağustos – Eylül 2012 için 1 ABD Doları = 1,45 TL, , Ekim – Aralık 2012 için 1 ABD Doları = 1,50 TL altında kalmamak şartı ile) indirim yapılmasına, kira bedellerinin bu şekilde tespit edilmek sureti ile kiracılardan tahsil edilmesine karar verilmiştir. Aynı çerçevede Ocak – Şubat 2013 dönemi arasında uygulanmak üzere; kira sözleşmelerinde öngörülen ödeme tarihlerindeki dolar kurları üzerinden % 15 oranında (1 ABD Doları = 1,55 TL altında kalmamak kaydı ile) indirim yapılmasına, kira bedellerinin bu şekilde tespit edilmek sureti ile kiracılardan tahsil edilmesine karar verilmiştir.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

DİPNOT 22 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Seri VI, No: 29 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ Çerçevesinde Yapılan Açıklamalar:

SPK'nın 28 Temmuz 2011 tarihinde resmi gazetede yayımlanan Seri: VI, No: 29 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ile, SPK'nın Seri: VI, No: 11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği değişikliğe uğramıştır ve bu çerçevede; Ortaklıklar, finansal tablolarının hazırlanmasında ve kamuya açıklanmasında, Kurul'un Seri: XI, No: 29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği hükümlerine uymak zorundadırlar ve finansal tablolarda, Seri: VI, No: 29 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'de belirtilen portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere, konsolide olmayan finansal tablo hesap kalemleri kullanılmak suretiyle, Kurulca belirlenen şekilde yer verilir.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Konsolide olmayan (bireysel)

finansal tablo ana hesap kalemleri	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
A Para ve sermaye piyasası araçları	44.185.898	25.689.014
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	135.512.851	139.271.229
C İştirakler	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	-	-
Diğer varlıklar	3.042.945	1.547.528
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	182.741.694	166.507.771
E Finansal borçlar	-	-
F Diğer finansal yükümlülükler	-	-
G Finansal kiralama borçları	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	636	616
I Özkaynaklar	179.344.278	161.168.371
Diğer kaynaklar	3.396.780	5.338.784
D Toplam kaynaklar	182.741.694	166.507.771

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

DİPNOT 22 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	-	-
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	44.181.745	25.684.795
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	-	-
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	-	-
C1 Yabancı iştirakler	-	-
C2 İşletmecî şirkete iştirak	-	-
J Gayrinakdi krediler	11.729	2.209.229
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	-	-

Portföy Sınırlamaları			Asgari /
	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	-	-	<%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	%74	%84	>%50
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	%24	%15	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	-	-	<%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	-	-	<%20
6 İşletmecî Şirkete İştirak (C2/D)	-	-	<%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	-	%1	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D (*)	%24	%15	<%10

(*) Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulünün makul değeri Dipnot 5'de belirtildiği üzere 944.653.000 TL olup, portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin yukarıdaki tabloda söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkul 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 135.512.851 TL tutarındaki elde etme maliyeti esaslı net defter değeri ile yer almaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin tabloda yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri dikkate alındığında, vadeli, vadesiz, TL döviz mevduatlarının toplam varlıklara oranı 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla %4,5'dir (31 Aralık 2011: %2,6).

.....