

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 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 2020 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 vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal bilgilerin, Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren dokuz aylık döneme ilişkin nakit akışlarının TMS 34'e uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun bir görünümünü sağlamadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.



Diğer Husus

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait finansal tablolarının denetimi ve 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait özet finansal bilgilerinin incelemesi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış, söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 27 Şubat 2020 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş verilmiş ve 5 Kasım 2019 tarihli sınırlı denetim raporunda TMS 34'e uygun olmayan herhangi bir hususa rastlanılmadığı ifade edilmiştir.

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



Baki Erdal, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 6 Kasım 2020

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 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.....	6-25
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-10
DİPNOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	10
DİPNOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	11
DİPNOT 5 TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	12
DİPNOT 6 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	13
DİPNOT 7 MADDİ DURAN VARLIKLAR	14
DİPNOT 8 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	14-15
DİPNOT 9 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	16
DİPNOT 10 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.	17
DİPNOT 11 ÖZKAYNAKLAR	18-19
DİPNOT 12 ESAS FAALİYET GELİRLERİ.....	19
DİPNOT 13 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	19
DİPNOT 14 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER.....	20
DİPNOT 15 FİNANSMAN GELİRLERİ	20
DİPNOT 16 FİNANSMAN GİDERLERİ	20
DİPNOT 17 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	21
DİPNOT 18 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	21
DİPNOT 19 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	22
DİPNOT 20 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	23-24
DİPNOT 21 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	24
DİPNOT 22 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	25

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 VE 31 ARALIK 2019

TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Eylül 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		67.625.127	65.682.589
Nakit ve nakit benzerleri	4	54.518.713	51.120.730
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	5	23.805	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	5.472.633	6.029.121
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	5	-	825.525
Peşin ödenmiş giderler	10	3.579.999	4.054.248
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		1.123.168	883.452
Diğer dönen varlıklar	10	2.906.809	2.769.513
Duran varlıklar		184.295.593	192.819.035
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	177.750.739	183.070.169
Maddi duran varlıklar	7	276.579	452.572
Maddi olmayan duran varlıklar		248.171	105.009
Peşin ödenmiş giderler	10	4.492.433	6.703.542
Diğer duran varlıklar	10	1.527.671	2.487.743
Toplam varlıklar		251.920.720	258.501.624

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

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 VE 31 ARALIK 2019

TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden Geçmiş 30 Eylül 2020	Bağımsız denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		24.528.523	7.226.140
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	5,19	2.577.550	558.735
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	5	1.133.016	264.662
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	5,19	17.514.080	-
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	5	338.572	2.367.027
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	10	1.938.681	3.237.628
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	8	144.000	144.000
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	9	475.793	295.539
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	406.831	358.549
Uzun vadeli yükümlülükler		2.314.886	1.950.826
Diğer borçlar			
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	5	750.589	603.619
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	9	1.564.297	1.347.207
Özkaynaklar		225.077.311	249.324.658
Ödenmiş sermaye	11	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>		(564.184)	(556.410)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		94.395.562	87.986.155
Geçmiş yıllar karları	11	24.518.963	15.327.521
Net dönem karı		41.717.707	81.558.129
Toplam kaynaklar		251.920.720	258.501.624

1 Ocak - 30 Eylül 2020 ara hesap dönemine ait özet finansal tablolar, 6 Kasım 2020 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 2020 VE 2019 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.)

	Dipnot	Sınırlı denetimden Geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2020	Sınırlı denetimden Geçmiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2020	Sınırlı denetimden Geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2019	Sınırlı denetimden Geçmiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2019
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	12	60.963.948	24.382.974	85.490.345	29.077.559
Satışların maliyeti (-)	12	(23.112.712)	(8.007.968)	(27.063.511)	(9.466.006)
Brüt kar	12	37.851.236	16.375.006	58.426.834	19.611.553
Genel yönetim giderleri (-)		(4.926.935)	(1.586.230)	(4.919.561)	(1.539.059)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	14	690.901	117.087	3.686.655	1.109.674
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	14	(2.456.885)	(754.702)	(4.392.008)	(1.912.833)
Esas faaliyet karı		31.158.317	14.151.161	52.801.920	17.269.335
Finansman gelirleri	15	11.823.196	4.569.696	8.222.922	2.515.083
Finansman giderleri (-)	16	(1.263.806)	(34.610)	(2.129.632)	(1.212.609)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		41.717.707	18.686.247	58.895.210	18.571.809
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı	18	41.717.707	18.686.247	58.895.210	18.571.809
Pay başına kazanç					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	18	1,12	0,50	1,58	0,50
Durdurulan faaliyetlerden pay başına kazanç		-	-	-	-
Sulandırılmış pay başına kazanç					
Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç	18	1,12	0,50	1,58	0,50
Durdurulan faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç		-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)	9	(7.774)	158.251	(344.731)	(66.516)
Toplam kapsamlı gelir		41.709.933	18.844.498	58.550.479	18.505.293

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

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 VE 2019 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		
				Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları/ (kayıpları)		Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2019		37.264.000	27.745.263	230.617	79.117.323	26.098.217	88.649.656	259.105.076
Transferler		-	-	-	8.868.832	79.780.824	(88.649.656)	-
Kar payları		-	-	-	-	(90.551.520)	-	(90.551.520)
Toplam kapsamlı gelir		-	-	(344.731)	-	-	58.895.210	58.550.479
30 Eylül 2019 (Sınırlı denetimden geçmiş)		37.264.000	27.745.263	(114.114)	87.986.155	15.327.521	58.895.210	227.104.035
1 Ocak 2020	11	37.264.000	27.745.263	(556.410)	87.986.155	15.327.521	81.558.129	249.324.658
Transferler		-	-	-	6.409.407	75.148.722	(81.558.129)	-
Kar payları (*)		-	-	-	-	(65.957.280)	-	(65.957.280)
Toplam kapsamlı gelir		-	-	(7.774)	-	-	41.717.707	41.709.933
30 Eylül 2020 (Sınırlı denetimden geçmiş)	11	37.264.000	27.745.263	(564.184)	94.395.562	24.518.963	41.717.707	225.077.311

(*) 14 Nisan 2020 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 65.957.280 TL tutarında temettü dağıtılmasına karar verilmiştir. Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar doğrultusunda toplam temettü tutarının 48.443.200 TL olan ilk taksiti 15 Nisan 2020 tarihinde ortaklara nakden dağıtılmıştır. İkinci taksit olan 17.514.080 TL ise Cumhurbaşkanlığı Kararı gereğince kar dağıtım kısıtlamasına ilişkin sürenin üç ay daha uzatılması nedeniyle 31 Aralık 2020 tarihinden sonra dağıtılacaktır.

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

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 VE 2019 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 2020	Sınırlı denetimden Geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2019
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		51.619.518	60.697.163
Dönem karı		41.717.707	58.895.210
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		4.229.995	3.065.255
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13	6.747.650	6.922.775
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	5	54.494	700.273
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		823.851	559.905
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	15	(1.624.410)	(5.132.576)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	14	-	(44.000)
Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler		(1.771.590)	58.878
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		5.737.574	(1.035.254)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>		(23.805)	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>		501.994	(7.714.979)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		5.872.889	4.909.994
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>		2.018.815	1.834.426
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>		868.354	704.384
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		(3.500.673)	(769.079)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		51.685.276	60.925.211
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	9	(65.758)	(228.048)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		208.347	3.458.546
Alınan faiz		1.603.736	5.145.171
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		-	215.399
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(180.059)	(30.000)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	6	(1.215.330)	(1.872.024)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(48.443.200)	(70.864.181)
Ödenen temettümler		(48.443.200)	(71.919.520)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		-	1.055.339
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		3.384.665	(6.708.472)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		51.113.374	41.313.519
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	54.498.039	34.605.047

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

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 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 ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket, 17 Şubat 2005 tarihinde yaptığı Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı ile Akmerkez Gayrimenkul 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 Eylül 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 2020 tarihi itibarıyla hisselerinin %50,82’si halka açıktır.

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Akkök Holding A.Ş.	%13,13	%13,13
Tekfen Holding A.Ş.	%10,79	%10,79
Halka açık kısım (*)	%50,82	%50,82
Diğer (**)	%25,26	%25,26
Toplam	%100	%100

(*) 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla halka açık kısım hisselerinin %46,92’lik kısmı Klepierre S.A.’ya aittir (31 Aralık 2019: %31,52).

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

Kategorileri itibarıyla dönem içinde çalışan personelin ortalama sayısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İdari	6	7

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 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 Eylül 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.

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

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 2020 dönemine ait finansal tabloları işletmenin sürekliliği prensibi çerçevesinde hazırlamıştır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 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)

2.1.2 Portföy sınırlamalarına uyum

Finansal tablo dipnotlarından Dipnot 22: "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" içerisinde sunulan bilgiler, SPK'nın II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 17. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.2. Muhasebe politikalarında değişiklikler

a. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

Yeni TMS/TFRS'nin finansal tablolara etkileri ile ilgili açıklamalar:

- a) TMS/TFRS'nin başlığı,
 - b) Muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
 - c) Muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması,
 - d) Varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
 - e) Varsa geçiş hükümlerinin ileriki dönemlere olabilecek etkileri,
 - f) Mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
 - i. Etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
 - ii. Şirket için "TMS 33, Hisse Başına Kazanç" standardı geçerliyse adi hisse ve seyreltilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.
 - g) Eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve geçmiş dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasebe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.
- **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu" ve TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar" daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS'lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:
 - i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
 - ii) Önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
 - iii) Önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 'deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi
 - **TFRS 3'teki değişiklikler – işletme tanımı;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. TMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 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)

- **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 ‘deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.
- b. **30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**
 - **TMS 1, “Finansal tabloların sunumu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" 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'in bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmuştur.
 - **TFRS 3, TMS 16, TMS 17’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 İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye 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 bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1, ‘Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nın ilk kez uygulanması’ TFRS 9 ‘Finansal Araçlar’ ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 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 2020 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Ara dönem özet finansal tablolar, UFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik UMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2019 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 2019 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.

Aralık 2019'da, Wuhan, Çin'de yeni bir koronavirüs türü bildirilmiştir. Dünya Sağlık Örgütü, salgının “Uluslararası Halk Sağlığı İçin Acil Durum” oluşturduğunu açıklamıştır. Bunun sonucunda, Türkiye'de Covid-19 salgını alışveriş merkezlerinde kademeli olarak müşteri trafiğinin azalmasına neden olmuş, Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği'nin tavsiye niteliğindeki kararı doğrultusunda toplum sağlığını korumak adına Akmerkez Alışveriş Merkezi 19 Mart 2020 – 31 Mayıs 2020 tarihleri arasında eczane ve market ile sınırlı olarak hizmet verebilmiştir. Şirket yönetimi, salgının Şirket'in finansal durumuna, finansal performansına ve nakit akışlarına olan olumsuz etkilerini minimum seviyeye indirmek amacıyla gerekli önlemleri almaktadır. Bununla beraber Şirket yönetimi, Şirket'in sürekliliğine ilişkin değerlendirmelerini gözden geçirmiştir ve Şirket'in ticari risklerini başarılı bir şekilde yönetebileceğine inanmaktadır. Şirket yönetiminin Şirket'in operasyonel varlığını sürdürmek için önümüzdeki dönemde yeterli likidite rezervi sağlayacak kaynaklara sahip olması konusunda beklentisi vardır. Ayrıca, Şirket bütçe projeksiyonları gözden geçirilerek nakit akış riskinin muhtemel etkileri, beklenen kredi zararına ilişkin kullanılan tahmin ve varsayımlar, varlıklara ilişkin değer düşüklüğü varsayımları ve hasılat beklentileri yeniden değerlendirilmiş ve işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanan finansal tablolar bu değerlendirmeler dikkate alınarak düzenlenmiştir.

DİPNOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 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

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kasa	10.713	6.002
Ters repo işlemleri	33.440.951	31.218.430
Banka		
-Vadeli döviz mevduat	10.187.490	4.214.073
-Vadeli TL mevduat	10.196.013	15.549.791
-Vadesiz TL mevduat	66.360	123.813
-Vadesiz döviz mevduat	617.186	8.621
	54.518.713	51.120.730

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli TL mevduatlarının faiz oranı %11,65 ile %12 arası olup tahakkuk eden faiz tutarı 3.305 TL'dir. Vadeli döviz mevduatlarının faiz oranı %1,50 olup tahakkuk eden faiz tutarı 419 TL'dir (31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli TL mevduatlarının faiz oranı %11,25 olup tahakkuk eden faiz tutarı 4.791 TL'dir. Vadeli döviz mevduatlarının faiz oranı %0,10 ile %1,75 arasında olup tahakkuk eden faiz tutarı 85 TL'dir). Bankalarda bulunan mevduatların vadesi 1 aydan kısadır (31 Aralık 2019: 1 aydan kısadır).

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla TL ters repo işlemlerinin faiz oranı %9,75 olup tahakkuk eden faiz tutarı 2.671 TL'dir. (31 Aralık 2019: TL ters repo işlemlerinin faiz oranı %9 olup tahakkuk eden faiz tutarı 740 TL'dir). 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla döviz ters repo işlemlerinin faiz oranı %1,60 ile %1,65 arasında olup tahakkuk eden faiz tutarı 14.279 TL'dir (31 Aralık 2019: Döviz ters repo işlemlerinin faiz oranı %2,25 olup tahakkuk eden faiz tutarı 1.740 TL'dir).

Nakit akımı tablosuna baz olan hazır değerler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Hazır değerler	54.518.713	51.120.730
Tenzil: Faiz tahakkukları	(20.674)	(7.356)
	54.498.039	51.113.374

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2020 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

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6.558.395	6.370.088
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 19)	23.805	-
Vadeli çekler	140.580	1.627.954
Alacak Senetleri	156.414	-
	6.879.194	7.998.042
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar	(1.382.756)	(1.968.921)
	5.496.438	6.029.121

Şüpheli alacaklar karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
1 Ocak	1.968.921	4.187.058
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	54.494	700.273
Dönem içinde tahsil edilen karşılıklar	(242.661)	-
Dönem içinde iptal edilen karşılıklar	(397.998)	(2.150.889)
30 Eylül	1.382.756	2.736.442

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla diğer alacak bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: 825.525 TL).

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 19)	2.577.550	558.735
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	1.133.016	264.662
	3.710.566	823.397
Kısa vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara ödenecek diğer borçlar (Dipnot 19)	17.514.080	-
Ödenecek vergi ve fonlar	324.302	2.345.551
Diğer	14.270	21.476
	17.852.652	2.367.027
Uzun vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Alınan depozito ve teminatlar	750.589	603.619
	750.589	603.619

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020	İlaveler	Transferler	30 Eylül 2020
Maliyet				
Binalar	275.797.670	-	1.215.330	277.013.000
Yapılmakta olan yatırımlar (*)	-	1.215.330	(1.215.330)	-
	275.797.670	1.215.330	-	277.013.000
Birikmiş Amortisman				
Binalar	(92.022.173)	(6.534.760)	-	(98.556.933)
Binalar değer düşüklüğü karşılığı (-)	(705.328)	-	-	(705.328)
Net defter değeri	183.070.169	(5.319.430)	-	177.750.739

(*) Yapılmakta olan yatırımlardaki 1.215.330 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.

	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2019
Maliyet					
Binalar	276.355.777	589.155	(4.167.591)	1.377.156	274.154.497
Yapılmakta olan yatırımlar (*)	94.287	1.282.869	-	(1.377.156)	-
	276.450.064	1.872.024	(4.167.591)	-	274.154.497
Birikmiş Amortisman					
Binalar	(84.097.269)	(6.743.702)	640.914	-	(90.200.057)
Binalar değer düşüklüğü karşılığı (-) (**)	(4.060.606)	-	3.355.278	-	(705.328)
Net defter değeri	188.292.189	(4.871.678)	(171.399)	-	183.249.112

(*) Yapılmakta olan yatırımlardaki 1.377.156 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.

(**) Şirket, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, bir kiracısının kira sözleşmesini erken fesih etmesi dolayısı ile kira sözleşmesinde bulunan kira tazminatını finansal tablolarına almış ve aynı kiracı ile ilgili olarak; yatırım amaçlı gayrimenkullerden kiracının ayrılması sonrasında kullanılmayacak durumdaki yatırımlardan 4.060.606 TL tutarında değer düşüklüğünü finansal tablolarına yansıtmıştır. 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla ise, ilgili yatırımların 4.167.591 TL tutarındaki kısmı finansal tablolardan çıkarılmıştır.

Ter Ra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 27 Aralık 2019 tarihli değerlendirme raporuna göre Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulünün gerçeğe uygun değeri 1.494.204.000 TL'dir. 27 Aralık 2019 tarihli değerlendirme raporunda kullanılan iskonto oranı %17'dir. COVID-19 dolayısıyla değerlendirme çalışmalarında kullanılan varsayımlar değişkenlik gösterebileceğinden, yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri 27 Aralık 2019 tarihli değerlendirme raporundan farklılık gösterebilir.

Aktif değerlerin toplam sigorta tutarları dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir;

30 Eylül 2020: 186.467.609 ABD Doları

31 Aralık 2019: 156.341.963 ABD Doları

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 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 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlerde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020	İlaveler	30 Eylül 2020
Tesis, Makine, Cihazlar	99.702	-	99.702
Demirbaşlar	8.716.872	17.952	8.734.824
Birikmiş itfa payları	(8.364.002)	(193.945)	(8.557.947)
Net defter değeri	452.572	(175.993)	276.579

	1 Ocak 2019	İlaveler	30 Eylül 2019
Tesis, Makine, Cihazlar	99.702	-	99.702
Demirbaşlar	8.716.872	-	8.716.872
Birikmiş itfa payları	(8.128.126)	(176.707)	(8.304.833)
Net defter değeri	688.448	(176.707)	511.741

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 ve teminat mektupları	Döviz Cinsi	Dövizli Tutarı	30 Eylül 2020
Alınan teminat mektupları	TL	13.560.127	13.560.127
Alınan teminat mektupları	ABD Doları	890.589	6.953.718
Alınan teminat senetleri	ABD Doları	765.252	5.975.088
Alınan teminat mektupları	Euro	151.866	1.386.248
Alınan teminat çekleri	TL	478.100	478.100
Alınan teminat senetleri	TL	67.188	67.188
			28.420.469

Teminat senetleri ve teminat mektupları	Döviz Cinsi	Dövizli Tutarı	31 Aralık 2019
Alınan teminat mektupları	TL	12.780.685	12.780.685
Alınan teminat mektupları	ABD Doları	1.116.305	6.631.074
Alınan teminat senetleri	ABD Doları	765.252	4.545.750
Alınan teminat mektupları	Euro	151.866	1.010.000
Alınan teminat çekleri	TL	761.300	761.300
Alınan teminat senetleri	TL	67.188	67.188
			25.795.997

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 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 2020	31 Aralık 2019
Dava karşılıkları	144.000	144.000
	144.000	144.000

Dava karşılıkları

30 Eylül 2020 itibarıyla Şirket aleyhine açılmış olan davalara toplam 144.000 TL (31 Aralık 2019: 144.000 TL) karşılık ayrılmış olup dönem içinde hareketi yoktur.

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 2014 tarihinde 2013 yılına ait olağan Genel Kurul toplantısında görüşülen 2, 5, 7, 10 ve 11 no’lu gündem maddelerinde alınan kararların iptali talebiyle dava açılmıştır. Dava, ilk derece Mahkemesi nezdinde Şirket lehine sonuçlanmış olup; davacının temyiz başvurusunun incelenmesi neticesinde Yargıtay tarafından ilk derece Mahkemesi kararının onanmasına karar verilmiştir. İşbu Yargıtay kararına karşı davacı tarafça yapılan karar düzeltme talebi reddedilmiş olup; Mahkeme kararı Şirket lehine kesinleşmiştir.

Ömer Dinçkök tarafından 30 Haziran 2015 tarihinde, 2014 yılına ait olağan Genel Kurul toplantısında görüşülen 2, 3, 4 ve 9 no’lu gündem maddelerinde alınan kararların iptali talebiyle dava açılmıştır. Dava ilk derece Mahkemesi nezdinde Şirket lehine sonuçlanmış olup, davacı tarafından istinaf yoluna başvurulmuştur. İstinaf incelemesinin de Şirket lehine sonuçlanması beklenilmektedir.

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 istinaf yoluna başvurulmuş olup, istinaf incelemesinin de Şirket lehine sonuçlanması beklenilmektedir.

Yukarıda detayları verilen dosyalar da dâhil olmak üzere, Şirket’in hâlihazırda taraf olduğu 14 adet dava ve 20 adet icra takibi bulunmaktadır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 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 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli karşılıklar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kullanılmamış izin karşılığı	475.793	295.539
	475.793	295.539

Kullanılmamış izinlere ilişkin karşılıkların 259.113 TL tutarı Şirket personelinin kullanılmamış izin karşılıklarından, 186.969 TL tutarı Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin personeline ilişkin kullanılmamış izin karşılıklarından Şirket'in payına düşen kısmı olup, 29.711 TL ISS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. personeline ilişkin kullanılmamış izin karşılıklarından Şirket'in payına düşen kısmıdır.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir maaş üzerinden 7.117,17 TL tavanına tabidir (31 Aralık 2019: 6.379,86 TL).

Şirket yönetimi geçmiş deneyimlerinden edindiği bilgilere dayanarak kıdem tazminatı almaya hak kazanacak çalışanların hak kazandıkları menfaatleri TMS 19 uyarınca, bilanço tarihinde geçerli olan devlet tahvili oranları kullanılarak iskonto işlemine tabi tutmuş ve indirgenmiş net değerleri üzerinden mali tablolarına yansıtılmıştır. Oluşan tüm aktüer kazanç ve kayıplar kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır. Buna bağlı olarak, 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan aktüer varsayımları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
İskonto oranı (%)	4,19	3,19
Emeklilik ihtimaline ilişkin kullanılan oran (%)	92,72	90,24

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

	2020	2019
1 Ocak	1.347.207	686.258
Hizmet maliyeti	162.148	95.163
Faiz maliyeti (Dipnot 16)	112.926	84.821
Aktüeryal kayıp	7.774	344.731
Ödenen tazminatlar (-)	(65.758)	(228.048)
30 Eylül	1.564.297	982.925

Kıdem tazminatına ilişkin karşılıkların 132.345 TL tutarı Şirket'in personel kıdem tazminatı karşılıklarından, 1.349.434 TL tutarı ise Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin personel kıdem tazminatı karşılıklarından Şirket'in payına düşen kısmından oluşmakta olup, 82.518 TL tutarı ISS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. personeline ilişkin kıdem tazminatı karşılıklarından Şirket'in payına düşen kısmıdır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 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 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla diğer alacak ve borçların detayları aşağıda sunulmuştur:

Peşin ödenmiş giderler - kısa vadeli	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Gelecek aylara ait giderler (*)	3.570.059	4.038.923
Verilen avanslar	9.940	15.325
	3.579.999	4.054.248

(*) Gelecek aylara ait giderlerinin 2.954.831 TL'lik kısmı mağazaların kiraya verilebilmesi için katlanılan maliyetlerin kısa döneme ilişkin kısmından oluşmaktadır. Söz konusu peşin ödenen giderler kira sürelerince itfa edilmektedir. 539.495 TL'lik kısmı emlak ve çevre temizlik vergilerinden, 55.188 TL'lik kısmı sigorta giderlerinden ve 20.545 TL'lik kısmı da diğer giderlerden oluşmaktadır.

Peşin ödenmiş giderler - uzun vadeli	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Gelecek yıllara ait giderler (*)	4.492.433	6.703.542
	4.492.433	6.703.542

(*) Gelecek yıllara ait giderlerin 4.490.865 TL'lik kısmı mağazaların kiraya verilebilmesi için katlanılan maliyetlerin bir yıldan uzun kısmından oluşmaktadır. Söz konusu tutar, kira sürelerince itfa edilmektedir. 1.568 TL'lik kısmı da diğer giderlerden oluşmaktadır.

Diğer dönen varlıklar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Mağaza kira gelir tahakkuku (*)	2.906.809	2.769.513
	2.906.809	2.769.513

(*) Kira gelir tahakkuklarının kısa vadeli kısmından oluşmaktadır.

Diğer duran varlıklar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Mağaza kira gelir tahakkuku (*)	1.527.468	2.487.540
Verilen depozitolar	203	203
	1.527.671	2.487.743

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

Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Alınan avanslar	1.653.798	2.945.965
Gelecek aylara ait gelirler	284.883	291.663
	1.938.681	3.237.628

Diğer kısa vadeli yükümlülükler	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Gider tahakkukları	406.831	358.549
	406.831	358.549

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 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

Şirket'in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Eylül 2020		31 Aralık 2019	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
Akkök Holding A.Ş.	13,13	4.890.900	13,13	4.890.900
Tekfen Holding A.Ş.	10,79	4.019.839	10,79	4.019.839
Halka açık kısım	50,82	18.938.898	50,82	18.938.898
Diğer (*)	25,26	9.414.363	25,26	9.414.363
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" ve (II-17.1) sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" hükümleri çerçevesinde Şirket Esas Sözleşmesi'ne ilişkin ana sözleşme tadili 27 Nisan 2018 tarihinde yapılan 2016 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda oyçokluğu ile kabul edilmiş olup, 4 Mayıs 2018 tarihinde tescil edilerek, 10 Mayıs 2018 tarih ve 9323 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 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 2020 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 2020	31 Aralık 2019
Geçmiş yıl karı	9.708.834	6.603.698
Olağanüstü yedekler	10.826.913	4.740.607
Olağanüstü yedekler enflasyon farkı	521.985	521.985
Yasal yedekler enflasyon farkı	3.461.231	3.461.231
	24.518.963	15.327.521

DİPNOT 12 - ESAS FAALİYET GELİRLERİ

Hasılat	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Mağaza ve depo kira gelirleri	52.707.120	21.346.925	76.692.552	25.764.398
Apart otel kira geliri	5.165.077	1.937.839	4.147.593	1.923.975
Diğer gelirler	3.091.751	1.098.210	4.650.200	1.389.186
	60.963.948	24.382.974	85.490.345	29.077.559
Satışların maliyeti				
Hizmet maliyeti	(16.577.952)	(5.798.127)	(20.319.809)	(7.239.352)
Amortisman gideri	(6.534.760)	(2.209.841)	(6.743.702)	(2.226.654)
	(23.112.712)	(8.007.968)	(27.063.511)	(9.466.006)
Brüt kar	37.851.236	16.375.006	58.426.834	19.611.553

DİPNOT 13 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Hizmet maliyeti	16.370.243	5.801.039	20.170.162	7.173.563
Amortisman ve itfa payı gideri	6.747.650	2.276.425	6.922.775	2.381.642
Personel giderleri	2.619.835	791.065	2.429.695	680.095
Hukuki giderler	979.549	332.919	1.087.975	369.249
Danışmanlık giderleri	800.041	248.051	782.727	260.057
Sigorta vergi resim ve harç giderleri	83.674	26.444	116.063	4.299
Diğer	438.655	118.255	473.675	136.160
	28.039.647	9.594.198	31.983.072	11.005.065
Amortisman ve itfa payı gideri				
Satışların maliyeti	6.534.760	2.209.841	6.743.702	2.226.654
Genel yönetim giderleri	212.890	66.584	179.073	154.988
	6.747.650	2.276.425	6.922.775	2.381.642

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2020 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 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Ticari faaliyetlerle ilgili kur farkı gelirleri	16.744	-	2.911.049	614.235
Değersiz hale gelmiş alacaklara ilişkin KDV düzeltmesi	60.203	-	321.449	204.710
Teminat iade geliri	-	-	165.373	165.373
Sabit kıymet satış karı	-	-	44.000	-
Diğer	613.954	117.087	244.784	125.356
	690.901	117.087	3.686.655	1.109.674
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
İtfa giderleri (*)	(2.221.133)	(740.375)	(1.333.967)	(557.451)
Ticari faaliyetlerle ilgili kur farkı giderleri	(181.258)	(84.851)	(1.551.139)	(854.427)
Şüpheli alacak karşılığı gideri	(54.494)	70.524	(700.273)	(500.954)
Duran varlık çıkışlarına ilişkin giderleştirilen KDV	-	-	(634.802)	-
Diğer	-	-	(171.827)	(1)
	(2.456.885)	(754.702)	(4.392.008)	(1.912.833)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler /(giderler), net	(1.765.984)	(637.615)	(705.353)	(803.159)

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

DİPNOT 15 - FİNANSMAN GELİRLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Finansman gelirleri				
Kur farkı gelirleri	10.198.786	4.211.924	3.090.346	832.788
Faiz gelirleri	1.624.410	357.772	5.132.576	1.682.295
	11.823.196	4.569.696	8.222.922	2.515.083

DİPNOT 16 - FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Finansman giderleri				
Kur farkı giderleri	(1.150.880)	-	(2.017.868)	(1.184.064)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin faiz maliyeti	(112.926)	(34.610)	(84.821)	(28.277)
Banka komisyon giderleri	-	-	(26.943)	(268)
	(1.263.806)	(34.610)	(2.129.632)	(1.212.609)

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
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	41.717.707	18.686.247	58.895.210	18.571.809
Hisse başına kar	1,12	0,50	1,58	0,50

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 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 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan alacaklar		
Akip Gıda San. Tic. A.Ş.	23.805	-
	23.805	-

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara borçlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara borçlar		
Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2.514.651	528.564
Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. (*)	27.760	-
Akkök Holding A.Ş.	34.774	29.393
Aktek Bilgi İşlem Tekn.San.Tic. A.Ş.	365	778
	2.577.550	558.735

(*) Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. aracılığı ile diğer sigorta şirketlerine yapılacak ödemelerdir.

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer borçlar altında bulunan, ortaklara olan ticari olmayan borcu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek temettü	17.514.080	-
	17.514.080	-

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Grup içi alışlar	25.399.120	7.575.358	23.692.985	7.864.224
Grup içi satışlar	11.578.804	3.960.019	14.985.872	4.779.659

Alış ve satışlar, kira gelirleri ve hizmet alım-satımı gibi unsurlardan oluşmaktadır. Grup içi alımların 25.035.565 TL'lik tutarı, Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'den (“Üçgen”) sağlanan yönetim giderlerinden, 363.555 TL diğer harcamalardan oluşmaktadır. Şirket, otopark, vale gibi ortak alan hizmetlerini ve apart otel kira gelirlerini ilişkili taraf olan Üçgen aracılığıyla elde etmektedir. Bunlara ilaveten Üçgen'den büro katı ve sinema kira geliri elde edilmektedir. Bu çerçevede, Şirket adına elde edilen gelirlere ve kira gelirlerine ilişkin olarak Üçgen'e 2020 yılı ilk dokuz aylık dönemde toplam 10.067.026 TL tutarında fatura kesilmiştir (1 Ocak - 30 Eylül 2019: 12.005.163 TL).

1 Ocak - 30 Eylül 2020 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 1.485.251 TL'dir (1 Ocak - 30 Eylül 2019: 1.390.665 TL).

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 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 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 2020	31 Aralık 2019
Varlıklar	34.235.212	32.443.704
Yükümlülükler	(673.049)	(565.018)
Net bilanço pozisyonu	33.562.163	31.878.686

30 Eylül 2020 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 3.305.951 TL daha yüksek/düşük olacaktı (31 Aralık 2019: 2.928.802 TL daha yüksek/düşük).

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Avro, TL karşısında %10 oranında değer kazansaydı/kaybetseydi ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, yabancı para net pozisyonundan dolayı oluşacak kur farkı karı/zararı sonucu vergi öncesi kar 50.095 TL daha yüksek/düşük olacaktı (31 Aralık 2019: 255.074 TL daha yüksek/düşük).

30 Eylül 2020 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 171 TL daha yüksek/düşük olacaktı (31 Aralık 2019: 132 TL daha yüksek/düşük).

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2020 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 2020	Avro	ABD Doları	GBP	TL Karşılığı
Dönen varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	60.380	4.313.826	170	34.235.212
Toplam varlıklar	60.380	4.313.826	170	34.235.212
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Diğer borçlar	(5.500)	(79.770)	-	(673.049)
Toplam yükümlülükler	(5.500)	(79.770)	-	(673.049)
Net bilanço pozisyonu varlık	54.880	4.234.056	170	33.562.163

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 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 ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2019 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 2019	Avro	ABD Doları	GBP	TL Karşılığı
Dönen varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	389.036	5.025.935	170	32.443.704
Toplam varlıklar	389.036	5.025.935	170	32.443.704
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Diğer borçlar	(5.500)	(88.960)	-	(565.018)
Toplam yükümlülükler	(5.500)	(88.960)	-	(565.018)
Net bilanço pozisyonu varlık	383.536	4.936.975	170	31.878.686

DİPNOT 21 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 22 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde yapılan açıklamalar:

Ortaklıklar, finansal tablolarının hazırlanmasında ve kamuya açıklanmasında, Kurul'un II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği hükümlerine uymak zorundadırlar ve finansal tablolarda, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere, konsolide olmayan finansal tablo hesap kalemleri kullanılmak suretiyle, Kurulca belirlenen şekilde yer verilir.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Konsolide olmayan/bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019	
A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	54.518.713	51.120.730	
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)	177.750.739	183.070.169	
C İştirakler	Md.24/(b)	-	-	
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	-	-	
Diğer varlıklar		19.651.268	24.310.725	
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md.3/(p)	251.920.720	258.501.624	
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)	17.514.080	-	
İ Özkaynaklar	Md.31	225.077.311	249.324.658	
Diğer kaynaklar		9.329.329	9.176.966	
D Toplam kaynaklar	Md.3/(p)	251.920.720	258.501.624	
Konsolide olmayan/bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019	
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)	21.067.050	19.896.298	
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	-	-	
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(d)	-	-	
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	Md.24/(c)	-	-	
C1 Yabancı iştirakler	Md.24/(d)	-	-	
C2 İşletmecisi şirkete iştirak	Md.28/1(a)	-	-	
J Gayrinakdi krediler	Md.31	-	-	
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	-	-	
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(l)	14.995.733	10.120.675	
Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki ilgili düzenleme		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)	71%	%71	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler ((A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	22%	%20	≤%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 İşletmecisi Şirkete İştirak (C2/D)	Md.28/1(a)	-	-	≤%10
7 Borçlanma Sınırı ((E+F+G+H+J)/I)	Md.31	8%	-	≤%500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı ((A2-A1)/D)	Md.24/(b)	8%	%8	≤%10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	Md.22/(l)	6%	%4	≤%10