

# AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL  
TABLOLAR VE SINIRLI DENETİM RAPORU

## Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

### Giriş

Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Eylül 2019 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait özet kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet özkaynak değişim tablosunun ve özet nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal tabloların Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ("TMS 34")'ya uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunulmasından sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal tablolara 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 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 finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem 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.

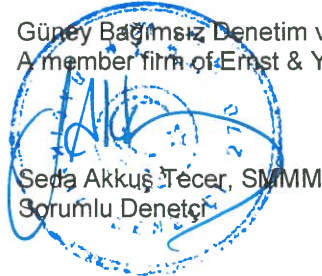
### Sonuç

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

### Diğer Hususlar

Şirket tarafından, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne (Tebliğ) göre yapılan portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne göre "Mevduat/Katılma Hesabı" oranının Tebliğ'de belirlenen portföy sınırının üzerinde gerçekleşmiş olduğunu açıklayan 23 nolu finansal tablo dipnotuna dikkat çekeriz. Ancak bu husus, tarafımızca verilen inceleme sonucunu etkilememektedir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi  
A member firm of Ernst & Young Global Limited

  
Seda Akkuş Tecer, SMMM  
Sorumlu Denetçi

5 Kasım 2019  
İstanbul, Türkiye

# AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

| İÇİNDEKİLER  | SAYFA |
|--|-------|
| ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI/(BİLANÇOLAR) .....                             | 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.....                    | 6-27  |
| DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....                    | 6     |
| DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....                  | 7-12  |
| DİPNOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....                                       | 13    |
| DİPNOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....                                     | 13    |
| DİPNOT 5 KISA VADELİ BORÇLANMALAR .....                                      | 13    |
| DİPNOT 6 TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR.....                           | 14    |
| DİPNOT 7 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....                                 | 15    |
| DİPNOT 8 MADDİ DURAN VARLIKLAR .....   | 16    |
| DİPNOT 9 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....                   | 17-19 |
| DİPNOT 10 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR .....                                | 19    |
| DİPNOT 11 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....                                | 20    |
| DİPNOT 12 ÖZKAYNAKLAR .....  | 21    |
| DİPNOT 13 ESAS FAALİYET GELİRLERİ .....                                      | 21    |
| DİPNOT 14 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....                                   | 22    |
| DİPNOT 15 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER.....                      | 22    |
| DİPNOT 16 FİNANSMAN GELİRLERİ .....  | 23    |
| DİPNOT 17 FİNANSMAN GİDERLERİ .....  | 23    |
| DİPNOT 18 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....                               | 23    |
| DİPNOT 19 HİSSE BAŞINA KAZANÇ .....  | 23    |
| DİPNOT 20 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....                                  | 24    |
| DİPNOT 21 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ ..... | 25-26 |
| DİPNOT 22 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....                           | 26    |
| DİPNOT 23 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....           | 26-27 |

# AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2019 VE 31 ARALIK 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI/(BİLANÇOLAR)

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

|  | Dipnot<br>referansları | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmiş<br>30 Eylül 2019 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık 2018 |
|--|------------------------|--|--|
| <b>VARLIKLAR</b>                                     |                        |  |  |
| <b>Dönen varlıklar</b>                               |                        | <b>63.664.969</b>                                | <b>73.794.035</b>                                  |
| Nakit ve nakit benzerleri                            | 4                      | 34.612.646                                       | 41.333.713   |
| Ticari alacaklar                                     |                        |  |  |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i> | 6                      | 14.328.809                                       | 7.314.103  |
| Diğer alacaklar                                      |                        |  |  |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>  | 6                      | 1.444.669  | 405.972  |
| Peşin ödenmiş giderler                               | 11                     | 9.871.643  | 2.879.420  |
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar               |                        | 797.909  | 545.796  |
| Diğer dönen varlıklar                                | 11                     | 2.609.293  | 21.315.031   |
| <b>Duran varlıklar</b>                               |                        | <b>192.006.088</b>                               | <b>191.744.404</b>                                 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                        | 7                      | 183.249.112                                      | 188.292.189  |
| Maddi duran varlıklar                                | 8                      | 511.741  | 688.448  |
| Maddi olmayan duran varlıklar                        |                        | 30.785   | 3.150  |
| Peşin ödenmiş giderler                               | 11                     | 5.642.192  | 561.082  |
| Diğer duran varlıklar                                | 11                     | 2.572.258  | 2.199.535  |
| <b>Toplam varlıklar</b>                              |                        | <b>255.671.057</b>                               | <b>265.538.439</b>                                 |

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

**AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2019 VE 31 ARALIK 2018  
TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM  
TABLOLARI/(BİLANÇOLAR)**

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

|   | Dipnot<br>referansları | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmiş<br>30 Eylül 2019 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık 2018 |
|---|------------------------|--|--|
| <b>KAYNAKLAR</b>  |                        |  |  |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>  |                        | <b>26.648.100</b>                                | <b>5.081.825</b>                                   |
| Kısa vadeli borçlanmalar  | 5                      | 1.055.339  | -  |
| Ticari borçlar  |                        |  |  |
| <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>  | 6, 20                  | 2.718.970  | 884.544  |
| <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>  | 6                      | 1.179.631  | 475.247  |
| Diğer borçlar   |                        |  |  |
| <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>   | 6,20                   | 18.632.000                                       | -  |
| <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>   | 6                      | 1.400.506  | 2.171.187  |
| Ertelenmiş gelirler   | 11                     | 911.187  | 816.313  |
| Kısa vadeli karşılıklar   |                        |  |  |
| <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>  | 9                      | 144.000  | 144.000  |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>                       | 10                     | 313.914  | 226.547  |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler   | 11                     | 292.553  | 363.987  |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>  |                        | <b>1.918.922</b>                                 | <b>1.351.538</b>                                   |
| Diğer borçlar   |                        |  |  |
| <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>   | 6                      | 935.997  | 665.281  |
| Uzun vadeli karşılıklar   |                        |  |  |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>                       | 10                     | 982.925  | 686.257  |
| <b>Özkaynaklar</b>  |                        | <b>227.104.035</b>                               | <b>259.105.076</b>                                 |
| Ödenmiş sermaye   | 12                     | 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>                                |                        | (114.114)  | 230.617  |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler   |                        | 87.986.155                                       | 79.117.323   |
| Geçmiş yıllar karları   | 12                     | 15.327.521                                       | 26.098.217   |
| Net dönem karı  |                        | 58.895.210                                       | 88.649.656   |
| <b>Toplam kaynaklar</b>   |                        | <b>255.671.057</b>                               | <b>265.538.439</b>                                 |

1 Ocak - 30 Eylül 2019 ara hesap dönemine ait özet finansal tablolar, 5 Kasım 2019 tarihli Yönetim Kurulu kararıyla onaylanmıştır.

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

# AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2019 VE 2018 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 2019 | Sınırlı denetimden geçmiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2019 | Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2018 | Sınırlı denetimden geçmiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2018 |
|--|--------|--|---|--|---|
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                                      |        |  |   |  |   |
| Hasılat  | 13     | 85.490.345                                       | 29.077.559  | 88.278.906                                       | 28.632.096  |
| Satışların maliyeti (-)  | 13     | (27.063.511)                                     | (9.466.006)                                       | (25.771.143)                                     | (7.894.287)                                       |
| <b>Brüt kar</b>  |        | <b>58.426.834</b>                                | <b>19.611.553</b>                                 | <b>62.507.763</b>                                | <b>20.737.809</b>                                 |
| Genel yönetim giderleri (-)                                      |        | (4.919.561)                                      | (1.539.059)                                       | (4.795.612)                                      | (1.366.822)                                       |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                               | 15     | 3.686.655  | 1.109.674   | 1.621.798  | 185.312   |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)                           | 15     | (4.392.008)                                      | (1.912.833)                                       | (828.460)  | (392.250)   |
| <b>Esas faaliyet karı</b>  |        | <b>52.801.920</b>                                | <b>17.269.335</b>                                 | <b>58.505.489</b>                                | <b>19.164.049</b>                                 |
| Finansman gelirleri  | 16     | 8.222.922  | 2.515.083   | 9.537.137  | 5.740.110   |
| Finansman giderleri (-)  | 17     | (2.129.632)                                      | (1.212.609)                                       | (1.612.290)                                      | (1.241.207)                                       |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>                  |        | <b>58.895.210</b>                                | <b>18.571.809</b>                                 | <b>66.430.336</b>                                | <b>23.662.952</b>                                 |
| Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri) geliri                     |        | -  | -   | -  | -   |
| <b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı</b>                         |        | <b>58.895.210</b>                                | <b>18.571.809</b>                                 | <b>66.430.336</b>                                | <b>23.662.952</b>                                 |
| <b>Pay başına kazanç</b>   |        |  |   |  |   |
| Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç                      | 19     | 1,58   | 0,50  | 1,78   | 0,64  |
| Durdurulan faaliyetlerden pay başına kazanç                      |        | -  | -   | -  | -   |
| <b>Sulandırılmış pay başına kazanç</b>                           |        |  |   |  |   |
| Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç        | 19     | 1,58   | 0,50  | 1,78   | 0,64  |
| Durdurulan faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç        |        | -  | -   | -  | -   |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>                                |        |  |   |  |   |
| <b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>          |        |  |   |  |   |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları) | 10     | (344.731)  | (66.516)  | (58.264)   | (69.560)  |
| <b>Toplam kapsamlı gelir</b>                                     |        | <b>58.550.479</b>                                | <b>18.505.293</b>                                 | <b>66.372.072</b>                                | <b>23.593.392</b>                                 |

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

**AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2019 VE 2018 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 Karla        |                   | Özkaynak toplamı   |
|--|---------------------|-------------------|-----------------------------|--|-------------------------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|
|  |                     |                   |                             | Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları/ (kayıpları)                                       |                                     | Geçmiş yıllar karları | Net dönem karı    |                    |
| <b>1 Ocak 2018</b>   |                     | <b>37.264.000</b> | <b>27.745.263</b>           | <b>164.383</b>   | <b>73.043.290</b>                   | <b>16.968.330</b>     | <b>77.807.440</b> | <b>232.992.706</b> |
| Transferler  |                     | -                 | -                           | -  | 6.074.033                           | 71.733.407            | (77.807.440)      | -                  |
| Kar payları  |                     | -                 | -                           | -  | -                                   | (62.603.520)          | -                 | (62.603.520)       |
| Toplam kapsamlı gelir (gider)                              |                     | -                 | -                           | (58.264)   | -                                   | -                     | 66.430.336        | 66.372.072         |
| <b>30 Eylül 2018</b><br><b>(Sınırlı denetimden geçmiş)</b> |                     | <b>37.264.000</b> | <b>27.745.263</b>           | <b>106.119</b>   | <b>79.117.323</b>                   | <b>26.098.217</b>     | <b>66.430.336</b> | <b>236.761.258</b> |
| <b>1 Ocak 2019</b>   | <b>12</b>           | <b>37.264.000</b> | <b>27.745.263</b>           | <b>230.617</b>   | <b>79.117.323</b>                   | <b>26.098.217</b>     | <b>88.649.656</b> | <b>259.105.076</b> |
| Transferler  |                     | -                 | -                           | -  | 8.868.832                           | 79.780.824            | (88.649.656)      | -                  |
| Kar payları  |                     | -                 | -                           | -  | -                                   | (90.551.520)          | -                 | (90.551.520)       |
| Toplam kapsamlı gelir (gider)                              |                     | -                 | -                           | (344.731)  | -                                   | -                     | 58.895.210        | 58.550.479         |
| <b>30 Eylül 2019</b><br><b>(Sınırlı denetimden geçmiş)</b> | <b>12</b>           | <b>37.264.000</b> | <b>27.745.263</b>           | <b>(114.114)</b>   | <b>87.986.155</b>                   | <b>15.327.521</b>     | <b>58.895.210</b> | <b>227.104.035</b> |

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

**AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2019 VE 2018 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 2019 | Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2018 |
|---|---------------------|--|--|
| <b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>  |                     | <b>60.697.163</b>                                | <b>61.613.643</b>                                |
| Dönem karı (zararı)   |                     | 58.895.210                                       | 66.430.336                                       |
| <b>Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>                                |                     | <b>3.065.255</b>                                 | <b>(803.394)</b>                                 |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler  | 14                  | 6.922.775  | 5.653.865  |
| Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler   | 6                   | 700.273  | (168.225)  |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler  |                     | 559.905  | (821.137)  |
| Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler  |                     | (5.132.576)                                      | (4.850.404)                                      |
| Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler | 15                  | (44.000)   | -  |
| Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler  |                     | 58.878   | (617.493)  |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>  |                     | <b>(1.035.254)</b>                               | <b>(3.570.010)</b>                               |
| Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler                                      |                     | -  | -  |
| <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>                                 |                     | -  | -  |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>                         |                     | (7.714.979)                                      | (2.844.866)                                      |
| Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)   |                     | 4.909.994  | (4.554.046)                                      |
| Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler  |                     |  |  |
| <i>İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>                                     |                     | 1.834.426  | 4.176.736  |
| <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>                             |                     | 704.384  | (796.110)  |
| Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)                                     |                     | (769.079)  | 448.276  |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>  |                     | <b>60.925.211</b>                                | <b>62.056.932</b>                                |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler                  | 10                  | (228.048)  | (239.514)  |
| Diğer nakit girişleri (çıkışları)   |                     | -  | (203.775)  |
| <b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                                      |                     | <b>3.458.546</b>                                 | <b>2.938.044</b>                                 |
| Alınan faiz   |                     | 5.145.171  | 4.359.223  |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri                   |                     | 215.399  | -  |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları                       |                     | (30.000)   | -  |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                | 7                   | (1.872.024)                                      | (1.421.179)                                      |
| <b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>  |                     | <b>(70.864.181)</b>                              | <b>(25.339.520)</b>                              |
| Ödenen temettüleri  |                     | (71.919.520)                                     | (25.339.520)                                     |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri  |                     | 1.055.339  | -  |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>  |                     | <b>(6.708.472)</b>                               | <b>39.212.167</b>                                |
| DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ  |                     | 41.313.519                                       | 20.786.601                                       |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>   | <b>4</b>            | <b>34.605.047</b>                                | <b>59.998.768</b>                                |

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



## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 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: 56/1 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 2019 tarihi itibarıyla hisselerinin %50,82’si halka açıktır.

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

| Hissedarlar          | 30 Eylül 2019 | 31 Aralık 2018 |
|----------------------|---------------|----------------|
| Akkök Holding A.Ş.   | %13,12        | %13,12         |
| Tekfen Holding A.Ş.  | %10,79        | %10,79         |
| Halka açık kısım (*) | %50,82        | %50,82         |
| Diğer (**)           | %25,27        | %25,27         |
| <b>Toplam</b>        | <b>%100</b>   | <b>%100</b>    |

(\*) 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla halka açık kısım hisselerinin %31,52’lik kısmı Klepierre S.A’ya aittir (31 Aralık 2018: %31,52).

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

Kategorileri itibarıyla dönem içinde çalışan personelin ortalama sayısı aşağıdaki gibidir:

|       | 30 Eylül 2019 | 31 Aralık 2018 |
|-------|---------------|----------------|
| İdari | 7             | 7              |

## **AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **30 EYLÜL 2019 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 2019 dönemine ait finansal tabloları işletmenin sürekliliği prensibi çerçevesinde hazırlamıştır.

**30 EYLÜL 2019 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)**

**2.1.2 Portföy sınırlamalarına uyum**

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

**2.2. Muhasebe politikalarında değişiklikler**

**2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar**

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket’in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

**i) 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar**

**TFRS 16 Kiralama İşlemleri**

KGK Nisan 2018’de TFRS 16 “Kiralama İşlemleri” standardını yayınlanmıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoğa alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. TFRS 16, TMS 17 ve TMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

Kiracılar, bu standardı kısa vadeli kiralamalara (kira süresi 12 ay ve daha kısa olan kiralamalar) veya dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalara (örneğin kişisel bilgisayarlar, bazı ofis ekipmanları, vb.) uygulamama istisnasına sahiptir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödememiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer (kiralama yükümlülüğü) ve aynı tarih itibarıyla ilgili kullanım hakkı varlığını da kayıtlarına alarak kira süresi boyunca amortisman tabi tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır. Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki faiz gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmelidir.

Kiracının, belirli olayların gerçekleşmesi halinde kiralama yükümlülüğünü yeniden ölçmesi söz konusudur (örneğin kiralama süresindeki değişiklikler, ileriye dönük kira ödemelerinin belirli bir endeks veya orandaki değişimler nedeniyle değişikliğe uğraması, vb.). Bu durumda kiracı, kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçüm etkisini kullanım hakkı varlığı üzerinde bir düzeltme olarak kaydedecektir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 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)

##### TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”da yapılan değişiklikler (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017’de, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, iştirak veya iş ortaklığındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan iştirak veya iş ortaklığındaki uzun vadeli yatırımlar için TFRS 9 Finanslar Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar uyarınca muhasebeleştirilen iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımları kapsamamaktadır. Söz konusu değişiklikte KGK, TFRS 9’un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştirdiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9’u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmedikleri ve özü itibari ile ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulanmaktadır.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

##### TFRYK 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

Yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, “TMS 12 Gelir Vergileri”nde yer alan muhasebeleştirme ve ölçüm gereksinimlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

- işletmenin belirsiz vergi muamelelerini ayrı olarak değerlendirip değerlendirmediklerini;
- işletmenin vergi muamelelerinin vergi otoriteleri tarafından incelenmesi konusunda yapmış olduğu varsayımları;
- işletmenin vergilendirilebilir karını (vergi zararını), vergi matrahını, kullanılmamış vergi zararlarını, kullanılmamış vergi indirimlerini ve vergi oranlarını nasıl belirlediğini ve
- işletmenin bilgi ve koşullardaki değişiklikleri nasıl değerlendirdiğini ele almaktadır.

Yorum, Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

## **AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **30 EYLÜL 2019 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)**

##### **Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi**

KGK Ocak 2019’da aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları’nın 2015-2017 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- TFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar — TFRS 3’teki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. TFRS 11’deki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.
- TMS 12 Gelir Vergileri — Değişiklikler, temettülere (kar dağıtım) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kar veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.
- TMS 23 Borçlanma Maliyetleri — Değişiklikler, ilgili varlık amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma geldikten sonra ödenmemiş özel borçlanmaların bulunması durumunda, ilgili borcun şirketin genellikle genel borçlanmalarındaki aktifleştirme oranını belirlerken borçlandığı fonların bir parçası durumuna geldiğine açıklık getirmektedir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

##### **Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme (TMS 19 Değişiklikler)**

KGK Ocak 2019’da TMS 19 Değişiklikler “Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme”yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleşikten sonra yıllık hesap döneminin kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

##### **Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik)**

KGK, bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için TFRS 9 Finansal Araçlar’da ufak değişiklikler yayınlamıştır.

TFRS 9’u uygulayan işletme, erken ödenebilir finansal varlığı, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar yansıtılan varlık olarak ölçmektedir. Değişikliklerin uygulanması ile belirli koşulların sağlanması durumunda, işletmeler negatif tazminli erken ödenebilir finansal varlıkları itfa edilmiş maliyetinden ölçebileceklerdir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

**30 EYLÜL 2019 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)**

**ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar**

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

**TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik**

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

**TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı**

KGK Şubat 2019’da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir TFRS 17, 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

**iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar**

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

**İşletmenin tanımlanması (UFRS 3 Değişiklikleri)**

UMSK Ekim 2018’de UFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’inde yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlamıştır. Bu değişikliğin amacı, bir işletmenin işletme birleşimi olarak mı yoksa bir varlık edinimi olarak mı muhasebeleştirileceğini belirlemeye yardımcı olmaktır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;
- Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;
- İşletmelerin edinme sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı uygulama rehberi eklenmesi;
- İşletmenin ve çıktıların tanımlarını sınırlandırmak; ve
- İsteğe bağlı bir gerçeğe uygun değer konsantrasyon testi yayımlamak.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 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)

##### Önemliliğin Tanımı (UMS 1 ve UMS 8 Değişiklikleri)

Ekim 2018'de UMSK, “UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” ve “UMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, “önemlilik” tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmadır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerindeki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

##### 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 2019 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 2018 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 2018 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

##### 2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

#### DİPNOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıda sunulmuştur:

|                        | 30 Eylül 2019     | 31 Aralık 2018    |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Kasa                   | 6.122             | 14.077            |
| Banka                  |                   |                   |
| -vadeli döviz mevduat  | 21.479.604        | 10.603.628        |
| -vadeli TL mevduat     | 12.918.173        | 30.642.373        |
| -vadesiz TL mevduat    | 208.696           | 1.782             |
| -vadesiz döviz mevduat | 51                | 71.853            |
|                        | <b>34.612.646</b> | <b>41.333.713</b> |

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli TL mevduatlarının faiz oranı %17,45 olup tahakkuk eden faiz tutarı 6.173 TL'dir. Vadeli döviz mevduatların faiz oranı %0,6 ile %2,65 arasında olup tahakkuk eden faiz tutarı 1.426 TL'dir (31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli TL mevduatlarının faiz oranı %23 ile %23,25 arasında olup tahakkuk eden faiz tutarı 19.373 TL'dir. Vadeli döviz mevduatların faiz oranı %1,60 ile %4 arasında olup tahakkuk eden faiz tutarı 821 TL'dir). Bankalarda bulunan mevduatların vadesi 1 aydan kısadır (31 Aralık 2018: 1 aydan kısadır).

Nakit akımı tablosuna baz olan hazır değerler aşağıdaki gibidir:

|                           | 30 Eylül 2019     | 31 Aralık 2018    |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Hazır değerler            | 34.612.646        | 41.333.713        |
| Tenzil: Faiz tahakkukları | (7.599)           | (20.194)          |
|                           | <b>34.605.047</b> | <b>41.313.519</b> |

#### DİPNOT 5 – KISA VADELİ BORÇLANMALAR

| Kısa vadeli borçlanmalar | 30 Eylül 2019    | 31 Aralık 2018 |
|--------------------------|------------------|----------------|
| Kısa vadeli borçlanmalar | 1.055.339        | -              |
|                          | <b>1.055.339</b> | <b>-</b>       |

30 Eylül 2019 itibarıyla vergi ödemelerini yapmak için sıfır faizle kredi alınmıştır.



**AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2019 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 - TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR**

| <b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b> | <b>30 Eylül 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Ticari alacaklar                    | 6.979.690            | 10.941.161            |
| Vadeli çekler (*)                   | 10.085.561           | 560.000               |
|                                     | <b>17.065.251</b>    | <b>11.501.161</b>     |
| Eksi: Şüpheli ticari alacaklar      | (2.736.442)          | (4.187.058)           |
|                                     | <b>14.328.809</b>    | <b>7.314.103</b>      |

(\*) Dipnot 11 içerisinde açıklanmıştır.

Şüpheli alacaklar karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|  | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|--|------------------|------------------|
| <b>1 Ocak</b>                          | <b>4.187.058</b> | <b>4.355.283</b> |
| Dönem içinde ayrılan karşılıklar       | 700.273          | -                |
| Dönem içinde tahsil edilen karşılıklar | -                | (168.225)        |
| Dönem içinde iptal edilen karşılıklar  | (2.150.889)      | -                |
| <b>30 Eylül</b>                        | <b>2.736.442</b> | <b>4.187.058</b> |

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla 1.444.669 TL diğer alacak bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 405.972 TL).

| <b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>                     | <b>30 Eylül 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|---|----------------------|-----------------------|
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 20)         | 2.718.970            | 884.544               |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar             | 1.179.631            | 475.247               |
|   | <b>3.898.601</b>     | <b>1.359.791</b>      |
| <b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>                      | <b>30 Eylül 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
| İlişkili taraflara ödenecek diğer borçlar (Dipnot 20) | 18.632.000           | -                     |
| Ödenecek vergi ve fonlar                              | 1.380.293            | 2.148.306             |
| Diğer   | 20.213               | 22.881                |
|   | <b>20.032.506</b>    | <b>2.171.187</b>      |
| <b>Uzun vadeli diğer borçlar</b>                      | <b>30 Eylül 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
| Alınan depozito ve teminatlar                         | 935.997              | 665.281               |
|   | <b>935.997</b>       | <b>665.281</b>        |

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 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 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait hareketleri aşağıdaki gibidir:

|  | 1 Ocak<br>2019     | İlaveler           | Çıkışlar           | Transferler | 30 Eylül<br>2019   |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|-------------|--------------------|
| <b>Maliyet</b>                             |                    |                    |                    |             |                    |
| 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) | -                  |
|  | <b>276.450.064</b> | <b>1.872.024</b>   | <b>(4.167.591)</b> | -           | 274.154.497        |
| <b>Birikmiş Amortisman</b>                 |                    |                    |                    |             |                    |
| Binalar                                    | (84.097.269)       | (6.743.702)        | 640.914            | -           | (90.200.057)       |
| Binalar değer düşüklüğü karşılığı (-) (**) | (4.060.606)        | -                  | 3.355.278          | -           | (705.328)          |
| <b>Net defter değeri</b>                   | <b>188.292.189</b> | <b>(4.871.678)</b> | <b>(171.399)</b>   | -           | <b>183.249.112</b> |

(\*) 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.

|                                | 1 Ocak<br>2018      | İlaveler           | Transferler | 30 Eylül<br>2018    |
|--------------------------------|---------------------|--------------------|-------------|---------------------|
| <b>Maliyet</b>                 |                     |                    |             |                     |
| Binalar                        | 274.079.832         | 826.802            | 523.663     | 275.430.297         |
| Yapılmakta olan yatırımlar (*) | -                   | 594.377            | (523.663)   | 70.715              |
|                                | <b>274.079.832</b>  | <b>1.421.179</b>   | -           | <b>275.501.012</b>  |
| <b>Birikmiş Amortisman</b>     |                     |                    |             |                     |
| Binalar                        | (76.847.482)        | (5.472.178)        | -           | (82.319.659)        |
|                                | <b>(76.847.482)</b> | <b>(5.472.178)</b> | -           | <b>(82.319.659)</b> |
| <b>Net defter değeri</b>       | <b>197.232.350</b>  | <b>(4.050.998)</b> | -           | <b>193.181.353</b>  |

(\*) Yapılmakta olan yatırımlardaki 1.421.179 TL tutarındaki ilaveler; yönetim hizmetleri çerçevesinde Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından gerçekleştirilen ve payı oranında Şirket'e yansıtılan yatırım niteliğindeki harcamalardan oluşmaktadır.

Terra Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'nin 7 Ağustos 2019 tarihli değerlendirme raporuna göre Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulünün gerçeğe uygun değeri 1.406.230.000 TL'dir (Eva Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31 Aralık 2018 tarihli değerlendirme raporuna göre yatırım amaçlı gayrimenkulünün gerçeğe uygun değeri 1.009.247.000 TL'dir). 7 Ağustos 2019 tarihli değerlendirme raporunda kullanılan iskonto oranı %17'dir (31 Aralık 2018: %21).

Aktif değerlerin toplam sigorta tutarları dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir;

30 Eylül 2019: 156.341.963 ABD Doları  
31 Aralık 2018: 152.813.445 ABD Doları

**AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**30 EYLÜL 2019 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 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemlerde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                          | <b>1 Ocak 2019</b> | <b>İlaveler</b>  | <b>30 Eylül 2019</b> |
|--------------------------|--------------------|------------------|----------------------|
| 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)          |
| <b>Net defter değeri</b> | <b>688.448</b>     | <b>(176.707)</b> | <b>511.741</b>       |

|                          | <b>1 Ocak 2018</b> | <b>İlaveler</b>  | <b>30 Eylül 2018</b> |
|--------------------------|--------------------|------------------|----------------------|
| Tesis, Makine, Cihazlar  | 99.702             | -                | 99.702               |
| Demirbaşlar              | 8.716.872          | -                | 8.716.872            |
| Birikmiş itfa payları    | (7.888.904)        | (179.326)        | (8.068.230)          |
| <b>Net defter değeri</b> | <b>927.670</b>     | <b>(179.326)</b> | <b>748.344</b>       |

**AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2019 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 - 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.

| <b>Teminat senetleri ve teminat mektupları</b> | <b>Döviz Cinsi</b> | <b>Dövizli Tutarı</b> | <b>30 Eylül 2019</b> |
|--|--------------------|-----------------------|----------------------|
| Alınan teminat mektupları                      | ABD Doları         | 1.116.305             | 6.317.281            |
| Alınan teminat senetleri                       | ABD Doları         | 765.252               | 4.330.638            |
| Alınan teminat mektupları                      | Euro               | 151.866               | 939.079              |
| Alınan teminat senetleri                       | TL                 | 67.188                | 67.188               |
| Alınan teminat çekleri                         | TL                 | 761.300               | 761.300              |
| Alınan teminat mektupları                      | TL                 | 11.906.668            | 11.906.668           |
|  |                    |                       | <b>24.322.154</b>    |

| <b>Teminat senetleri ve teminat mektupları</b> | <b>Döviz Cinsi</b> | <b>Dövizli Tutarı</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|--|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Alınan kefaletler                              | ABD Doları         | 6.000.000             | 31.565.400            |
| Alınan teminat mektupları                      | ABD Doları         | 2.787.424             | 14.664.358            |
| Alınan teminat senetleri                       | ABD Doları         | 828.091               | 4.356.502             |
| Alınan teminat mektupları                      | Euro               | 151.866               | 915.448               |
| Alınan teminat çekleri                         | TL                 | 71.000                | 71.000                |
| Alınan teminat mektupları                      | TL                 | 4.198.208             | 4.198.208             |
|  |                    |                       | <b>55.770.916</b>     |

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

Şirket’in bilanço tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

|   | <b>30 Eylül 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|---|----------------------|-----------------------|
| <b>Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)</b>  |                      |                       |
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı   | -                    | 1.729                 |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                                  | -                    | -                     |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı | -                    | -                     |
| D. Diğer verilen TRİ’lerin toplam tutarı  |                      |                       |
| i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı   | -                    | -                     |
| ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                                     | -                    | -                     |
| iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı   | -                    | -                     |
|   | -                    | <b>1.729</b>          |

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 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 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

| <b>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</b> | <b>30 Eylül 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Dava karşılıkları                    | 144.000              | 144.000               |
|                                      | <b>144.000</b>       | <b>144.000</b>        |

#### Dava karşılıkları

30 Eylül 2019 itibarıyla Şirket aleyhine açılmış olan davalara toplam 144.000 TL (31 Aralık 2018: 144.000 TL) karşılık ayrılmış olup dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

|                          | <b>2019</b>    | <b>2018</b>      |
|--------------------------|----------------|------------------|
| <b>1 Ocak</b>            | <b>144.000</b> | <b>1.322.074</b> |
| Konusu kalmayan karşılık | -              | (803.074)        |
| Ödemeler                 | -              | (372.000)        |
| <b>30 Eylül</b>          | <b>144.000</b> | <b>147.000</b>   |

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 karar düzeltme yoluna gidilmiş olup; karar düzeltme incelemesinin de Şirket lehine sonuçlanması beklenilmektedir.

Ömer Dinçkök tarafından 30 Haziran 2015 tarihinde, 2014 yılına ait olağan Genel Kurulu'na ilişkin özel denetçi tayin edilmesi talebiyle dava açılmıştır. Dava, ilk derece Mahkemesi nezdinde Şirket lehine sonuçlanmış olup; davacının temyiz istemi de Yargıtay tarafından reddedilmiştir. İşbu Yargıtay kararına karşı davacı tarafça karar düzeltme yoluna gidilmiş olup; karar düzeltme incelemesinin de Şirket lehine sonuçlanması beklenilmektedir.

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.

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 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 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Ömer Dinçkök tarafından 30 Haziran 2016 tarihinde, 2015 yılına ait Olağan Genel Kurulu’na ilişkin, Şirket’e özel denetçi tayin edilmesi talebiyle dava açılmıştır. İlk derece Mahkemesince davanın reddine karar verilmiş olup; işbu hükmün kesin bir karar olması sebebiyle istinaf talebi kabul edilmeyen davacı tarafça, bu kez Yargıtay nezdinde temyize başvurulmuştur. Temyiz incelemesinin de Şirket lehine sonuçlanması beklenilmektedir.

Yukarıda detayları verilen dosyalar da dâhil olmak üzere, Şirket’in hâlihazırda taraf olduğu 19 adet dava ve 22 adet icra takibi bulunmaktadır.

#### DİPNOT 10 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

| Kısa vadeli karşılıklar      | 30 Eylül 2019  | 31 Aralık 2018 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Kullanılmamış izin karşılığı | 313.914        | 226.547        |
|                              | <b>313.914</b> | <b>226.547</b> |

Kullanılmamış izinlere ilişkin karşılıkların 98.790 TL tutarı Şirket personelinin kullanılmamış izin karşılıklarından, 201.546 TL tutarı Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.’nin personeline ilişkin kullanılmamış izin karşılıklarından Şirket’in payına düşen kısmı olup, 13.578 TL ISS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. personeline ilişkin kullanılmamış izin karşılıklarından Şirket’in payına düşen kısmıdır.

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir maaş üzerinden 6.379,86 TL tavanına tabidir (31 Aralık 2018: 5.434,42 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 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan aktüer varsayımları aşağıdaki gibidir:

|  | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2019 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2018 |
|--|---------------------------|----------------------------|
| İskonto oranı (%)                                | 6,86                      | 6,86                       |
| Emeklilik ihtimaline ilişkin kullanılan oran (%) | 90,98                     | 94,09                      |

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

|                             | 2019           | 2018           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| <b>1 Ocak</b>               | <b>686.258</b> | <b>884.830</b> |
| Hizmet maliyeti (Dipnot 13) | 95.163         | 105.261        |
| Faiz maliyeti (Dipnot 16)   | 84.821         | 79.641         |
| Aktüeryal (kazanç)/ kayıp   | 344.731        | 58.264         |
| Ödenen tazminatlar (-)      | (228.048)      | (239.514)      |
| <b>30 Eylül</b>             | <b>982.925</b> | <b>888.482</b> |

Kıdem tazminatına ilişkin karşılıkların 57.976 TL tutarı Şirket’in personel kıdem tazminatı karşılıklarından, 832.373 TL tutarı ise Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.’nin personel kıdem tazminatı karşılıklarından Şirket’in payına düşen kısmından oluşmakta olup, 92.576 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 2019 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 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla diğer alacak ve borçların detayları aşağıda sunulmuştur:

| <b>Peşin ödenmiş giderler - kısa vadeli</b> | <b>30 Eylül 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|---|----------------------|-----------------------|
| Gelecek aylara ait giderler (*)             | 9.856.771            | 2.863.993             |
| Verilen avanslar                            | 14.872               | 15.427                |
|   | <b>9.871.643</b>     | <b>2.879.420</b>      |

(\*) Gelecek aylara ait giderlerinin 3.875.976 TL’lik kısmı mağazaların kiraya verilebilmesi için katlanılan maliyetlerin kısa döneme ilişkin kısmından oluşmaktadır. Söz konusu peşin ödenen giderler kira sürelerince itfa edilmektedir. 5.442.152 TL’lik kısmı Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.’ye peşin ödenmiş yönetim hizmeti giderlerinden, 484.819 TL’lik kısmı emlak ve çevre temizlik vergilerinden, 49.838 TL’lik kısmı sigorta giderlerinden ve 3.986 TL’lik kısmı da diğer giderlerden oluşmaktadır.

| <b>Peşin ödenmiş giderler - uzun vadeli</b> | <b>30 Eylül 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|---|----------------------|-----------------------|
| Gelecek yıllara ait giderler (*)            | 5.642.192            | 561.082               |
|   | <b>5.642.192</b>     | <b>561.082</b>        |

(\*) Gelecek yıllara ait giderler, mağazaların kiraya verilebilmesi için katlanılan maliyetlerin bir yıldan uzun kısmından oluşmaktadır. Söz konusu tutar, kira sürelerince itfa edilmektedir.

| <b>Diğer dönen varlıklar</b>        | <b>30 Eylül 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Mağaza kira gelir tahakkuku (*)     | 2.609.293            | 2.901.881             |
| Kira tazminatı gelir tahakkuku (**) | -                    | 18.413.150            |
|                                     | <b>2.609.293</b>     | <b>21.315.031</b>     |

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

(\*\*) Şirket, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, bir kiracısının kira sözleşmesini erken fesih etmesi dolayısı ile kira sözleşmesinde bulunan erken fesih bedeli olan 18.413.150 TL (3.500.000 Amerikan Doları) tutarında kira tazminatını finansal tablolarına almıştır. 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla ise, yapılan tahsilattan sonra kalan tazminat tutarının TL karşılığı olan 9.181.890 TL (1.622.500 Amerikan Doları), karşı taraftan alınan çeklerle vadelere bölünmüş ve kısa vadeli ticari alacaklar içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

| <b>Diğer duran varlıklar</b>    | <b>30 Eylül 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Mağaza kira gelir tahakkuku (*) | 2.572.055            | 2.199.332             |
| Verilen depozitolar             | 203                  | 203                   |
|                                 | <b>2.572.258</b>     | <b>2.199.535</b>      |

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

| <b>Ertelenmiş gelirler</b>  | <b>30 Eylül 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|-----------------------------|----------------------|-----------------------|
| Alınan avanslar             | 520.766              | 404.744               |
| Gelecek aylara ait gelirler | 390.421              | 411.569               |
|                             | <b>911.187</b>       | <b>816.313</b>        |

| <b>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</b> | <b>30 Eylül 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|--|----------------------|-----------------------|
| Gider tahakkukları                     | 292.553              | 363.987               |
|  | <b>292.553</b>       | <b>363.987</b>        |

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 12 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

| Hissedarlar            | 30 Eylül 2019 |                   | 31 Aralık 2018 |                   |
|------------------------|---------------|-------------------|----------------|-------------------|
|                        | Pay (%)       | Tutar             | Pay (%)        | Tutar             |
| Akkök Holding 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       | 50,82         | 18.938.898        | 50,82          | 18.938.898        |
| Diğer (*)              | 25,27         | 9.414.363         | 25,27          | 9.414.363         |
| <b>Ödenmiş sermaye</b> | <b>100,00</b> | <b>37.264.000</b> | <b>100,00</b>  | <b>37.264.000</b> |

(\*) 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 2017 tarihinde yapılan 2016 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda oyçokluğu ile kabul edilmiş olup, 4 Mayıs 2017 tarihinde tescil edilerek, 10 Mayıs 2017 tarih ve 9323 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 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.

Geçmiş yıllar karlarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

|                                     | 30 Eylül 2019     | 31 Aralık 2018    |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Geçmiş yıl karı                     | 6.603.698         | 3.364.528         |
| Olağanüstü yedekler                 | 4.740.607         | 18.750.473        |
| Olağanüstü yedekler enflasyon farkı | 521.985           | 521.985           |
| Yasal yedekler enflasyon farkı      | 3.461.231         | 3.461.231         |
|                                     | <b>15.327.521</b> | <b>26.098.217</b> |

#### DİPNOT 13 - ESAS FAALİYET GELİRLERİ

| Hasılat                       | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2019 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2019 | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2018 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2018 |
|-------------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Mağaza ve depo kira gelirleri | 76.692.552                | 25.764.398                 | 78.949.035                | 25.274.744                 |
| Diğer gelirler                | 4.650.200                 | 1.389.186                  | 5.350.233                 | 1.594.609                  |
| Apart otel kira geliri        | 4.147.593                 | 1.923.975                  | 3.979.638                 | 1.762.743                  |
|                               | <b>85.490.345</b>         | <b>29.077.559</b>          | <b>88.278.906</b>         | <b>28.632.096</b>          |
| <b>Satışların maliyeti</b>    |                           |                            |                           |                            |
| Hizmet maliyeti               | (20.319.809)              | (7.239.352)                | (20.298.965)              | (6.096.655)                |
| Amortisman gideri             | (6.743.702)               | (2.226.654)                | (5.472.178)               | (1.797.632)                |
|                               | <b>(27.063.511)</b>       | <b>(9.466.006)</b>         | <b>(25.771.143)</b>       | <b>(7.894.287)</b>         |
| <b>Brüt kar</b>               | <b>58.426.834</b>         | <b>19.611.553</b>          | <b>62.507.763</b>         | <b>20.737.809</b>          |



**AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2019 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 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

|                                       | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül<br/>2019</b> | <b>1 Temmuz-<br/>30 Eylül<br/>2019</b> | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül<br/>2018</b> | <b>1 Temmuz-<br/>30 Eylül<br/>2018</b> |
|---------------------------------------|---------------------------------------|--|---------------------------------------|--|
| Hizmet maliyeti                       | 20.170.162                            | 7.173.563                              | 20.205.970                            | 6.149.425                              |
| Amortisman ve itfa payı gideri        | 6.922.775                             | 2.381.642                              | 5.653.865                             | 1.857.244                              |
| Personel giderleri                    | 2.247.165                             | 692.551                                | 1.798.893                             | 583.824                                |
| Hukuki giderler                       | 1.087.975                             | 369.249                                | 1.690.360                             | 412.426                                |
| Danışmanlık giderleri                 | 782.727                               | 260.057                                | 486.493                               | 160.858                                |
| Sigorta vergi resim ve harç giderleri | 116.063                               | 4.299                                  | 215.530                               | 75.768                                 |
| Kıdem tazminatı karşılık giderleri    | 95.163                                | (3.227)                                | 105.261                               | (10.618)                               |
| İzin karşılık giderleri               | 87.367                                | (9.229)                                | 72.027                                | (25.379)                               |
| Diğer                                 | 473.675                               | 136.160                                | 338.356                               | 57.561                                 |
|                                       | <b>31.983.072</b>                     | <b>11.005.065</b>                      | <b>30.566.755</b>                     | <b>9.261.109</b>                       |
| <b>Amortisman ve itfa payı gideri</b> |                                       |  |                                       |  |
| Satışların maliyeti                   | 6.743.702                             | 2.226.654                              | 5.472.178                             | 1.797.632                              |
| Genel yönetim giderleri               | 179.073                               | 60.706                                 | 181.687                               | 59.612                                 |
|                                       | <b>6.922.775</b>                      | <b>2.287.360</b>                       | <b>5.653.865</b>                      | <b>1.857.244</b>                       |

**DİPNOT 15 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER**

|  | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül 2019</b> | <b>1 Temmuz -<br/>30 Eylül 2019</b> | <b>1 Ocak -<br/>30 Eylül 2018</b> | <b>1 Temmuz-<br/>30 Eylül 2018</b> |
|--|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| <b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>                      |                                   |                                     |                                   |                                    |
| Ticari faaliyetlerle ilgili kur farkı gelirleri                | 2.911.049                         | 614.235                             | 276.702                           | 185.312                            |
| İptal edilen şüpheli alacak KDV gelirleri                      | 321.449                           | 204.710                             | -                                 | -                                  |
| Teminat iade geliri  | 165.373                           | 165.373                             | -                                 | -                                  |
| Sabit kıymet satış karı  | 44.000                            | -                                   | -                                 | -                                  |
| Konusu kalmayan karşılıklar                                    | 35.083                            | -                                   | 1.192.831                         | -                                  |
| Diğer  | 209.701                           | 125.356                             | 152.265                           | -                                  |
|  | <b>3.686.655</b>                  | <b>1.109.674</b>                    | <b>1.621.798</b>                  | <b>185.312</b>                     |
| <b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>                      |                                   |                                     |                                   |                                    |
| Ticari faaliyetlerle ilgili kur farkı giderleri                | (1.551.139)                       | (854.427)                           | (364.954)                         | (228.128)                          |
| İtfa giderleri (*)   | (1.333.967)                       | (557.451)                           | (449.645)                         | (150.273)                          |
| Şüpheli alacak karşılığı gideri                                | (700.273)                         | (500.954)                           | -                                 | -                                  |
| Duran varlık çıkışlarına ilişkin giderleştirilen KDV           | (634.802)                         | -                                   | -                                 | -                                  |
| Diğer  | (171.827)                         | (1)                                 | (13.861)                          | (13.849)                           |
|  | <b>(4.392.008)</b>                | <b>(1.912.833)</b>                  | <b>(828.460)</b>                  | <b>(392.250)</b>                   |
| <b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler<br/>/(giderler), net</b> | <b>(705.353)</b>                  | <b>(803.159)</b>                    | <b>793.338</b>                    | <b>(206.938)</b>                   |

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

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 16 - FİNANSMAN GELİRLERİ

|                            | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2019 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2019 | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2018 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2018 |
|----------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Finansman gelirleri</b> |                           |                            |                           |                            |
| Faiz gelirleri             | 5.132.576                 | 1.682.295                  | 4.850.404                 | 2.354.106                  |
| Kur farkı gelirleri        | 3.090.346                 | 832.788                    | 4.686.733                 | 3.386.004                  |
|                            | <b>8.222.922</b>          | <b>2.515.083</b>           | <b>9.537.137</b>          | <b>5.740.110</b>           |

#### DİPNOT 17 - FİNANSMAN GİDERLERİ

|   | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2019 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2019 | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2018 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2018 |
|---|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Finansman giderleri</b>                              |                           |                            |                           |                            |
| Kur farkı giderleri                                     | 2.017.868                 | 1.184.064                  | 1.531.960                 | 1.214.581                  |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin<br>faiz maliyeti | 84.821                    | 28.277                     | 79.641                    | 26.547                     |
| Banka komisyon giderleri                                | 26.943                    | 268                        | 689                       | 79                         |
|   | <b>2.129.632</b>          | <b>1.212.609</b>           | <b>1.612.290</b>          | <b>1.241.207</b>           |

#### DİPNOT 18 - 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 19- 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 artırabilmektedirler. 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 -<br>30 Eylül<br>2019 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2019 | 1 Ocak -<br>30 Eylül<br>2018 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül<br>2018 |
|---|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı<br>ortalama adi hisse adedi (1 TL nominal<br>değerdeki hisseye isabet eden) | 37.264.000                   | 37.264.000                    | 37.264.000                   | 37.264.000                    |
| Net kar   | 58.895.210                   | 18.571.809                    | 66.430.336                   | 23.662.952                    |
| <b>Hisse başına kar</b>   | <b>1,58</b>                  | <b>0,50</b>                   | <b>1,78</b>                  | <b>0,64</b>                   |

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 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 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara borçlar aşağıdaki gibidir:

| İlişkili taraflara borçlar             | 30 Eylül 2019    | 31 Aralık 2018 |
|--|------------------|----------------|
| Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. | 2.657.768        | 785.384        |
| Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş.         | 31.213           | -              |
| Akkök Holding A.Ş.                     | 29.135           | 98.612         |
| Aktek Bilgi İşlem Tekn.San.Tic. A.Ş.   | 854              | 548            |
|  | <b>2.718.970</b> | <b>884.544</b> |

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer borçlar altında bulunan, ortaklara olan ticari olmayan borcu aşağıdaki gibidir:

|                  | 30 Eylül 2019     | 31 Aralık 2018 |
|------------------|-------------------|----------------|
| Ödenecek temettü | 18.632.000        | -              |
|                  | <b>18.632.000</b> | <b>-</b>       |

|                   | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2019 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2019 | 1 Ocak -<br>30 Eylül 2018 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2018 |
|-------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Grup içi alışlar  | 23.692.985                | 7.864.224                  | 24.504.343                | 7.529.432                  |
| Grup içi satışlar | 14.985.872                | 4.779.659                  | 15.356.969                | 5.082.150                  |

Alış ve satışlar, kira gelirleri ve hizmet alım-satımı gibi unsurlardan oluşmaktadır. Grup içi alımların 23.338.071 TL'lik tutarı, Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'den ("Üçgen") sağlanan yönetim giderlerinden, 354.914 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 2019 yılı ilk dokuz aylık dönemde toplam 12.005.163 TL tutarında fatura kesilmiştir (1 Ocak - 30 Eylül 2018: 12.420.193 TL).

1 Ocak - 30 Eylül 2019 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 1.390.665 TL'dir (1 Ocak - 30 Eylül 2018: 951.323 TL).

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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 2019     | 31 Aralık 2018    |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Varlıklar                    | 30.664.856        | 10.682.715        |
| Yükümlülükler                | (543.397)         | (650.281)         |
| <b>Net bilanço pozisyonu</b> | <b>30.121.459</b> | <b>10.032.434</b> |

30 Eylül 2019 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 2.777.623 TL daha yüksek/düşük olacaktı (31 Aralık 2018: 2.387.729 TL daha yüksek/düşük).

30 Eylül 2019 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 237.806 TL daha yüksek/düşük olacaktı (31 Aralık 2018: 521.622 TL daha yüksek/düşük).

30 Eylül 2019 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 118 TL daha yüksek/düşük olacaktı (31 Aralık 2018: 235 TL daha yüksek/düşük).

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2019 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 2019                       | Avro           | ABD Doları       | GBP        | TL Karşılığı      |
|-------------------------------------|----------------|------------------|------------|-------------------|
| <b>Dönen varlıklar</b>              |                |                  |            |                   |
| Nakit ve nakit benzerleri           | 384.575        | 3.375.754        | 170        | 21.482.966        |
| Ticari Alacak                       | -              | 1.622.500        | -          | 9.181.890         |
| <b>Toplam varlıklar</b>             | <b>384.575</b> | <b>4.998.254</b> | <b>170</b> | <b>30.664.856</b> |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>    |                |                  |            |                   |
| Diğer borçlar                       | (5.500)        | (90.012)         | -          | (543.397)         |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>         | <b>(5.500)</b> | <b>(90.012)</b>  | <b>-</b>   | <b>(543.397)</b>  |
| <b>Net bilanço pozisyonu varlık</b> | <b>379.075</b> | <b>4.908.242</b> | <b>170</b> | <b>30.121.459</b> |

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir.

| <b>31 Aralık 2018</b>               | <b>Avro</b>    | <b>ABD Doları</b> | <b>GBP</b> | <b>TL Karşılığı</b> |
|-------------------------------------|----------------|-------------------|------------|---------------------|
| <b>Dönen varlıklar</b>              |                |                   |            |                     |
| Nakit ve nakit benzerleri           | 865.331        | 1.038.633         | 354        | 10.682.715          |
| Diğer dönen varlıklar               | -              | 3.500.000         | -          | 18.413.150          |
| <b>Toplam varlıklar</b>             | <b>865.331</b> | <b>4.538.633</b>  | <b>354</b> | <b>29.095.865</b>   |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>    |                |                   |            |                     |
| Diğer borçlar                       | -              | (123.606)         | -          | (650.281)           |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>         | <b>-</b>       | <b>(123.606)</b>  | <b>-</b>   | <b>(650.281)</b>    |
| <b>Net bilanço pozisyonu varlık</b> | <b>865.331</b> | <b>4.415.027</b>  | <b>354</b> | <b>28.445.584</b>   |

#### DİPNOT 22 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

#### DİPNOT 23 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Ortaklıklar, finansal tablolarının hazırlanmasında ve kamuya açıklanmasında, Kurul'un II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği hükümlerine uymak 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.

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

| Konsolide olmayan/bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri   | Tebliğdeki ilgili düzenleme | 30 Eylül 2019      | 31 Aralık 2018     |                     |
|---|-----------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| A Para ve sermaye piyasası araçları   | Md.24/(b)                   | 34.612.646         | 41.333.713         |                     |
| B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar  | Md.24/(a)                   | 183.249.112        | 188.292.189        |                     |
| C İştirakler  | Md.24/(b)                   | -                  | -                  |                     |
| İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)   | Md.23(f)                    | -                  | -                  |                     |
| Diğer varlıklar   |                             | 37.809.299         | 35.912.537         |                     |
| <b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>   | <b>Md.3/(p)</b>             | <b>255.671.057</b> | <b>265.538.439</b> |                     |
| E Finansal borçlar  | Md.31                       | 1.055.339          | -                  |                     |
| F Diğer finansal yükümlülükler  | Md.31                       | -                  | -                  |                     |
| G Finansal kiralama borçları  | Md.31                       | -                  | -                  |                     |
| H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)   | Md.23/(f)                   | 18.632.000         | -                  |                     |
| İ Özkaynaklar   | Md.31                       | 227.104.035        | 259.105.076        |                     |
| Diğer kaynaklar   |                             | 8.879.683          | 6.433.363          |                     |
| <b>D Toplam kaynaklar</b>   | <b>Md.3/(p)</b>             | <b>255.671.057</b> | <b>265.538.439</b> |                     |
| Konsolide olmayan/bireysel diğer finansal bilgiler  | Tebliğdeki ilgili düzenleme | 30 Eylül 2019      | 31 Aralık 2018     |                     |
| 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)                   | 34.606.524         | 41.319.636         |                     |
| A3 Yabancı sermaye piyasası araçları  | Md.24/(d)                   | -                  | -                  |                     |
| B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar   | Md.24/(d)                   | -                  | -                  |                     |
| 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                       | -                  | 1.729              |                     |
| K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                                     | Md.22/(e)                   | -                  | -                  |                     |
| L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı   | Md.22/(i)                   | 12.912.000         | 30.228.426         |                     |
| Portföy Sınırlamaları   | Tebliğdeki ilgili düzenleme | 30 Eylül 2019      | 31 Aralık 2018     | 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 (B+A1)/D)  | Md.24/(a),(b)               | %72                | %71                | ≥%51                |
| 3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)   | Md.24/(b)                   | %14                | %16                | ≤%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)/İ  | Md.31                       | 9%                 | -                  | ≤%500               |
| Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli  |                             |                    |                    |                     |
| 8 Mevduat/Katılma Hesabı (A2-A1)/D (*)  | Md.24/(b)                   | %14                | %16                | ≤%10                |
| 9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)   | Md.22/(i)                   | %13                | %11                | ≤%10                |

(\*) Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulünün makul değeri Dipnot 7'de belirtildiği üzere 1.406.230.000 TL olup, portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin yukarıdaki tabloda söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkul 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla 183.249.112 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 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla %2,30'dur (31 Aralık 2018: %3,80). Bu konuya ilişkin alternatifler Şirket tarafından değerlendirilmektedir.