



**AKMERKEZ GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ**

**01.01.2019 – 31.12.2019  
DÖNEMİ  
FAALİYET RAPORU**

## YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

### Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

#### 1) Görüş

Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 1 Ocak – 31 Aralık 2019 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Şirket'in durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

#### 2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### 3) Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 27 Şubat 2020 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

#### 4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 514 ve 516'ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu *"Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"*ne ("Tebliğ") göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtmak üzere hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.



c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirket'in araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Gümrük ve Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

#### 5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtmıyıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan *finansal* bilgiler ve Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtmıyıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Seda Akkuş Tecer'dir.

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



Seda Akkuş Tecer, SMMM  
Sorumlu Denetçi

27 Şubat 2020  
İstanbul, Türkiye

## İÇİNDEKİLER

|   |    |
|---|----|
| A. GENEL BİLGİLER.....  | 1  |
| 1.1. Şirket Bilgileri: .....  | 1  |
| <i>Kısaca Akmerkez</i> .....  | 2  |
| <i>Akmerkez'in Kilometre Taşları</i> .....  | 3  |
| <i>2019 Yılı Sektörel Faaliyetleri</i> .....  | 6  |
| <i>Yönetim Kurulu'nun Mesajı</i> .....  | 7  |
| <i>Genel Müdür'ün Mesajı</i> .....  | 8  |
| <i>AVM Yönetimi</i> .....   | 9  |
| 1.2. Şirketin Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapıları ile Bunlara İlişkin Hesap Dönemi İçerisindeki Değişiklikler:.....  | 12 |
| 1.2.1. Ortaklık Yapısı.....   | 12 |
| 1.2.2. Sermayeyi Temsil Eden Paylara İlişkin Bilgiler:.....   | 12 |
| 1.2.3. Organizasyon Şeması:.....  | 13 |
| 1.3. İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar:.....   | 13 |
| 1.4. Yönetim Organı, Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı ile İlgili Bilgiler:.....   | 14 |
| 1.4.1. Yönetim Kurulu:.....   | 14 |
| 1.4.1.1. Yönetim Kurulu Üyeleri ve Şirket Dışında Yürüttükleri Görevler Hakkında Bilgi:.....  | 16 |
| 1.4.1.2. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelik Beyanları .....   | 17 |
| 1.4.1.3. Yönetim Kurulu Üyeleri ve Genel Müdür'ün Özgeçmişleri.....   | 20 |
| 1.4.1.4. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler.....   | 24 |
| 1.4.1.5. Yönetim Kurulunun Yıl İçerisindeki Toplantı Sayısı ve Yönetim Kurulu Üyelerinin Söz Konusu Toplantılara Katılım Durumu: .....  | 27 |
| 1.4.1.6. Yönetim Kurulu Üyeleri Arasında Görev Dağılımı, Yönetim Kurulu Üyelerinin Görev ve Yetkileri ile Yönetim Kurulu Üyeleri İle Üst Düzey Yöneticilerin Yetki Sınırları, Görev Süreleri (Başlangıç ve Bitiş Tarihleriyle), Toplu Sözleşme Uygulamaları, Personel ve İşçilere Sağlanan Hak ve Menfaatler: ..... | 27 |
| 1.4.2. Üst Düzey Yönetici ve Şirket Dışında Yürüttüğü Görevler Hakkında Bilgi:.....   | 27 |
| 1.4.3. Personel Sayısı: .....   | 27 |
| 1.5. Varsa; Şirket Genel Kurulunca Verilen İzin Çerçevesinde Yönetim Organı Üyelerinin Şirketle Kendisi veya Başkası Adına Yaptığı İşlemler ile Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetleri Hakkında Bilgiler: .....   | 28 |
| B. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR:.....   | 28 |
| C. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI:.....   | 28 |
| Ç. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER:.....  | 29 |
| D. FİNANSAL DURUM: .....  | 31 |
| E. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ:.....   | 33 |
| F. DİĞER HUSUSLAR:.....   | 34 |
| a) Bağımsız Denetçi: .....  | 34 |
| b) Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Olarak Hazırlanan Değerleme Raporunun Özeti:.....  | 35 |
| c) Projelere İlişkin Mevcut Durum, Tamamlanma Oranı ve Süresi, Öngörülerin Gerçekleşme Durumu, Sorunlar Gibi İlave Açıklamalar: .....   | 35 |
| d) Portföyde Yer Alan Varlıklardan Kiraya Verilenlere İlişkin Ayrıntılı Bilgiler: .....   | 35 |
| e) Karşılaştırmalı Finansal Tablolar:.....  | 35 |
| f) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği'nin 38. Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Tespit Edilen Portföy Sınırlamalarının Kontrolüne İlişkin Bilgiler:.....  | 35 |
| g) İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Bu Sektör İçerisindeki Yeri Hakkında Bilgi: .....   | 35 |
| h) Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu, Yararlanılmıyorsa Ne Ölçüde Gerçekleştirildiği:....   | 35 |
| i) Şirket'in Finansman Kaynakları ve Varsa Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği ve Tutarı:..  | 35 |
| j) Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri: .....   | 35 |
| k) Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu: .....   | 36 |
| l) Yatırımcı İlişkileri Bölümü.....   | 38 |
| m) Yatırımcı İlişkileri Faaliyet Raporu.....  | 38 |
| n) Mevzuat Uyarınca İlişkili Taraf İşlemlerine ve Bakiyelerine İlişkin Ortaklara Sunulması Zorunlu Bilgiler:.....   | 41 |
| o) Şirket Aleyhine Açılan Önemli Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgi:.....  | 41 |
| p) Şirket'in Yatırım Danışmanlığı ve Derecelendirme Gibi Konularda Hizmet Aldığı Kurumlarla Arasındaki Çıkar Çatışmaları ve Bu Çıkar Çatışmalarını Önlemek İçin Şirketçe Alınan Tedbirler Hakkında Bilgi: .....   | 42 |
| r) Sermayeye Doğrudan Katılım Oranının %5'i Aştığı Karşılıklı İştiraklere İlişkin Bilgi:.....   | 42 |
| s) Çalışanların Sosyal Hakları, Mesleki Eğitimi ile Diğer Toplumsal ve Çevresel Sonuç Doğuran Şirket Faaliyetlerine İlişkin Kurumsal Sosyal Sorumluluk Faaliyetleri Hakkında Bilgi: .....   | 42 |
| t) Şirket'in Operasyonel ve Finansal Performans Hedeflerine Ulaşıp Ulaşamadığına İlişkin Değerlendirme ve Ulaşılamaması Durumunda Gerekçeleri: .....  | 42 |
| u) Faaliyet Yılıının Sona Ermesinden Sonra Şirkette Meydana Gelen ve Özel Önem Taşıyan Olaylar: .....   | 42 |



**AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI**  
**ANONİM ŞİRKETİ**  
**01.01.2019 – 31.12.2019**  
**DÖNEMİ FAALİYETLERİNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU RAPORUDUR**

İşbu Faaliyet Raporu ('Rapor'), Türk Ticaret Kanunu'nun 516. madde hükmü, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 'Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik' hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) sayılı 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 8. madde hükmü, (II-17.1) sayılı 'Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ilgili madde hükümleri ve (III-48.1) sayılı 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 39. madde hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2019-31.12.2019 dönemi itibari ile işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

**A. GENEL BİLGİLER**

**1.1. Şirket Bilgileri:**

|   |  |
|---|--|
| <b>Ticaret Unvanı</b>   | AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM<br>ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ   |
| <b>Ticaret Sicil Memurluğu:</b>   | İstanbul   |
| <b>Ticaret Sicil Numarası:</b>  | 260139   |
| <b>İşlem Gördüğü Borsa:</b>   | Borsa İstanbul A.Ş.  |
| <b>Sermaye Piyasası Aracının İşlem<br/>Gördüğü Pazar ve Şirket'in Dahil<br/>Olduğu Endeksler:</b> | ANA PAZAR - GRUP 1<br>BIST Ana/ BIST Mali/ BIST Kurumsal<br>Yönetim/ BIST Temettü/ BIST Tüm-100/ BIST<br>Gayrimenkul Yat. Ort. |
| <b>İşlem Sembolü:</b>   | AKMGY  |
| <b>Portföy Bilgileri:</b>   | Kuruluş Tarihi: 08.12.1989<br>Halka Arz Tarihi: 15.04.2005   |
| <b>Merkez Adresi:</b>   | Kültür Mah. Nispetiye Cad. Akmerkez No:<br>56/1 Beşiktaş/İstanbul  |
| <b>Web Sitesi:</b>  | <a href="http://www.akmgyo.com">www.akmgyo.com</a>   |
| <b>E-posta:</b>   | <a href="mailto:gyo@akmerkez.com.tr">gyo@akmerkez.com.tr</a>   |
| <b>Yatırımcı İlişkileri E-Posta:</b>  | <a href="mailto:yatirimciiliskileri@akmerkez.com.tr">yatirimciiliskileri@akmerkez.com.tr</a>                                   |
| <b>KEP:</b>   | <a href="mailto:akmerkez@akmerkez.hs02.kep.tr">akmerkez@akmerkez.hs02.kep.tr</a>   |
| <b>Mersis:</b>  | 7352333284923116   |
| <b>Vergi Dairesi:</b>   | Büyük Mükellefler Vergi Dairesi  |
| <b>Vergi Numarası:</b>  | 837 003 1973   |
| <b>Telefon No:</b>  | +90 (212) 282 01 70  |
| <b>Faks No:</b>   | +90 (212) 282 01 19  |

## **Kısaca Akmerkez**

### ***İstanbul'un buluşma noktası***

İstanbul'un merkezi Etiler'de 1993 yılında açılan Akmerkez, bünyesinde yer alan seçkin marka ve mağazaları; alışveriş, eğlence ve yeme-içme alanlarıyla, keyifli deneyimlerin adresi ve kentin en gözde buluşma noktası olmayı sürdürüyor... Misafirlerin konforu için özenle düşünülmüş detaylarla birçok "ilk"e ev sahipliği yaparak, seçkin çatısı altında iş, sanat, kültür ve eğlence çevrelerini bir araya getiriyor. Dördü alışveriş merkezi, dördü garaj olmak üzere toplam 8 kata yayılan Akmerkez, birbirine bağlı 3 atrium, 14 ve 17 katlı 2 ofis bloğu, 23 katlı rezidansı ve 160 mağazasıyla hizmet veriyor.

"Akmerkez" fikri, her biri kendi alanında getirdiği yeniliklerle farklı sektörlere öncülük eden Akkök, Tekfen ve İstikbal gruplarının aynı amaç etrafında birleşmesiyle doğmuştur. Hedef, hem İstanbulluların "alışveriş merkezi" kavramını kökünden değiştirerek onlara birçok imkânı bir arada sağlayacak, hem de iş dünyasının seçkin üyelerine her yönüyle kaliteli yaşam alanı sunacak bir yapı yaratmaktır. Böylece grupların ortak girişimiyle Akmerkez, 1993 yılının 18 Aralık günü İstanbul'un en işlek semtlerinden biri olan Etiler'de hizmete açılmıştır.

Akmerkez Alışveriş Merkezi'nin kurucularının ileriye dönük stratejileri sayesinde elde ettikleri başarı, daha kurulduğu ilk yıllarda saygın kurumlar tarafından takdir edilmiştir. 1995 yılında, Uluslararası Alışveriş Konseyi (ICSC) tarafından Avrupa'nın, bundan bir yıl sonra ise Dünyanın En İyi Alışveriş Merkezi seçilmiş ve bu dalda verilen en büyük ödül olan "ICSC International Design and Development" ödülünün de sahibi olmuştur. Dünyada iki ödülü birden alan ilk alışveriş merkezi olması, Akmerkez'i gerek inşaat ve tasarım kalitesi gerekse seçkin beğenilere hitap eden mağazaları ile diğer alışveriş merkezleri için örnek bir model haline getirmiştir.

### ***Ödüllü tasarıma sahip mekânda üstün hizmet anlayışı...***

Açılışından bu yana uluslararası birçok seçkin platformda saygın ödüllere layık görülen Akmerkez, 2010 yılında iç mekânda gerçekleştirdiği başarılı yenileme çalışmalarıyla dünyada International Property Awards (Uluslararası Gayrimenkul Ödülleri) kapsamında düzenlenen Europe&Africa Property Awards 2010'da "Interior Design 5 Star" ödülüne layık görülmüştür. Projenin konsepti, uluslararası üne ve ödüllere sahip "Concept-i Corporate" tasarım firması tarafından hazırlanmıştır.

Akmerkez, rezidans ve ofis fonksiyonlarını alışveriş merkezi ile birleştirerek ziyaretçilerine geniş bir hizmet yelpazesi sunmaktadır. Şehrin merkezindeki konumu, inşaat ve tasarım kalitesi, 180.000 m<sup>2</sup>'lik üçgen alan üzerinde yer alan dev kompleksi ile kurulduğu günden bu yana şehir yaşamına zenginlik katmaktadır. Bina otomasyonu, iklimlendirme cihazları, müzik yayını, modern güvenlik sistemleri ve yaklaşık 250 kişiyle hizmet sunduğu temizlik, güvenlik, bakım ve yönetim hizmetleri Akmerkez Alışveriş Merkezi'nin ziyaretçilerine öncelikle çağdaş, huzurlu, rahat ve temiz bir ortam sağlamayı hedeflemektedir.

Hem Avrupa'nın hem Dünyanın En İyi Alışveriş Merkezi ödüllerini alarak bir ilki gerçekleştiren Akmerkez, çağdaş tasarımı ve üstün hizmet anlayışıyla diğer alışveriş merkezleri için örnek model oluşturuşuyor.

### ***Alışveriş merkezinin çok ötesinde bir yaşam merkezi...***

Düzenli olarak yaptığı müşteri araştırmalarıyla mağaza karmasını sürekli yenileyen ve mağaza kiralama oranında uzun yıllar %100'lük bir başarıya sahip olan Akmerkez, her gün 10:00-22:00 saatleri arasında ziyaretçilerine seçkin yerli ve yabancı markaları aynı çatı altında sunmaktadır. Düzenlediği kültürel ve sanatsal etkinliklerle alışveriş merkezinin ötesinde bir yaşam alanı yaratmaktadır. Tüm bunların yanında geleceğe yatırım yapma ilkesiyle imza attığı sosyal sorumluluk faaliyetleri, Akmerkez'i topluma değer katan önemli bir marka haline getirmiştir.

Yenilikçi yönetim anlayışıyla "dünyanın en iyi alışveriş merkezi olma" hedefine ulaşan Akmerkez, uluslararası alandaki değişimleri ve sektör ihtiyaçlarını yakından takip ederek öncü faaliyetleriyle liderliğini sürdürmektedir. Akmerkez, sektörde sergilediği üstün performansla çizdiği başarılı tabloyu gelecek yıllara taşımayı ilke edinmiştir.

## **Akmerkez'in Kilometre Taşları**

*Attığımız her adım, bir başarı hikâyesi...*

**1990**

### ***Yolculuğumuz başladı***

İstanbul'un gözde semtlerinden Etiler'de, şehrin sosyal yaşamına renk getirecek Akmerkez projesinin temeli atıldı. İstanbullular, merak ve heyecanla yapının gelişim aşamalarını izledi.

**1993**

### ***İstanbulular yeni bir yaşam merkezine kavuştu***

Akmerkez Alışveriş Merkezi, benzerine rastlanmamış tarzdaki modern mimarisiyle 180 bin metrekarelik alan üzerinde yer alan dev kompleksi ile kapılarını ziyaretçilerine açtı. Seçkin markaları tek çatı altında toplayan Akmerkez, daha ilk günden bir müdavim kitlesi oluşturmaya başladı.

**1995**

### ***İkinci yaş hediyemiz: Avrupa'nın En İyi Alışveriş Merkezi Ödülü***

Ziyaretçilerinin memnuniyetine öncelik gösteren yaklaşımı, modern tasarımı ve özenli hizmet anlayışıyla ikinci yılında "dünyanın en iyi alışveriş merkezi olma" hedefine yaklaşan Akmerkez, Uluslararası Alışveriş Konseyi (ICSC) tarafından Avrupa'nın En İyi Alışveriş Merkezi (The Best Suburban Shopping Center in Europe) seçildi. Bu ödül, Akmerkez'in ödüllerle dolu tarihinde ilk başarısı olarak ayrı bir yer edinmiştir.

**1996**

### ***Dünyanın en iyi alışveriş merkezi olmanın gururunu yaşadık***

Akmerkez'in yüksek kalite standartları, Uluslararası Alışveriş Konseyi (ICSC) tarafından "Dünyanın En İyi Alışveriş Merkezi" ödülüyle takdir edildi. ICSC'nin aynı yıl sektörün en büyük ödülü olan "ICSC International Design and Development" ödülüne de Akmerkez'i layık görmesi, iki ödülü birden alan ilk alışveriş merkezi olmanın gururunu yaşattı. Böylece Akmerkez, daha kuruluşunun üçüncü yılında sektördeki liderliğini kanıtlamış oldu.

**1998**

### ***TCSCR/AMPD Onur Ödülü ile marka liderliğimizi taçlandırdık***

TCSCR/AMPD Ödüllerinde aldığı Onur Ödülü ile Akmerkez'in sektördeki başarısı, Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Derneği (AMPD) tarafından takdir edildi.

**1999**

### ***Başarı hanemize her yıl bir yenisini ekledik***

ICSC'nin dünyanın önder perakende kuruluşlarını değerlendirdiği ve Avrupa'nın en önemli ödülleri arasında sayılan Jean Louis Solal Pazarlama Ödülü, Akmerkez'in tanıtım faaliyetlerinde gösterdiği profesyonellik ve başarılı pazarlama çalışmalarıyla dünya çapında örnek bir profil çizdiğinin göstergesi oldu.

**2001**

### ***ICSC'den bir yılda iki ödül birden***

Yalnızca iki yıl sonra yeniden Jean Louis Solal Pazarlama Ödülü'nü bu kez dış vitrin düzenlemeleriyle (Exterior Windows Display Contests) kazanan Akmerkez, böylece yaratıcılığını yalnızca hizmet çeşitliliğinde değil, özenli tasarımında da sergilediğini göstermiş oldu. 2001 yılında ICSC'den aldığı bir başka ödül ise Maxi Ödül oldu.



**2003**

***Onuncu yılımızı kutladık***

Aldığı birbirinden önemli ödüllerle sektördeki liderliğini tüm dünyaya duyuran Akmerkez Alışveriş Merkezi'nin onuncu yıl kutlamalarını cephede gerçekleştirdiği ışık şöleni ile İstanbullular ile paylaştı.

**2004**

***Üstün kalite anlayışımızla Tüketici Dergisi'nden ödül aldık***

Akmerkez, Tüketici Dergisi'nin Dünya Tüketici Günü olan 15 Mart'ta düzenlediği Tüketici Zirvesi'nde verilen Tüketici Kalite Ödülü'nü aldı. Rekabetin ve kaliteli hizmetin ancak bilinçli tüketiciler sayesinde artabileceğini savunan Tüketici Dergisi'nin verdiği bu ödül, Akmerkez'in ziyaretçilerine gösterdiği özenli yaklaşımın ve hizmet kalitesinin bir simgesi oldu.

**2005**

***Halka açıldık***

15 Nisan 2005 tarihinde Akmerkez'in halka arzı gerçekleşti ve İMKB'de işlem görmeye başladı.

**2006**

***Katlanın başarılarımızın ödülü yine ICSC'den***

2001 yılında ICSC'den aldığı Jean Louis Solal Pazarlama Ödülü'ne ve Maxi Ödülleri'ne yeniden layık görülerek, elde ettiği başarıların sürdürülebilirliğini de gösterdi.

**2008**

***Onbeşinci yaşımıza renovasyon adımlarıyla girdik***

Akmerkez, onbeşinci yılında baştan aşağı yenilenme kararı aldı. Modern çağın tüm gereklerinin yaratıcı tasarımla bir arada düşünüldüğü proje, teknolojiye ve estetiğe öncelik veren bir yaklaşımla hazırlandı.

**2010**

***Renovasyon çalışmalarımızla "Gayrimenkulün Oscar'ı"nı aldık***

2008 yılında başladığı yenileme çalışmalarlarıyla misafirlerine yepyeni bir yaşam alanı tasarlayan Akmerkez, bu kapsamda gerçekleştirdiği iç mekan değişimleri ile dünyada "Gayrimenkulün Oscar'ı" olarak kabul edilen Uluslararası Gayrimenkul Ödülleri kapsamında düzenlenen Europe & Africa Gayrimenkul Ödülleri 2010'da "Interior Design 5 Star" ödülüne değer bulundu.

**2011**

***"FashionOnAir" Projemiz ile alışveriş merkezimize yeni bir ödül daha getirdik***

2010 yılında geleceğin modasına yön verecek genç tasarımcılara kapılarını açan Akmerkez, "FashionOnAir" Projesi ile 2011 yılında dünyanın en prestijli pazarlama ödülleri programlarından olan ve 22 ülkeden 177 projenin başvurduğu "ICSC Solal Marketing Awards 2011'de Halkla İlişkiler Kategorisi'nde "Silver Awards" kazandı.

**2012**

***Bir yılda 11 ödül birden***

Akmerkez 2012 yılında, dünyanın en köklü ve saygın pazarlama ve iletişim ödülllerinden olan IPRA Golden Awards, Hermes Awards, ICSC Solal Marketing Awards, Stevie International Business Awards ve MarCom Awards'tan dört farklı projeye 11 ödül kazandı.

**2013**

***15 prestijli ödül***

Akmerkez 2013 yılında Hermes Creative Awards, AVA Digital Awards, Platinum PR Awards, Stevie Awards ve Marcom Awards'tan 6 farklı projeye toplam 15 ödül kazandı.

**2014**

***Şehrin dinamiği Akmerkez'le Etiler'de yeniden doğuyor***

Akmerkez; Nispetiye Caddesi'nde farklı bir atmosfer uyandıran yepyeni mekanları, dünyaca ünlü tasarımcı Aziz Sarıyer ve ekibinin dokunuşuyla yenilenen sinema salonları, bünyesine katılan dünya markaları ve şehre değer katan etkinlikleriyle, şehrin dinamizminin odak noktası, İstanbul'un sosyal hayatının bir parçası olmaya devam etti.

***2014'te bünyemize katılan mağazalar***

Şehir merkezindeki konumu, ulaşım kolaylığı ve mağaza yerleşiminde gösterdiği özen ile Akmerkez, 2014 yılında Oysho, Serafina, Brasserie Cognac, Armani Jeans gibi önemli yerli ve uluslararası markaları bünyesine katmıştır.

**2015**

***Akmerkez ile şehrin içinde bir nefes***

Akmerkez, 2015 yılında aldığı uluslararası 13 saygın ödül; Hugo Boss, Edwards, Sirmasion, Carter's, Oska, Fenix, Alexandre Home gibi bünyesine kattığı dünya ve Türkiye'den önemli markalar; gençlere özgür bir çalışma alanı sunan "Young Lions Zone"; açık hava alanları, "Food Court Teras" ve şehrin ortasında bambaşka bir dünya vaat eden "Üçgen Teras" ile yeniliklerini sürdürdü.

**2016**

***Değişimin merkezi Akmerkez***

Akmerkez, YLZ, Üçgen Teras projeleri ve GQ MOTY sponsorluğu ile Pazarlama İletişimi ve Halkla İlişkiler gibi alanlarda toplam 18 uluslararası seçkin ödülün sahibi oldu. 2016 yılı boyunca günün trendlerini takip etme ve geleceğe yatırım yapma konularında liderliğini sürdürmeye devam ederek önemli yatırımlara ev sahipliği yaptı. Akmerkez, misafirlerine Türkiye'deki yeni nesil alışveriş deneyimini en iyi şekilde sunmaya devam etti.

**2017**

***Akmerkez 2017'de alışkanlıkları değiştirdi***

Akmerkez, 2017 yılını 14 saygın uluslararası ödülle kapattı. Mağaza kiralamalarında doluluk oranını %95'e çıkararak Akmerkez, D&R, DoRe Müzik, Hemington, Knitss, Bluemint, Midpoint, Pandora, Porland, Samsonite ve Tumi gibi ulusal ve uluslararası birçok önemli markayı da marka karmasına dahil etti. Türkiye'de ilk kez gerçekleştirilen projeler ve ev sahipliği yapmaya devam ederek gelenekselleştirdiği etkinlikler ile Akmerkez, 2017'de de İstanbul'da sosyal yaşamın merkezi olmaya devam etti.

**2018**

***Misafirlerinin hayatına değer katmaya devam etti***

Akmerkez, 2018 yılını aralarında Hermes Yaratıcılık Ödülleri, ICSC ve The Stevie Awards gibi uluslararası kuruluşlar tarafından verilen toplam 9 ödül ile kapattı. Ayrıca, ulusal ve uluslararası markaları marka karmasına dahil etti. Dünyada ve Türkiye'de ilk kez instagram etkileşimlerinin para yerine geçtiği bir mağaza yaratarak sektörde bir ilke imza attı.

**2019**

***Sosyal yaşamın ana noktalarından birisi haline geldi***

Akmerkez, "Givin Store" projesi ile uluslararası alanda 8 seçkin ödülün sahibi oldu. Aynı zamanda şehrin ortasında ferah bir alan sunan Üçgen Teras'ın kullanım alanı ve sezonu da genişletildi. Hem yazın hem de kışın misafirlerin kullanımına sunulan; Yoga Festivali, Açık Hava Sineması ve Yıldızlı Buluşmalar konserler serisi ile yazın ziyaretçi akınına uğradı. Üçgen Teras, kışın ise Yılbaşı Konserleri kapsamında üstü kapatılarak binlerce misafirini ağırladı. Akmerkez aynı zamanda spordan kozmetiğe kahveden yeme içmeye kadar çeşitli kategorilerde 14 yeni markayı bünyesine kattı.

## **2019 Yılı Sektörel Faaliyetleri**

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Araştırma ve Stratejik Planlama Şirketi tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi 2019 sonuçlarına göre, 2019 yılında ciro endeksi 2018 yılına göre yüzde 15,9'luk bir artış kaydederek 299 puana ulaşmıştır. 2019'un Aralık ayında ise ciro endeksinin bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 17,2'lik bir artış kaydederek 375 puana ulaştığı görülmektedir.

AVM'lerdeki kiralanabilir alan (m2) verimliliği 2019'da 1.187 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu oran 2018 yılı ile karşılaştırıldığında m2 verimliliğinde yüzde 16'lık bir artış kaydedildiği görülmektedir. Verimlilik, İstanbul'da önceki yıla göre yüzde 18'lik artışla 1.436 TL, Anadolu'da ise yüzde 15'lik artışla 1.021 TL olarak gerçekleşmiştir.

AVM'lerdeki kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Aralık 2019'da 1.428 TL'ye ulaşmıştır. Verimlilik, İstanbul'da 1.829 TL, Anadolu'da ise 1.160 TL olarak gerçekleşmiştir.

AVM ciro endeksinin 2019 Aralık ayında en yüksek artış gösterdiği kategori yüzde 27,5'lik artışla ayakkabı kategorisi olmuştur. Aralık 2019 dönemi bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında AVM'lerdeki teknoloji kategori ciroları yüzde 23,1, hipermarket kategori ciroları yüzde 22,5, giyim kategori ciroları yüzde 19,3, yiyecek-içecek kategori ciroları yüzde 11,1 ve diğer alan<sup>1</sup> kategori ciroları yüzde 9,6 artış göstermiştir.

Ziyaretçi sayıları endeksi ise Aralık 2019'da bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında yüzde 1'lik bir azalışla 104 puan olarak gerçekleşmiştir.

\*\*\*\*\*

---

<sup>1</sup> Diğer kategorisi; yapı market, mobilya, ev tekstili, hediyelik eşya, oyuncak, sinema, kişisel bakım ve kozmetik, kuyum, hoby, petshop, terzi ve ayakkabı tamir servisleri, döviz bürosu, kuru temizleme, eczane gibi mağazalardan oluşmaktadır.



## **Yönetim Kurulu'nun Mesajı**

Değerli Paydaşlarımız,

2019 yılı gerek ülkemizde gerekse dünyada, ekonomideki dalgalanmalar ve siyasal belirsizliklerin yarattığı zorlukların yaşandığı bir dönem oldu. Küresel sanayi üretimi ve yatırımlardaki düşüş ile ticaret savaşlarında artan tansiyon, küresel risklerin merkezini oluşturdu. ABD'nin, Çin'den ithal edilen birçok ürüne daha ilave vergi getireceğine yönelik açıklamaları küresel ticarete bir süre daha ivme kaybının devam edeceğine işaret ediyor. ABD ve İran arasında son yıllarda yaşanan kriz yılın son günlerinde giderek derinleşti. Washington ve Tahran arasındaki gerginliğin sıcak savaşa kadar tırmanmayacağı ön görülse de uzun sürecek bir anlaşmazlık durumunun küresel ekonomi üzerinde olumsuzluk etkileri olacağı tahmin ediliyor. 2020 yılında ABD'nin İran'a ambargo kapsamını genişletmesi dahi birçok olumsuzluğun habercisi olabilir.

Avrupa Merkez Bankası, küresel ticarete artan korumacılık tehdidinde, finansal piyasalardaki oynaklıklara ve gelişmekte olan piyasaların kırılganlıklarına bağlı belirsizliklerin; Avro Bölgesi'nin büyüme görünümüne zarar vermekte olduğuna değiniyor. Brexit belirsizliği, AB yetkililerinin, İngiltere ile anlamlı bir müzakere yapacak koşullar oluşmadığını belirtmesinin ve Yeni Başbakan Boris Johnson'ın seçim sürecinde İngiltere'nin AB'den ayrılacağını dile getirmesinin gölgesinde devam etti.

Uzak ve yakın coğrafyadaki belirsiz süreçler ve güvensizlikler yerel ekonomiye de yansıyor. İş dünyasındaki tecrübe de bu noktada değer kazanıyor. Nitekim son yıllarda rekabet üstünlüğüne giden yol, 'krize' hazırlıklı olmaktan geçiyor. Küresel ekonomideki gelişmeler, korumacılık önlemleri, ticaret savaşları, Suriye-İran-Irak bölgesindeki durum, Barış Pınarı Harekatı ve yansımaları; iş dünyasını oldukça etkiledi. Bu süreçte ülke ekonomisine yönelik alınan tedbir kararlarının yanı sıra krize karşı bağımsızlık kazanan Türkiye iş dünyası bu etkiden minimum yara aldı. Çift yönlü bu kontrol mekanizması sayesinde iş dünyasında daha öngörülebilir bir ortam oluştu.

Dünya Bankası'nın Haziran 2019'da açıkladığı global büyüme tahmininin yüzde 2,6 olması piyasalarda olumlu yankılanırken, 2020 için global büyüme tahmininin yüzde 2,7 olarak açıklanması, iş dünyasının öngörülerini doğruladı. Dünya Bankası, Türkiye'nin 2019 yılı büyüme beklentisini de yüzde -1'den yüzde 0'a revize etti. Her ne kadar 2019'un üçüncü çeyreğinde GSYH yüzde 0,9 ile yeniden büyümeye dönse de, bu durum, Türkiye ekonomisinin küçülmeyeceğini; ama aynı zamanda büyümeyeceğini de ortaya koyuyor. Özellikle döviz kurlarındaki değişkenlik tüketici alımlarına da hemen yansıyor.

Firmalar bu dönemde yatırım kararları ve süreçlerindeki risk faktörlerini daha detaylı ve temkinli değerlendirme eğilimi gösterirken büyüme odaklı yatırımlardan ziyade, operasyonel mükemmellik ve verimlilik temelli yatırımlar ağırlık kazanmaktadır. Süregelen zorlu piyasa koşullarına rağmen, Akmerkez olarak risk yönetimindeki efektif yaklaşımlarımız ile güçlü finansal yapımızı güvence altına alarak kârlılık ve operasyonel mükemmellik hedeflerimiz doğrultusunda ilerledik. Sürdürülebilir büyüme stratejimizi finansal performansımıza yansıtık ve bu performansı yıla yaydık. Küresel ve iç piyasadaki zorlu koşullara ve perakende sektöründe yaşanan gelişmelere karşın, Akmerkez GYO olarak, karlılığımızı korumayı başardık. Mağaza kiralamalarında doluluk oranımız yıl sonunda yüzde 96'nın üzerinde olarak gerçekleşti.

Akmerkez olarak, sektöre yenilikçi bir bakış açısı kattığımız projelerimiz ile uluslararası alanda 8 seçkin ödülün sahibi olduk. Hem yaz hem de kış mevsiminde misafirlerin kullanımına sunulan Akmerkez Üçgen Teras sayesinde alışveriş merkezimizi şehrin etkinlik hayatının merkezi konumuna getirdik.

Zorlu ama başarılı bir yılı geride bıraktık. 2020'ye güvenle ve her zaman olduğu gibi azimle başladık. Tüm çalışanlarımıza ve paydaşlarımıza bize olan inancından dolayı şükranlarımızı sunuyor, iş ortaklığımızın önümüzdeki dönemde de yeni başarıları beraberinde getireceğine canı gönülden inanıyoruz.

Saygılarımızla,

**YÖNETİM KURULU**

## Genel Müdür'ün Mesajı

Değerli Paydaşlarımız,

ABD ve Çin arasında devam eden ticaret gerilimi, bunun etkisiyle Çin'de ekonomik büyümenin yavaşlaması, tüm dünyada yayılan korumacılık eğilimi ve Brexit sürecinin de uzamasıyla beraber; 2019 yılı dünya ekonomisinde büyümenin oldukça düşük seviyelerde kaldığı ve küresel resesyon beklentilerinin arttığı bir yıl oldu. Türkiye ise, 2018 yılındaki döviz kuru ve faizlerdeki yükselişin ardından, dövizde stabilitenin sağlandığı, enflasyon ve faizlerin düştüğü, cari açıktan cari fazlaya geçildiği ve ekonominin dengelendiği bir yılı geride bıraktı.

Türkiye ekonomisi 2019 yılına dalgalı bir seyirle başladı. Ekonominin aktörleri, kur geçişkenliği ve sonrasında görülen yüksek enflasyon ortamında yol almaya çalıştı. Kur dalgalanmalarına döviz borcuyla yakalanan pek çok şirket temkinli ilerledi. Ne yazık ki konkordato sürecini işleten firma sayısında önemli bir artış oldu. Global anlamda yaşanan ekonomik dalgalanma ve Türkiye'nin yakın bölgesinde yaşanan siyasi gelişmeler de ekonomiye doğrudan yansdı. Özellikle tüketici alımlarını etkileyen döviz kurlarındaki değişkenlik, perakende sektöründe de görüldü.

Özellikle tüketici güvenindeki kırılganlıklar ve enflasyondaki düşük seviyeler, geçen yıllarda Türkiye perakende sektöründeki büyümeyi sınırlayan unsurlar olarak öne çıkıyordu. Buna karşın tüketiciler ekonomiye olan güvenlerini gösterdi; satın almaktan kaçınmadı ve piyasanın durgunlaşmasını önledi. Hatta küresel göstergelere rağmen Türkiye perakende sektöründeki artan grafik 2018 yılında yüzde 15,3 büyümeye 137,5 milyar TL'ye kadar yükseldi. 2019 yılı ise yüzde 9,4 büyümeye 150,4 milyar TL olarak kayıtlara geçti.

2020 yılında Türkiye ekonomisinin büyümeye devam etmesi beklenirken, perakende ve doğal olarak Alışveriş Merkezi sektörünün de bu büyümede önemli bir rol oynayacağı öngörülmüyor. Bu olumlu gelişmeyi destekleyen başka veriler de var. Örneğin Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Perakende Ciro Endeksi'nin 2019 Kasım ayı sonuçları sektördeki seyrin olumlu yönde ilerlemeye başladığını ortaya koydu. Kasım ayı sonuçları geçen yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında yüzde 20,1 oranında bir büyüme oldu. Uzun vadede yaşanan artış sektör için olumlu bir gelişme olarak kayıtlara geçti.

Akmerkez olarak, ekonomide ve sektörde yaşanan zorluklara rağmen, karlılığımızı koruyarak finansal ve stratejik gücümüzü pekiştirmeyi başardık. Uluslararası ve ulusal büyük perakende markalarının bile büyüme hedeflerini aşağı çektiği, birçok markanın yatırımlarını tamamen durdurduğu ve bazılarının ülkemizden çekilmek durumunda kaldığı 2019 yılında marka sayımızı artırdık. Mars Athletic Club, Decathlon, Adidas, Joker Baby, Beymen Club ve Mango gibi farklı sektörlerden ulusal ve uluslararası birçok önemli markayı bünyemize katarak müşterilerimizin alışveriş deneyimini zenginleştirdik. Aynı zamanda Divan, Vakkorama Café, MOC ve Uptown gibi daha birçok markayı bünyemize dâhil ederek misafirlerimize sunduğumuz yeme-içme seçeneklerini artırmış olduk.

Dünya kaynaklarının hızla tükendiği, iklim değişikliği konusunun dünyadaki tüm ülkelerin ana gündem maddelerinden biri haline geldiği günümüzde; salt kar ve büyüme odaklı bir iş anlayışından bahsetmemiz mümkün değil. Bu noktada bizlere düşen pek çok görev ve sorumluluk var. Kaynakları etkin kullanmaktan iş süreçlerimizi sürdürülebilir kılmaya kadar bir dizi başlıktan oluşan bu görevleri de yerine getirmeye özen gösterdik. Doğal yaşama destek olmak, kentsel tarımı, bilinçli beslenmeyi, etik ve yerel gıda üretimini daha çok kişiye yayabilmek amacıyla 3 yıldır sürdürülebilir tarımı destekliyoruz. 2018 yılında Türkiye'de ilk kez bir alışveriş merkezinin çatısında sürdürülebilir ve yerel tarımı hayata geçiren "Teras'ta Tarım Projesi"ne, 2019 yılında gıda sektöründen çok değerli iş ortaklarımızı da dâhil ettik. Özyeğin Üniversitesi Gastronomi Bölümü ile yaptığımız iş birliği ile projemizi daha da genişlettik.

Online bir alışveriş platformunun dünyada ilk defa bir alışveriş merkezi içinde gerçek mağazaya dönüştüğü ve düzenli gelir elde ettiği "Givin Store" projesi ile uluslararası alanda 8 seçkin ödülün sahibi olduk. Yaz ve kış döneminde gerçekleştirdiğimiz çok ses getiren konser serilerimize ev sahipliği yapan Üçgen Teras'ta binlerce kişiyi ağırlayarak açık alanlarımızın kullanım amaçlarını ve sürelerini genişlettik.

Kiralamaları, doluluk oranı ve etkinlikleri ile grafiği yüksek bir yılı tamamlamanın verdiği mutlulukla Akmerkez ailesi olarak 2020'ye çok daha olumlu bakıyoruz. Doluluk oranımızı, dolayısıyla ziyaretçilerimize yönelik seçenekleri sürekli yüksek seviyelerde tutarak sektördeki önemli markaları bünyemize katmayı 2020'de de sürdürüleceğiz.

Emeklerini değere dönüştürmede hiçbir özveriden kaçınmayan çalışanlarımız başta olmak üzere, hissedarlarımız ve tüm paydaşlarımız bu büyük başarının ortağıdır. Bu vesileyle kendilerine bir kez daha teşekkürlerimi sunuyorum.

Sevgi ve Saygılarımla,

**Murat KAYMAN**  
**Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**  
**Genel Müdürü**

## **AVM Yönetimi**

### **Akmerkez popüler bir buluşma noktası olmaya devam etti**

Çeşitli sektörlerden birçok lüks markayı, marka karmasına dahil ederek misafirlerinin alışveriş deneyimini daha da zenginleştiren Akmerkez, aynı zamanda daha ulaşılabilir markalar da dahil olmak üzere müşteri kitlesini genişletti. Türkiye’de ilk kez gerçekleştirilen projelere ev sahipliği yapmaya devam ederek gelenekselleştirdiği etkinlikler ile 2019 yılında da İstanbul’da sosyal yaşamın merkezi olmaya devam etti.

İlklerin ve yeniliklerin öncüsü Akmerkez, 2019 yılını online bir alışveriş platformunun dünyada ilk defa bir alışveriş merkezi içinde gerçek mağazaya dönüştüğü ve düzenli gelir elde ettiği “Givin Store” projesi ile, Marcom, Stevie ve ICSC Solal gibi uluslararası kuruluşlardan aldığı 8 seçkin uluslararası ödülle kapattı.

Türkiye’de ilk kez bir alışveriş merkezinin çatısında sürdürülebilir ve yerel tarımı hayata geçiren “Teras’ta Tarım Projesi”ne 2019 yılında, gıda sektöründen çok değerli iş ortaklarını dâhil ederek devam etti.

Üçgen Teras, Temmuz-Ağustos 2019 tarihleri arasında, İstanbullu sinemaseverlerin en sevilen filmlerle buluştuğu “Açık hava Sineması”na beşinci kez ev sahipliği yaptı.

Üçgen Teras’ın kullanım alanı çeşitlendirildi ve sezonu uzatıldı. Hem yazın hem de kışın misafirlerin kullanımına sunulan Üçgen Teras’ta Yoga Festivali, Açık Hava Sineması ve Yıldızlı Buluşmalar konserler serisi ile yazın ziyaretçi akınına uğrayan Üçgen Teras, Akmerkez Üçgen Teras Yılbaşı Konserleri kapsamında da bir uğrak noktası haline getirildi.

Şehrin sosyal yaşamına dinamizm katan Akmerkez Üçgen Teras, sadece kültür sanat ve sağlık alanlarında değil, müzik ve spor alanlarındaki etkinlikleri ile de misafirlerinin hayatına değer katmaya devam ediyor.

### **Oscar Gecesi heyecanı Akmerkez’de yaşandı**

Sinemaseverler kadar en az moda âşıklarının da büyük heyecanla takip ettiği 91. Oscar Ödül Töreni geçen yıl olduğu gibi bu yıl da 25 Şubat’ı 26 Şubat’a bağlayan gece Akmerkez CinemaPink’te canlı yayınlı izlendi. “Oscar with Pijamas” isimli özel davete ünlü oyuncular, sanatçılar, müzisyenler ve bloggerlar katıldı, müzik ve ikramlarla birlikte keyifli bir davet gerçekleştirildi. Akmerkez instagram hesabından da canlı yayınlanan gece büyük ilgi gördü.

### **Game of Thrones final sezonu ile Akmerkez sinemalarındaydı**

Tüm dünyada merak ve heyecanla takip edilen Game of Thrones’un son sezonuna ait ilk ve final bölümleri, Türkiye’de ilk defa yapılan bir özel gösterim ile ABD ile aynı zamanda Akmerkez sinemalarında izlendi. Yüzlerce kişinin katılım gösterdiği geceye, aynı zamanda sanat ve basın dünyasından isimler de ilgi gösterdi.

### **Üçgen Teras şehrin yeni uğrak noktası oldu**

Şehrin içinde nefes aldırın atmosferi ile misafirlerin vazgeçilmezi olan Akmerkez, Üçgen Teras’ta, yılın en çok ses getiren konser serilerinden ikisine; Grup Gündoğarken ile Üçgen Teras’ta Yıldızlı Buluşmalar ve Yılbaşı Konserleri’ne ev sahipliği yaptı.



## **i. Yoga Festivali**

Akmerkez, Yoga Vakfı iş birliğiyle 21 Haziran Uluslararası Dünya Yoga Günü'nde Üçgen Teras'ta düzenlediği "Yoga Festivali" ile birbirinden keyifli söyleşilere, atölyelere, uzman eğitimler eşliğinde yoganın neredeyse her türünde grup derslerine açık havada ev sahipliği yaptı. Binlerce kişinin katıldığı etkinlikte Okay Temiz ve Seda Bağcan da müzik performansları ile yoga severlerle buluştu.

## **ii. Açık Hava Sinemaları bir yaz klasiği haline geldi**

Misafirlerine 2015 yılından bugüne Üçgen Teras'ta açık havada sinema keyfini yaşatan Akmerkez, yaz akşamlarını sinema geceleriyle taçlandırmaya 2019 yazında da devam etti. Temmuz – Ağustos ayları boyunca haftada bir düzenlenen film gecelerinde 2018 ve 2019'un gişe rekortmeni yapımları izleyicilerle buluştu. Şampiyon, Shape of Water, Mucizeler Parkı, Green Book, Dumbo ve Captain Marvel gibi bir seçkiyle her yaştan izleyiciye hitap eden gösterimleriyle yaz akşamlarını keyiflendirdi.

## **iii. Grup Gündoğarken ile Üçgen Teras'ta Yıldızlı Buluşmalar**

İstanbullular yazı güzelleştiren uzun akşamları, Akmerkez Üçgen Teras'ta müzikle dolu dolu geçirdi. Akmerkez'in yaz özel programı 'Grup Gündoğarken ile Akmerkez Üçgen Teras'ta Yıldızlı Buluşmalar' aracılığıyla Emre Altuğ, Eda Baba, Mirkelam, Fatma Turgut'u konuk etti. Konserler serisi ile binlerce müziksever Üçgen Teras'ta ağırlandı, Grup solistleri Burhan Şeşen ve Gökhan Şeşen'in samimi hikayeleri şarkılara eşlik etti.

## **iv. Üçgen Teras'ta Yılbaşı Konserleri**

Birbirinden eğlenceli etkinliklerle yeni yıl coşkusunu alışveriş, lezzet noktaları ve festivallerle yaşatan Akmerkez, yılsonunda Üçgen Teras Yılbaşı Konserleri ile Türk müziğinin en değerli isimlerini ağırladı. 26-28 Aralık 2019 tarihleri arasında Üçgen Teras'ın üstünün kapatıldığı ve ısıtıcılarla keyifli bir kış atmosferi yaratılan Yılbaşı Konserleri'nde Karsu, Yeni Türkü, Ayşegül Aldinç ve Deniz Sipahi sahne aldı. Konserleri binlerce kişi izledi.

## **Terasta Tarım Projesi, sektörden değerli iş ortakları ile büyüdü**

Doğal yaşama destek olmak, kentsel tarımı, bilinçli beslenmeyi, etik ve yerel gıda üretimini daha çok kişiye yayabilmek amacıyla 3 yıldır sürdürülebilir tarımı destekleyen ve misafirlerine kendi ürünlerini yetiştirebilmek isteyenlerle deneyimlerini paylaşan Akmerkez, bahar ve yaz aylarında gıda sektöründen birçok iş ortağını ağırladığı etkinlik davet ve atölyelerle bu projesini büyüttü.

Bahçeden toplanan taze meyve-sebzeleri kullanarak Midpoint şeflerinin bir yemek organize eden ve gastronomi alanında uzman isimlerden oluşan basın mensuplarını ve influencer'ları ağırlayan Akmerkez, hem kiracılarının projeye dahilietini hem de projenin daha geniş kitlelere yayılmasını sağladı. Teras bahçesinde sene boyunca her yaştan kişi ve gruba ücretsiz bahçe turları ve bilgilendirici geziler düzenlendi.

Ayrıca, Özyeğin Üniversitesi Gastronomi Bölümü öğrencileri; 'Akmerkez Terasta Tarım modellemesi ile, Geleceğin Şefleri, Şehrin Ortasında Tarımla Buluşuyor!' projesi kapsamında okulda üç günlük bir eğitim aldı ve şehrin ortasında bir kent bahçesi oluşturmanın teknik ve teorik bilgilerini Akmerkez'deki Terasta Tarım Projesi'nden edindi.

## **Sevgililer Günü'ne özel şef atölyesi**

Sevgi ve aşkın günü 14 Şubat Sevgililer Günü öncesinde ünlü İtalyan şef ve sunucu Danilo Zanna, keyifli sunumu ile çeşitli pastaların tariflerini Akmerkez misafirleri ile paylaştı. Aynı gün tarifini paylaştığı pastayı en güzel yapan çiftleri de yarıştırdı. Eğlenceli anların yaşandığı etkinlik 12 Şubat Salı günü gerçekleşti.

## **Porland ve Arçelik ile Sevgiler Günü etkinliği**

Influencer ve ünlü çiftlerin katıldığı etkinlikte Arçelik ürünleriyle aşk dolu pizzalar hazırlayan çiftler, pizzalarını Porland ürünlerinden oluşan bir sevgiler günü sofrasında keyifli bir sohbet eşliğinde yediler. Aynı zamanda yemek stilisti İzem Armağan'ın anlatımıyla en güzel sofraları hazırlamanın püf noktalarını öğrendiler.

## **Ünlü isimlerin katılımıyla Givin Yard Sale 8 Mart Kadınlar Günü'nde açıldı**

Akmerkez, tüm alışverişlerin başışa dönüştüğü Givin mobil uygulaması ile güçlerini birleştirerek 8 Mart Dünya Kadınlar Günü'nde oyuncu Aslı Enver, manken ve sunucu Tülin Şahin, şarkıcı ve yazar Nil Karabrahimgil, şef ve sunucu Refika Birgül gibi başarılı kadınların eşyaları ve markalarını satışa çıkararak özel bir alışveriş günü düzenledi. Türkiye'nin her yerinden ulaşılacak destek etkinliğinde satılan eşyalardan toplanan gelir ise Türk Eğitim Vakfı (TEV) aracılığı ile dezavantajlı genç kadınların eğitimine destek için kullanılacak. Aynı zamanda Givin sosyal girişimi, Türkiye'de bir alışveriş merkezi içinde açılan ilk başış mağazası olan Givin Store'un açılışını da aynı gün Akmerkez'de gerçekleştirdi.

## **Kids Zone açıldı**

Akmerkez, 6 Nisan Cumartesi günü minik misafirlerini keyifli bir eğlence, oyun ve dinlenme alanıyla buluşturdu. Çocuklara eğlenerek öğrenmeyi vaat eden oyun alanlarında beslenme alışkanlıklarından müziğe, çeşitli aktiviteler yer aldı. Kids Zone, çocuklar için yeni bir yaşam alanı olmayı sürdürüyor.

## **Anne&Çocuk Buluşma Merkezi açıldı**

Eski YLZ alanında hayata geçirdiği Anne Etkinlikleri Merkezi ile Akmerkez, haftanın 7 günü anne-çocuk etkinliklerine ev sahipliği yapmasının yanında hem ebeveynlere hem de çocuklara yıl boyunca, eğlenme, dinlenme ve sosyalleşme alanı sunmaya devam ediyor.

## **Metropolitan Operaları 2019-2020 sezonunda canlı yayınlarına devam etti**

130 yıldır dünyanın en ünlü sanatçılarını sahnese taşıyan Metropolitan Opera oyunlarını canlı yayınla İstanbullu sanatseverlerle buluşturan Akmerkez, gösterimlerine devam etti. Eylül ayında 5. sezonuna başlayan gösterimlerde Mozart'tan Puccini'ye dünyaca ünlü bestecilerin en ünlü oyunları dünya ile eşzamanlı olarak Akmerkez CinemaPink'te opera severlere sunuldu.

## **Akmerkez Butik Lezzet Günleri**

Özel günlerde etkinlik alanında kurduğu stantlarda birbirinden farklı hediye alternatifleri ile misafirlerine keyifli bir alışveriş deneyimi yaşatan Akmerkez, 2019 yılında bir gelenek haline gelen 'Butik Lezzet Günleri'ni iki kez gerçekleştirdi. Birçok sağlıklı besinin yer aldığı Akmerkez Butik Lezzet Günleri, keyifli bir alışveriş deneyimi sundu.

## 1.2. Şirketin Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapıları ile Bunlara İlişkin Hesap Dönemi İçerisindeki Değişiklikler:

Akmerkez GYO A.Ş. paylarının 31.12.2019 itibarıyla halka açıklık oranı % 50,82'dir.

Sermayeyi temsil eden tüm paylar BİST kotundadır.

Akmerkez GYO A.Ş.'nin kayıtlı sermaye tavanı 75.000.000,00-TL olup, ödenmiş sermayesi 37.264.000,00-TL'dir. Şirket'in ödenmiş sermayesi, her biri 1-Kr itibari değerinde 3.726.400.000-adet paydan oluşmaktadır.

### 1.2.1. Ortaklık Yapısı

31.12.2019 tarihi itibarıyla Şirket sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip ortaklarının dökümü aşağıdaki gibidir:

| Ortağın Adı-Soyadı/<br>Ticaret Unvanı | Nominal Değer<br>(TL) | Sermayedeki<br>Payı (%) | Oy Hakkı<br>Oranı (%) |
|---------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| KLEPIERRE S.A.                        | 11.747.397,12         | 31,52                   | 31,52                 |
| AKKÖK HOLDİNG A.Ş.                    | 4.890.900,00          | 13,13                   | 13,13                 |
| TEKFEN HOLDİNG A.Ş.                   | 4.019.839,04          | 10,79                   | 10,79                 |
| CORIO NEDERLAND KANTOREN B.V.         | 2.932.840,00          | 7,87                    | 7,87                  |
| HOOG CATHARIJNE B.V.                  | 2.794.800,00          | 7,50                    | 7,50                  |
| DAVİT BRAUNŞTAYN                      | 2.601.380,82          | 6,98                    | 6,98                  |
| Diğer                                 | 8.276.843,02          | 22,21                   | 22,21                 |
| <b>TOPLAM</b>                         | <b>37.264.000,00</b>  | <b>100,00</b>           | <b>100,00</b>         |

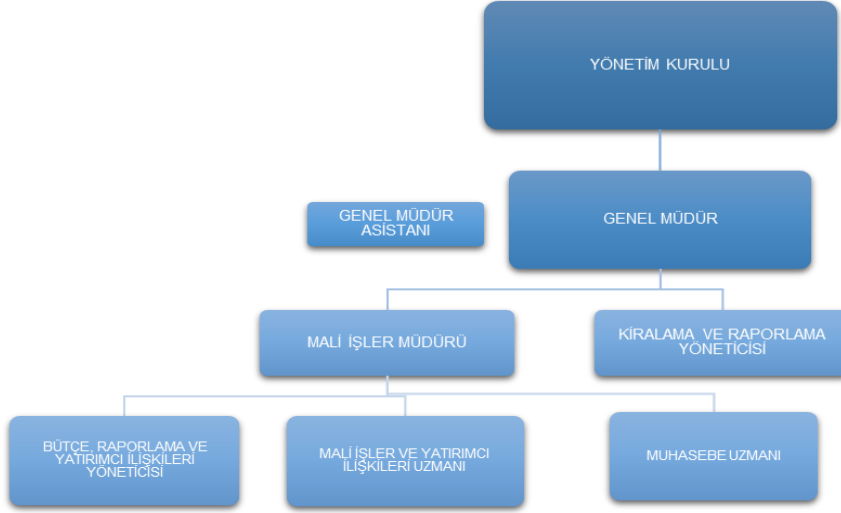
### 1.2.2. Sermayeyi Temsil Eden Paylara İlişkin Bilgiler:

| Grubu         | Nama/Hamiline | Toplam Nominal<br>Değer (TL) | Sermayeye<br>Oranı (%) | Borsada İşlem Görüp<br>Görmediği |
|---------------|---------------|------------------------------|------------------------|----------------------------------|
| A             | Nama          | 4.075.750,00                 | 10,93                  | İşlem Görmüyor                   |
| B             | Nama          | 2.841.380,00                 | 7,63                   | İşlem Görmüyor                   |
| C             | Nama          | 2.398.870,00                 | 6,44                   | İşlem Görmüyor                   |
| D             | Hamiline      | 27.948.000,00                | 75,00                  | %67,76'sı İşlem Görüyor          |
| <b>Toplam</b> |               | <b>37.264.000,00</b>         | <b>100,00</b>          | <b>%50,82'si İşlem Görüyor</b>   |

\*\*\*\*\*



### 1.2.3. Organizasyon Şeması:



Dönem içerisinde, Şirket'in ortaklık yapısında, sermayesinde ve organizasyon yapısında başkaca bir değişiklik olmamıştır.

### 1.3. İmtiyazlı Paylara ve Payların Oy Haklarına İlişkin Açıklamalar:

Şirket'in (A), (B), (C) ve (D) Grubu payları, yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazına sahip olup, Şirket yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi (A) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun; 3 adedi (B) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun; 2 adedi (C) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun ve 1 adedi de halka arz edilmiş ve genel kurul toplantısına katılmış (D) Grubu hamiline yazılı payların çoğunlukla belirleyerek önereceği adaylar arasında Genel Kurul tarafından seçilmektedir.

Ancak, halka arz edilmiş ve genel kurul toplantısına katılmış (D) Grubu hamiline yazılı payların genel kurulda aday göstermemesi ve/veya çoğunlukla bir aday belirleyememesi halinde, Şirket Yönetim Kurulu, 4'ü (A) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun; 3'ü (B) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun ve 2'si (C) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun önereceği adaylar arasında Genel Kurul tarafından seçilecek 9 (dokuz) üyeden oluşur.

Yukarıda arz edilen yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı dışında tanınmış başkaca bir imtiyaz bulunmamaktadır.

Her pay sahibinin, sahip olduğu her bir pay için bir oy hakkı mevcuttur.

\*\*\*\*\*

#### 1.4. Yönetim Organı, Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı ile İlgili Bilgiler:

##### 1.4.1. Yönetim Kurulu:

|               |   |                      |
|---------------|---|----------------------|
| Başkan        | : | RAİF ALİ DİNÇKÖK     |
| Başkan Vekili | : | MURAT GİĞİN          |
| Üye           | : | SİNAN KEMAL UZAN     |
| Üye           | : | DAVİT BRAUNŞTAYN     |
| Üye           | : | ALİZE DİNÇKÖK        |
| Üye           | : | AHMET CEMAL DÖRDÜNCÜ |
| Üye           | : | BENAT ORTEGA         |
| Üye           | : | AYCAN AVCI           |
| Üye           | : | ATİLLA ALTINORDU     |
| Üye           | : | F. DİLEK BİL         |

29.03.2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında üç yıl süreyle Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmak üzere (A) Grubu nama yazılı pay sahiplerinin çoğunluğu tarafından önerilen adaylardan RAİF ALİ DİNÇKÖK, AHMET CEMAL DÖRDÜNCÜ ve ALİZE DİNÇKÖK, (B) Grubu nama yazılı pay sahiplerinin çoğunluğu tarafından önerilen adaylardan MURAT GİĞİN ve SİNAN KEMAL UZAN, (C) Grubu nama yazılı pay sahiplerinin çoğunluğu tarafından önerilen DAVİT BRAUNŞTAYN, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde aday gösterilerek (A), (B) (C) ve (D) Grubu pay sahiplerinin müşterek önergesi ile seçilmeleri teklif edilen AYCAN AVCI, FATMA DİLEK BİL ve ATİLLA ALTINORDU ile halka arz edilmiş ve Genel Kurul toplantısına katılmış (D) Grubu hamiline yazılı pay sahipleri tarafından çoğunlukla belirlenerek önerilen BENAT ORTEGA seçilmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerinden, F. DİLEK BİL, ATİLLA ALTINORDU ve AYCAN AVCI, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı 'Kurumsal Yönetim Tebliği' hükümleri uyarınca seçilmiş bulunan bağımsız Yönetim Kurulu üyeleridir.

Bütün Yönetim Kurulu üyeleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun (III-48.1) sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca aranan şartlara uygun olup, Fransa uyruklu BENAT ORTEGA dışındaki Yönetim Kurulu üyeleri T.C. vatandaşıdır.

29.03.2019 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısına kadar görev yapan yönetim kurulu üyeleri aşağıdaki gibi olup, Lina FİLİBA haricindeki yönetim kurulu üyeleri 29.03.2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında tekrar seçilmişlerdir.

| Adı-Soyadı           | Görevi                        | Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi | Görev Bitiş Tarihi |
|----------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| Raif Ali DİNÇKÖK     | Yönetim Kurulu Başkanı        | 03.05.2011                          | 29.03.2022         |
| Murat GİĞİN          | Yönetim Kurulu Başkan Vekili  | 01.12.2014                          | 29.03.2022         |
| Sinan Kemal UZAN     | Yönetim Kurulu Üyesi          | 31.03.2015                          | 29.03.2022         |
| Davit BRAUNŞTAYN     | Yönetim Kurulu Üyesi          | 26.07.2004                          | 29.03.2022         |
| Alize DİNÇKÖK        | Yönetim Kurulu Üyesi          | 03.05.2011                          | 29.03.2022         |
| Ahmet Cemal DÖRDÜNCÜ | Yönetim Kurulu Üyesi          | 30.03.2016                          | 29.03.2022         |
| Benat ORTEGA         | Yönetim Kurulu Üyesi          | 27.04.2017                          | 29.03.2022         |
| F. Dilek BİL         | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | 06.05.2016                          | 29.03.2022         |
| Atilla ALTINORDU     | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | 30.03.2016                          | 29.03.2022         |
| Lina FİLİBA          | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | 30.03.2016                          | 29.03.2019         |

Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında görevler alması belirli kurallara bağlanmamış ve kısıtlanmamıştır. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Şirket dışında aldıkları görevler KAP'ta yayınlanan Şirket Genel Bilgi Formu'nda ve Şirket'in kurumsal internet sitesinde yatırımcıların bilgisine sunulmaktadır.

Kurumsal Yönetim Komitesi'ne üç bağımsız üye aday olarak gösterilmiş olup, adayların bağımsızlık kriterlerini taşıdıklarına ilişkin 27.02.2019 tarihli rapor, 27.02.2019 tarihinde yönetim kuruluna sunulmuştur.

Şirket'in Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri, bağımsız olduklarına ilişkin beyanlarını Şirket'in Kurumsal Yönetim Komitesi'ne yazılı olarak teslim etmişlerdir. 2019 yılında bağımsız üyelerin bağımsızlığını ortadan kaldıran bir durum söz konusu olmamıştır.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'nin görev süresi üç yıla kadar olup, tekrar aday gösterilerek seçilmeleri, sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan sınırlamalar saklı kalmak üzere, mümkündür.

Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen ve Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz üyelerden oluşan Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

Şirket Yönetim Kurulu, 4'ü (A) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun; 3'ü (B) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun; 2'si (C) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun ve 1'i de halka arz edilmiş ve Genel Kurul Toplantısı'na katılmış (D) Grubu hamiline yazılı payların çoğunlukla belirleyerek önereceği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilecek 10 (on) üyeden oluşur.

Halka arz edilmiş ve Genel Kurul Toplantısı'na katılmış (D) Grubu hamiline yazılı payların genel kurulda aday göstermemesi ve/veya çoğunlukla bir aday belirleyememesi halinde, Şirket Yönetim Kurulu, 4'ü (A) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun; 3'ü (B) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun ve 2'si (C) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun önereceği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilecek 9 (dokuz) üyeden oluşur.

Yönetim Kurulu'na 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirtilen Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin kurumsal yönetim ilkeleri çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Genel Kurul tarafından seçilir.

\*\*\*\*\*

### 1.4.1.1. Yönetim Kurulu Üyeleri ve Şirket Dışında Yürüttükleri Görevler Hakkında Bilgi:

| Adı Soyadı           | Cinsiyeti | Görevi                        | Mesleği            | Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler | Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler   | Ortaklıktaki Sermaye Payı (%) | Yer Aldığı Komiteler ve Görevi   |
|----------------------|-----------|-------------------------------|--------------------|--|---|-------------------------------|--|
| Raif Ali Dinçök      | Erkek     | Yönetim Kurulu Başkanı        | Sanayici           | Yönetim Kurulu Başkanı                     | Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı/ Aksa Akrilik, Akış GYO, Ak-kim, Ak Havacılık, Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve çeşitli Akkök Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı/Başkan Vekili/Üyesi  |                               |  |
| Murat Gigin          | Erkek     | Yönetim Kurulu Başkan Vekili  | Mühendis           | Yönetim Kurulu Başkan Vekili               | Tekfen Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı/ Viem Ticari ve Sanayi Yatırımları Ltd. Şti. grup şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı ve Murahhas Aza/ ANG Yatırım Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekili/ TEMA Vakfı Mütevelliiler Kurulu Üyesi/ KMD (Kategori Mağazacılığı Derneği), Alanar Meyve ve Gıda Üretim Paz. San.Tic.A.Ş. ve Alara Fidan Üretim ve Pazarlama San. ve Tic.A.Ş. EDRA (European DIY - Retail Association) ve GHIN (Global Home Improvement Network) Yönetim Kurulu Üyesi   |                               |  |
| Sinan Kemal Uzan     | Erkek     | Yönetim Kurulu Üyesi          | Yönetici           | Yönetim Kurulu Üyesi                       | Tekfen Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi/ Ankaa LLC'nin kurucusu/ Tekfen Venture Management LLC'de Başkan.  |                               | Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi   |
| Davit Braunştayn     | Erkek     | Yönetim Kurulu Üyesi          | Endüstri Mühendisi | Yönetim Kurulu Üyesi                       | Lignadekor Üretim ve Pazarlama A.Ş. Genel Müdürü/ Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. ve Akmerkez Lokanta Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi   | 6,98                          |  |
| Alize Dinçök         | Kadın     | Yönetim Kurulu Üyesi          | Yönetici           | Yönetim Kurulu Üyesi                       | Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu ve İcra Kurulu Üyesi/ Aksa Akrilik, Akış GYO, Akmerkez Lokantacılık, Üçgen Bakım, Ak-Pa Tekstil, Akyaşam, Akasya Çocuk Dünyası, Ak Havacılık, Aktek, Ak-kim, Gizem Frit, Dinkal ve çeşitli Akkök Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı/Başkan Vekili/Üyesi  |                               | Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi   |
| Ahmet Cemal Dördüncü | Erkek     | Yönetim Kurulu Üyesi          | Yönetici           | Yönetim Kurulu Üyesi                       | Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve İcra Kurulu Başkanı / Akış GYO, Aksa Akrilik, Akenerji, Ak-kim, Gizem Frit, Akcez, Aktek, Akasya Çocuk Dünyası ve çeşitli Akkök Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı/Başkan Vekili/Üyesi / United Nations Global Compact Türkiye Yönetim Kurulu Başkanı/ International Paper Co. Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi   |                               |  |
| Benat Ortega         | Erkek     | Yönetim Kurulu Üyesi          | Yönetici           | Yönetim Kurulu Üyesi                       | Klepierre S.A. Fransa Operasyondan Sorumlu Genel Müdürü   |                               |  |
| Aycan Avcı           | Erkek     | Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi | Yönetici           | Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi              | Aya Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. şirket ortağı, Erak Giyim Sanayi ve Ticaret A.Ş., Tatko Otomobil Lastik Makine Ticareti ve İnşaat T.A.Ş., Tatko Lastik Sanayi ve Ticaret A.Ş., Vivense Teknoloji Hizmetleri ve Ticaret A.Ş., Fu Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş., Waternet Su Hizmetleri A.Ş., Tapucom Teknoloji Pazarlama ve Ticaret A.Ş., Apsiyon Bilişim Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş., Bimser Çözüm Yazılım Ticaret A.Ş., Grup Girişim İnternet Hizmetleri Tanıtım Pazarlama ve Ticaret A.Ş., Alsa Danışmanlık A.Ş., GBS Çözüm Yazılım Ticaret A.Ş. ve Yüzyıl Lastik Sanayi ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi/ Bosch Fren Sistemleri San. Tic. A. Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi |                               | Kurumsal Yönetim Komite Başkanı/ Denetimden Sorumlu Komite Üyesi/ Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi |
| Atilla Altınordu     | Erkek     | Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi | Mühendis           | Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi              | -   |                               | Denetimden Sorumlu Komite Başkanı/ Kurumsal Yönetim Komite Üyesi/                                      |
| Fatma Dilek Bil      | Kadın     | Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi | Yönetici           | Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi              | Doğal Hayatı Koruma Vakfı (WWF) Yönetim Kurulu Üyesi/ Kangaroo İletişim Danışmanlık ve Ticaret A.Ş. kurucu ortağı/ Global Contact-Türkiye Üyesi/ Türkiye Kadın Girişimciler Derneği (KAGİDER) Yüksek İstişare Kurulu Üyesi/ Şarap Dostları Derneği Yönetim Kurulu Başkanı/ 'International Council on Women's Business Leadership- Washington DC' Strateji Danışma Kurulu üyesi/ Accademia Italiana della Cucina Türkiye Başkanı/ TGSD Sürdürülebilirlik Danışmanı/ EURATEX( European Apparel & Textile Confederation) Circular Economy Çalışma Grubu Üyesi/ Finansal Okuryazarlık ve Erişim Derneği (FODER) kurucu üyesi  |                               | Riskin Erken Saptanması Komite Başkanı/ Denetimden Sorumlu Komite Üyesi/ Kurumsal Yönetim Komite Üyesi |

#### 1.4.1.2. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelik Beyanları

T.C.  
ANKARA 66. NOTERLİĞİ  
İzci Sokak No: 2/1A  
06700-G.O.Papa-Çankaya/ANKARA  
Tel: 436 30 66- Fax:436 30 54

SOĞUK DAMGA

№ - 3064

25 Şubat 2019

#### BAĞIMSIZLIK BEYANI

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin (Şirket) Yönetim Kurulunda, ilgili mevzuat, Esas Sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan kriterlere göre "Bağımsız Üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu beyan ederim.

a) Şirket ve şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hissîmlerim arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisi bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların % 5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticarî ilişkide bulunmadığımı,

b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığımı/çalışmayacağımı,

d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'na (G.V.K.) göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayıracağımı,

g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,

ı) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

beyan ederim.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üye Adayımın:

Adı, Soyadı:

ATILLA ALTINORDU

T.C. Kimlik No:

İmza:





Harc, Damga Vergisi,  
Değerli Kağıt bedeli ve  
KDV Mükabuz karşılığı  
teslim edilmiştir.



### BAĞIMSIZLIK BEYANI

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin (Şirket) Yönetim Kurulunda, ilgili mevzuat, Esas Sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan kriterlere göre "Bağımsız Üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu beyan ederim.

a) Şirket ve şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisi bulunmadığımı, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların % 5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticarî ilişkide bulunmadığımı,

b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığımı/çalışmayacağımı,

d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'na (G.V.K.) göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayıracağımı,

g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,

ı) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

beyan ederim.

**Bağımsız Yönetim Kurulu Üye Adayının:**

**Adı, Soyadı:** FATMA DİLEK BİL

**T.C. Kimlik No:**

**İmza:**

*Fatma Dilek Bil*





**BAĞIMSIZLIK BEYANI**

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin (Şirket) Yönetim Kurulunda, ilgili mevzuat, Esas Sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan kriterlere göre "Bağımsız Üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu beyan ederim.

a) Şirket ve şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisi bulunmadığımı, sermaye veya oy haklarımın veya imtiyazlı payların % 5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkide bulunmadığımı,

b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gerçeği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığımı/çalışmayacağımı,

d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'na (G.V.K.) göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayıracağımı,

g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,

ı) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

beyan ederim.

**Bağımsız Yönetim Kurulu Üye Adayımın:**  
**Adı, Soyadı:**

AYCAN AVCI



### 1.4.1.3. Yönetim Kurulu Üyeleri ve Genel Müdür'ün Özgeçmişleri

#### **Raif Ali DİNÇKÖK**

##### **Yönetim Kurulu Başkanı**

1971 yılında İstanbul'da doğan Raif Ali Dinçkök, 1993 yılında Boston Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olmasının ardından Akkök Holding çatısı altında farklı şirketlerde çalışmaya başladı. 1994–2000 yılları arasında Ak-Al Tekstil San. A.Ş. Satın Alma Bölümü'nde, 2000–2003 yılları arasında ise Akenerji Elektrik Üretim A.Ş.'de Koordinatör olarak kariyerine devam eden Raif Ali Dinçkök; Akkök Holding Yönetim Kurulu Başkanlığı görevi öncesinde, Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve İcra Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev almıştır. Raif Ali Dinçkök, 1 Ocak 2019'dan bu yana Aksa Akrilik, Ak-Kim ve Akiş GYO Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini yürütenlerin yanı sıra, Akkök Holding bünyesindeki diğer şirketlerde de Yönetim Kurulu Üyesi olarak yer almaktadır.

#### **Murat GİGİN**

##### **Yönetim Kurulu Başkan Vekili**

1952 İstanbul doğumlu Murat Gigin, lisans eğitimini University of Bradford'da İnşaat ve Yapı Mühendisliği Bölümü'nde 1974 yılında, yüksek lisans eğitimini University of London Makine Mühendisliği Bölümü'nde 1975 yılında tamamlamış, 1976 yılında ise University College London'dan Okyanus Mühendisi diploması almıştır.

Gigin, Tekfen İnşaat'taki kariyerine 1977 yılında Kuveyt şantiyelerinde inşaat mühendisi olarak başlamış, 1983'te İstanbul merkeze dönerek 1986 yılına kadar İş Geliştirme Bölümü'nde ve çeşitli uluslararası projelerde koordinatör olarak çalışmıştır. 1986 yılında Tekfen İnşaat Genel Müdür Yardımcılığı görevine atanan Gigin, 1988–1998 yılları arasında Tekfen İnşaat Genel Müdürlüğü görevini yürütmüş ve 2000 yılına kadar Tekfen Taahhüt Grubu şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. 1998– 2015 yılları arasında Tekfen Holding Yönetim Kurulu Üyeliği yapan Murat Gigin, 7 Mayıs 2015 tarihinde Tekfen Holding Yönetim Kurulu tarafından Yönetim Kurulu Başkanlığına getirilmiştir.

Murat Gigin, 1998 yılından bu yana aynı zamanda Kurucu Ortağı olduğu Viem Ticari ve Sanayi Yatırımları Ltd. Şti. grup şirketlerinde (Tekzen Ticaret ve Yatırım A.Ş., Agromak Makine İmalat Sanayi ve Ticaret A.Ş., Maksimum Lojistik Hizmetleri ve Ticaret A.Ş., Viem Voila İletişim Yayıncılık Reklam Turizm Hizmetleri Yatırım Ticaret A.Ş., Ekozey Ekolojik ve Organik Tarım Gıda Hayvancılık ve Turizm Taşımacılık İthalat İhracat İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş., İmbroz Tarım Hayvancılık Gıda Sanayi Turizm ve Ticaret Ltd. Şti., Galipoli Gıda Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti., ENAT Endüstriyel Ağaç Tarımı Sanayi ve Ticaret A.Ş., ZEN Enerji A.Ş.) Yönetim Kurulu Başkanı ve Murahhas Aza olarak görev yapmaktadır.

Gigin, aynı zamanda ANG Yatırım Holding A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan Vekili'dir.

Geçmişte çeşitli sivil toplum örgütlerinde görev yapan Gigin, 1995–1996 yılları arasında Dünya Boru Hatları ve Offshore Müteahhitleri Birliği'nin (IPLOCA) Başkanlığını yürütmüş olup, halen TEMA Vakfı Mütevelliiler Kurulu Üyesi, KMD (Kategori Mağazacılığı Derneği), EDRA (European DIY - Retail Association) ve GHIN (Global Home Improvement Network) Yönetim Kurulu Üyesidir.

**Davit BRAUNŞTAYN**  
**Yönetim Kurulu Üyesi**

1964 İstanbul doğumlu olan Davit Braunştayn, Boğaziçi Üniversitesi Endüstri Mühendisliği'nden mezun olup, Columbia Üniversitesi'nde finans üzerine MBA yapmıştır. İş yaşamına ABD'de Lazard Frenes&Co.'da Yatırım Bankacılığı bölümünde Analist olarak adım atan Davit Braunştayn, daha sonra halen Genel Müdürlüğünü yürüttüğü Lignadekor Üretim ve Pazarlama A.Ş. bünyesinde çalışmaya başlamıştır. Davit Braunştayn, İngilizce, Fransızca ve Almanca dillerini bilmektedir.

Davit Braunştayn, Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. ve Akmerkez Lokanta Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır.

**Alize DİNÇKÖK**  
**Yönetim Kurulu Üyesi**

1983 yılında İstanbul'da doğan Alize Dinçkök, 2004 yılında Suffolk University Sawyer School of Management İşletme ve İş İdaresi Bölümü'nden mezun olmuştur. 2015 yılında Harvard Business School General Management Programı'na katılmış ve başarı ile tamamlamıştır. 2018 yılında ise, MIT Sloan School of Management Innovative Thinking programını bitirmiştir. İş yaşamına 2005 yılında Ak-Al Tekstil Sanayi A.Ş.'de Stratejik Planlama Uzmanı olarak başlamıştır. 2005 yılında Akiş Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.'nin kurulması ile bu Şirkete transfer olan Alize Dinçkök, sırasıyla Proje Koordinatörlüğü, Satış ve Pazarlama Müdürlüğü ile Satış ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini üstlenmiştir. Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu ve İcra Kurulu Üyesi olan Alize Dinçkök, Akmerkez Lokantacılık, Ak-Pa Tekstil ve Üçgen Bakım Yönetim Kurulu Başkanlıkları ve Akiş GYO Yönetim Kurulu Üyeliği'nin yanı sıra, çeşitli Akkök Grup Şirketleri'nin yönetim kurullarında da görev yapmaktadır. Alize Dinçkök ayrıca, 2015 yılında kurulan Akkök Grubu Pazarlama Platformu'nu yönetmektedir.

**Ahmet Cemal DÖRDÜNCÜ**  
**Yönetim Kurulu Üyesi**

1953 yılında İstanbul'da doğan Ahmet Cemal Dördüncü, Çukurova Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olduktan sonra Mannheim ve Hannover Üniversitelerinde lisansüstü çalışmaları yapmıştır. İş hayatına Almanya'da bulunan Claas OHG firmasında başlayan Dördüncü, 1984-1987 yılları arasında Türkiye'de Mercedes Benz A.Ş. firmasında kariyerine devam etmiştir. Ahmet C. Dördüncü, 1987 yılında Sabancı Grubu'na katılmış ve 1998 yılına kadar Kordsa A.Ş.'de çeşitli görevler üstlenmiştir. 1998 yılında, Grubun DUSA firmasında, DUSA Güney Amerika ve daha sonra DUSA Kuzey Amerika'da Genel Müdür/Başkan olarak görev almıştır. 2004 yılında Sabancı Holding Stratejik Planlama ve İş Geliştirme Grup Başkanlığı görevinin ardından, 2005-2010 yılları arasında ise, Sabancı Holding İcra Kurulu Başkanlığı görevini üstlenmiştir. Ocak 2013'ten bu yana Akkök Holding İcra Kurulu Başkanı olan Ahmet C. Dördüncü, Akenerji, Akcez ve Gizem Frit'in Yönetim Kurulu Başkanı, Akiş GYO ve Ak-Kim Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve çeşitli Akkök Holding Şirketleri'nin Yönetim Kurulu Üyesidir. United Nations Global Compact Türkiye Yönetim Kurulu Başkanı olan Ahmet C. Dördüncü, International Paper Co. Şirketlerinde de Yönetim Kurulu Üyesidir.

Dördüncü, İngilizce, Almanca ve Portekizce bilmektedir.

**Sinan Kemal UZAN**  
**Yönetim Kurulu Üyesi**

1986 New York doğumlu Sinan Kemal Uzan, 2008 yılında Pepperdine University (ABD) Uluslararası İş İdaresi'nden mezun olup, 2012 yılında, Northwestern University Kellogg School of Management'ta (Illinois) Aile İşletmelerinin Yönetimi programına katıldı. İş hayatında sırasıyla Los Angeles Kaliforniya'da müzik yapımı ile internet stratejileri konularında faaliyet gösteren StarClub Başkan Yardımcısı ve Tekfen İnşaat ve Tesisat A.Ş.'de Azerbaycan Proje Koordinatörü olarak görev almıştır. Sinan Kemal Uzan, 2014 yılında Tekfen Holding Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir.

Sinan Kemal Uzan halen, merkezi New York olan ve girişim sermayesi alanında portföy yöneticiliği yapan Tekfen Venture Management, LLC unvanlı şirkette Başkanlık görevini yerine getirmekte olup, aynı zamanda internet teknolojisi üzerinde yatırım faaliyetleri bulunan Ankaa LLC'nin (Kaliforniya) de kurucusudur.

**Benat ORTEGA**  
**Yönetim Kurulu Üyesi**

Benat Ortega, Klepierre S.A. Operasyon Direktörü olarak tayininden önce, 2 Kasım 2012 tarihinden itibaren Operasyon Direktör Yardımcısı olarak hizmet etmiştir.

Kredi Uzmanı olarak İskoçya Kraliyet Bankasındaki ilk deneyiminden sonra, 2003 yılında Unibail-Rodamco'ya Bürolar Bölümünün yatırım ve varlık yönetimi ekibine uzman olarak katılmıştır. 2010 yılında ekibin yöneticisi olarak görevlendirilmiş olup, satın almalar, varlık yönetimi, geliştirme ve elden çıkarmalar yoluyla değer yaratma stratejisinden sorumlu olmuştur.

Ecole Centrale Paris'ten yüksek mühendislik derecesi bulunmaktadır.

**Atilla ALTINORDU**  
**Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Üye)**

1949 Ankara doğumlu olan Atilla Altınordu, Orta Doğu Teknik Üniversitesi (ODTÜ) Petrol Mühendisliği bölümünden mezun olduktan sonra ODTÜ ve Imperial College for Science and Technology, Londra'da master, Hacettepe Üniversitesinde MBA derecelerini tamamlamıştır.

Mezuniyeti takiben Türkiye Petrolleri A.O. ve Botaş gibi kamu kurumlarında uluslararası projelerde çalışmış, 1980 yılından itibaren özel sektörde inşaat ve enerji alanında (Müdür, Koordinatör, Genel Md.Yrd., Genel Md. ve Yönetim Kurulu Üyesi gibi kademelerde) Yönetici olarak görev yapmıştır. 1987-2009 yılları arasında ODTÜ'de Part-time Öğretim Görevlisi olarak çalışmıştır. Evli ve bir çocuk babası olan Atilla Altınordu İngilizce bilmektedir.

**Aycan AVCI**  
**Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Üye)**

1970 yılında doğan Aycan Avcı, Georgetown Üniversitesi Uluslararası Ekonomi bölümünden 1992'de mezun olmuştur. Çalışma hayatına 1993 yılında Koç Grubu'nda başlayan ve Grup bünyesinde İstanbul ve Moskova'da çeşitli pozisyonları üstlenen Avcı, 1996-1998 yılları arasında Interbank'da BDT baş temsilcisi olarak görev yapmıştır. 2000 yılında Columbia Business School'dan MBA (Finans ve Ekonomi) derecesini almıştır. 2000-2002 yılları arasında McKinsey & Company'de, 2002-2004 yılları arasında ise Reform Kurumsal danışmanlık şirketinde danışman olarak çalışan Avcı, Ocak 2005- Eylül 2005 tarihleri arasında ise PCG Danışmanlık şirketinde yönetici olarak görev yapmıştır. Ekim 2005'te aile şirketi olan Aya

Danışmanlık'ı finansal danışmanlık odaklı bir danışmanlık şirketine çeviren Avcı, halen Aya Danışmanlık'ta finansal danışmanlık hizmetlerine devam etmektedir. Avcı ayrıca, 2012 yılından bu yana Vivense Pazarlama, 2014 yılından itibaren Tatko T.A.Ş., 2015 yılından itibaren Tapu.com, 2016 yılından itibaren Apsiyon.com, ve 2017'den itibaren Tatko Lastik, FU Gayrimenkul ve Waternet ve 2018 yılından itibaren Erak Giyim ve Bimser Cözüm şirketlerinde Yönetim Kurulu üyeliği yapmaktadır. 2019 yılından itibaren Bosch Fren Sistemleri'nde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi ve Yüzyıl Lastik Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

## **F. Dilek BİL**

### **Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız Üye)**

Dilek Bil, lise eğitimini ABD New York Northport High School, yüksek öğrenimini ise University of North Texas'da uluslararası finans ve uluslararası pazarlama üzerine tamamlamıştır. Dilek Bil, 37 yıllık kurumsal ve girişimcilik yıllarının 12 senesinde American Express Bank, Koç-Amerikan Bank, BNP-AK-Dresdner ve Societe Generale'de kredi ve pazarlama alanlarında bankacılık yapmış, 1994 yılında Kangaroo İletişim ve Danışmanlık şirketini kurmuş, 2013 yılına kadar birçok ulusal ve uluslararası markaya stratejik marka iletişimi ve yaratıcı reklam-iletişim çözümleri konusunda hizmet vermiştir. 2014 yılından itibaren sürdürülebilir kalkınma alanında kurumlara danışmanlık yapmaktadır. "Purpose-Sustainable Ideas" platformu kurucusu olup, iş dünyasının bu konuda yolunu açacak çözümler üretmekte, Türkiye Giyim Sanayicileri Derneği Sürdürülebilirlik Danışmanı ve EURATEX, Circular Economy Çalışma Grubu üyesi olarak, dögüsel ekonominin yaygınlaşması için çalışmalar yapmaktadır.

Dilek Bil, halen Doğal Hayatı Koruma Vakfı (WWF) Yönetim Kurulu Üyesi/ Global Contact-Türkiye Üyesi/ Türkiye Kadın Girişimciler Derneği (KAGİDER) Yüksek İstişare Kurulu Üyesi/ Şarap Dostları Derneği Yönetim Kurulu Başkanı/ 'International Council on Women's Business Leadership-Washington DC' Strateji Danışma Kurulu üyesi/ Accademia Italiana della Cucina Türkiye Başkanı/ TGSD Sürdürülebilirlik Danışmanı/ EURATEX (European Apparel & Textile Confederation) Circular Economy Çalışma Grubu Üyesi/ Finansal Okuryazarlık ve Erişim Derneği (FODER) kurucu üyesidir.

2017 yılında Women Economic Forum tarafından "Women of the Decade in Media and Social Change" ödülünü almıştır. KAGİDER (Türkiye Kadın Girişimciler Derneği) Yönetim Kurulu Başkanlığı, FODER (Finansal Okuryazarlık ve Erişim Derneği) Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı, Galatasaray Spor Kulübü 35. Başkan Danışmanlığı ve DEİK Türk-İngiliz İş Konseyi İcra Kurulu Üyeliği yapmıştır. Türkiye'de sürdürülebilirliğin şirketlerin iş yapma modellerine entegre edilebilmesi ve kurumsal yönetimin bir parçası olması amacıyla CNBC-e' de "Sürsün Bu Dünya" programını yapmıştır.

Faruk Bil ile evli Ömer Fuad Bil'in annesidir.

## **Murat KAYMAN**

### **Genel Müdür**

1974 Almanya'da doğumlu Murat Kayman, New York Baruch College Zicklin School of Business bölümünden MBA diploması almıştır. Sırasıyla STFA, Ekinciler Holding, Federations of International Trade Association, Blade Fencing Inc., ECE Almanya, ECE Türkiye, AVM MFI Partners ve Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait Akbatı AVYM'de çalışmıştır.

Evli ve 2 çocuk babası olan Murat Kayman, İngilizce ve Almanca bilmektedir.

#### 1.4.1.4. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

##### 1.4.1.4.1. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Üyeleri, Toplanma Sıklığı, Yürütülen Faaliyetleri de İçerecek Şekilde Çalışma Esasları:

Şirket'in Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nde yer alan hükümler çerçevesinde mevcut komitelerin yapısını ve faaliyetlerini gözden geçirerek; Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi'ni oluşturmuştur. Kurumsal Yönetim Tebliği'nde öngörülen Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görev ve sorumlulukları Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. Şirketimiz bünyesindeki komiteler etkin bir biçimde görevlerini yerine getirmektedir.

#### Denetimden Sorumlu Komite

| Adı Soyadı       | Unvanı | Görevi                        |
|------------------|--------|-------------------------------|
| Atilla ALTINORDU | Başkan | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi |
| F. Dilek BİL     | Üye    | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi |
| Aycan AVCI       | Üye    | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi |

#### Riskin Erken Saptanması Komitesi

| Adı Soyadı       | Unvanı | Görevi                        |
|------------------|--------|-------------------------------|
| F. Dilek BİL     | Başkan | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi |
| Aycan AVCI       | Üye    | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi |
| Alize Dinçkök    | Üye    | Yönetim Kurulu Üyesi          |
| Sinan Kemal UZAN | Üye    | Yönetim Kurulu Üyesi          |

#### Kurumsal Yönetim Komitesi

| Adı Soyadı       | Unvanı | Görevi  |
|------------------|--------|---|
| Aycan AVCI       | Başkan | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi                       |
| F. Dilek BİL     | Üye    | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi                       |
| Atilla ALTINORDU | Üye    | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi                       |
| Ayşegül CANBAZ   | Üye    | Mali İşler Müdürü                                   |
| Hilal KAYALAR    | Üye    | Bütçe, Raporlama ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi |

Aycan AVCI 26.04.2019 tarihi itibarıyla Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı, Denetimden Sorumlu Komite üyesi ve Riskin Erken Saptanması Komite üyesi olarak seçilmiştir. Davit BRAUNŞTAYN 29.03.2019 tarihine kadar Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olarak görev yapmıştır. Atilla ALTINORDU 29.03.2019 tarihine kadar Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı olarak görev yapmış olup, 26.04.2019 tarihinden itibaren Kurumsal Yönetim Komite Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluştuğu Yönetim Kurulu tarafından belirlenmiş olup, Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Şirket'in kurumsal internet sitesi aracılığıyla kamuoyuna duyurulmuştur.

Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan Denetimden Sorumlu Komite'nin üyelerinin tamamı bağımsız yönetim kurulu üyelerinden oluşmaktadır.

Kurumsal Yönetim Komitesi başkanı Aycan Avcı, üyeler Fatma Dilek Bil ve Atilla Altınordu, bağımsız yönetim kurulu üyeleridir. Kurumsal Yönetim Komitesi üyelerinden Hilal Kayalar Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey 3 (Lisans No: 211131) ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı (Lisans No: 701470) lisanslarına sahip Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi olup, Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11. maddesinin ikinci fıkra hükmü uyarınca komiteye dahil edilmiştir. Kurumsal Yönetim Komitesi'nin bir diğer üyesi Ayşegül Canbaz, aynı zamanda Şirket'in Mali İşler Müdürü'dür.



Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin başkanı Fatma Dilek Bil ve üye Aycan Avcı bağımsız Yönetim Kurulu üyeleridir; diğer üyeler ise icracı olmayan Yönetim Kurulu üyeleridir.

Genel Müdür herhangi bir komitede görev almamaktadır.

Bir Yönetim Kurulu üyesinin birden fazla komitede görev almamasına özen gösterilmektedir, ancak bağımsız üyelerin bilgi ve tecrübeleri dikkate alınarak komiteler içinde görev yapan üyeler diğer komitelerde de görev almaktadır.

Komitelerin görevlerini yerine getirmeleri için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanmaktadır. Komiteler, gerekli gördükleri yöneticiyi toplantılarına davet edebilmekte ve görüşlerini alabilmektedir.

Komiteler, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördükleri konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanır. Komitelerin ihtiyaç duydukları danışmanlık hizmetlerinin bedeli Şirket tarafından karşılanır. Ancak bu durumda hizmet alınan kişi/kuruluş hakkında bilgi ile bu kişi/kuruluşun şirket ile herhangi bir ilişkisinin olup olmadığı hususundaki bilgiye faaliyet raporunda yer verilir.

Komiteler, yaptıkları tüm çalışmaları yazılı hale getirerek kaydını tutmaktadır. Komiteler, çalışmaların etkinliği için gerekli görülen ve çalışma ilkelerinde açıklanan sıklıkta toplanmaktadır. Komiteler, çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kurulu'na sunmaktadır.

**Kurumsal Yönetim Komitesi;** Şirket'te kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını gözetir.

Kurumsal yönetim komitesi, Kurumsal Yönetim Tebliği'nde öngörülen Aday Gösterme Komitesinin ve Ücret Komitesinin görev ve sorumluluklarını da yerine getirmektedir.

Bu kapsamda olmak üzere Kurumsal Yönetim Komitesi 2019 yılında 7 (yedi) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar yönetim kuruluna sunulmuştur.

**Riskin Erken Saptanması Komitesi;** Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmakla sorumlu olup, risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirir. Komite, yönetim kuruluna her iki ayda bir vereceği raporda durumu değerlendirir, varsa tehlikelere işaret eder, çareleri gösterir.

Bu kapsamda olmak üzere, Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından 2019 yılında her iki ayda bir olmak üzere 6 (altı) kez toplanılmış ve 6 (altı) adet rapor yazılmıştır.

**Denetimden Sorumlu Komite;** Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve Şirket'in iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.

Şirket'in hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir ve genel kurul onayına sunulmak üzere Yönetim Kurulu'nun onayına sunulur.

Şirket'in muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak Şirket'e ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, Şirket çalışanlarının, Şirket'in muhasebe ve

bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir.

Denetimden Sorumlu Komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların Şirket'in izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, Şirket'in sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirmektedir.

#### **Denetimden Sorumlu Komite'nin faaliyetleri, toplantı sonuçları, hesap dönemi içinde yönetim kuruluna kaç kez yazılı bildirimde bulunduğu hakkında bilgi:**

Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirtilen görev ve yetki alanı dahilinde 2019 yılında faaliyetlerini yerine getirmiştir.

Denetimden Sorumlu Komite; 2019 yılında 8 (sekiz) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar Yönetim Kurulu'na sunulmuştur. Komite, 2019 yılı içerisinde bağımsız denetim kuruluşu olarak Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'den ve iç denetim kuruluşu olarak Ginini Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.'den hizmet alınmasını önermiş, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tablo ve dipnotlarının ilgili mevzuat ve ilkelere uygun olduğunu belirtmiş ve iç denetim bulguları ile önerilen aksiyonların değerlendirmesini ve takibini yapmıştır.

#### **1.4.1.4.2. Yönetim Kurulu Komitelerinin Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi:**

2019 yılında tüm Yönetim Kurulu Komiteleri Kurumsal Yönetim İlkeleri ve kendi görev ve çalışma esasları uyarınca yerine getirmeleri gereken görev ve sorumlulukları yerine getirmiş ve etkin bir şekilde faaliyet göstermişlerdir.

2019 yılında çalışmalarının etkinliği için gerekli görülen, kendi görev ve çalışma esaslarında belirtilen ve oluşturulan yıllık toplantı planlarına uygun şekilde;

- Denetimden Sorumlu Komite 8 (sekiz) kez,
- Riskin Erken Saptanması Komitesi 6 (altı) kez,
- Kurumsal Yönetim Komitesi 7 (yedi) kez,

toplantı olup, Yönetim Kurulu'na Denetimden Sorumlu Komite tarafından 8 (sekiz) adet, Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından 6 (altı) adet ve Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından 7 (yedi) adet rapor sunulmuştur.

Her türlü iç ve bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınması yanında iç kontrol sisteminin etkin olarak uygulanmasından da sorumlu olan "Denetimden Sorumlu Komite", iç denetim ve iç kontrol sistemine ilişkin görüş ve önerileri de dahil olmak üzere sorumlu olduğu konulardaki önerilerini Yönetim Kuruluna iletmıştır.

Şirket'in Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumunu izlemek, bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak ve Yönetim Kuruluna öneriler sunmak üzere kurulan "Kurumsal Yönetim Komitesi" Şirkette Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanıp uygulanmadığını tespit etmiş, Yönetim Kuruluna Kurumsal Yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmuş ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün çalışmalarını gözetmiştir. Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesi ile Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumunun derecelendirilmesine ait çalışmalar Saha Kurumsal Yönetim ve Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. ("Saha") tarafından incelenmiş ve 2016 yılında ilk Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notumuz (9,22), 2017 yılında dönem revizyonu notumuz (9,37), 2018 yılında notumuz (9,37) olarak teyit edilmiştir. 2019 yılında ise notumuz (9,43) olarak açıklanmıştır. Derecelendirme raporu ve

dönem revizyonu raporları sırasıyla 06.12.2016 tarihli, 06.12.2017 tarihli, 06.12.2018 tarihli ve 06.12.2019 tarihli Özel Durum Açıklamaları ile yatırımcılarımıza duyurulmuştur.

Yıl boyunca Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapan "Riskin Erken Saptanması Komitesi", Şirketin Risk yönetim sistemlerini de Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak gözden geçirmiştir.

#### **1.4.1.5. Yönetim Kurulunun Yıl İçerisindeki Toplantı Sayısı ve Yönetim Kurulu Üyelerinin Söz Konusu Toplantılara Katılım Durumu:**

Yönetim Kurulu, Yönetim Kurulu çalışma esaslarına uygun olarak görevlerini etkin olarak yerine getirebileceği sıklıkta toplanmaktadır. Yönetim Kurulu, 2019 yılında dört (4) kez toplanmış ve ortalama %90 katılım sağlanmıştır. 2019 yılında toplam 26 adet yönetim kurulu kararı alınmış olup, bu kararlar Türk Ticaret Kanunu'nun 390. maddesinin 4. fıkra hükmü uyarınca alınmıştır. 2019 yılındaki yönetim kurulu kararlarının tamamı oybirliği ile alınmıştır. Hiçbir Yönetim Kurulu Üyesi, 2019 yılında alınan herhangi bir karara karşı muhalefet bildirmemiştir.

#### **1.4.1.6. Yönetim Kurulu Üyeleri Arasında Görev Dağılımı, Yönetim Kurulu Üyelerinin Görev ve Yetkileri ile Yönetim Kurulu Üyeleri İle Üst Düzey Yöneticilerin Yetki Sınırları, Görev Süreleri (Başlangıç ve Bitiş Tarihleriyle), Toplu Sözleşme Uygulamaları, Personel ve İşçilere Sağlanan Hak ve Menfaatler:**

Yönetim Kurulu Üyeleri arasında Başkan ve Başkan Vekili atamaları yapılarak görev dağılımı yapılmıştır.

Şirket Yönetim Kurulumuzun 06.06.2017 tarihli İç Yönergesi, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 13.06.2017 tarihli ve 9346 sayılı nüshasında ve 17.05.2019 tarihli Vazife Taksimi Kararı ise Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 31.05.2019 tarihli ve 9841 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

Şirketimizin Yönetim Kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticisi, Sermaye Piyasası Kanunu, Türk Ticaret Kanunu, Şirket Esas Sözleşmesi ve ilgili sair mevzuatta öngörülen yetkilere sahiptir. Şirket Genel Müdürü'nün ve Mali İşler Müdürü'nün görev ve yetkileri Şirket'in İç Yönergesi'nde düzenlenmiştir.

Yönetim Kurulu'nun görev süresi, işbu raporun "1.4.1 Yönetim Kurulu" bölümünde yer almaktadır.

Şirketimizde toplu sözleşme uygulaması mevcut olmayıp; Şirket personeline mevcut hizmet akitleri çerçevesinde ücret ödemesi yapılmaktadır. Yönetim Kurulu ve üst düzey yöneticiye sağlanan hak ve menfaatler ise, işbu raporun "B. Yönetim Organı Üyeleri İle Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar" bölümünde yer almaktadır.

#### **1.4.2. Üst Düzey Yönetici ve Şirket Dışında Yürüttüğü Görevler Hakkında Bilgi:**

Şirket'in Genel Müdürü MURAT KAYMAN'dır. Murat Kayman, Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Müdürü olması yanı sıra Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'de icracı olmayan Yönetim Kurulu Üyesidir.

#### **1.4.3. Personel Sayısı:**

2019 yıl sonu itibarıyla Şirket'in personel sayısı Genel Müdür dahil olmak üzere yedi kişidir.

### 1.5. Varsa; Şirket Genel Kurulunca Verilen İzin Çerçevesinde Yönetim Organı Üyelerinin Şirketle Kendisi veya Başkası Adına Yaptığı İşlemler ile Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetleri Hakkında Bilgiler:

Yönetim Kurulu üyeleri tarafından 2019 yılında Şirket ile kendisi veya başkası adına gerçekleştirilen bir işlem bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket Genel Kurulu'nca verilen izin çerçevesinde Şirket dışında aldıkları görevler ise, işbu raporun "1.4. Yönetim Organı, Üst Düzey Yöneticiler ve Personel Sayısı ile İlgili Bilgiler" bölümünde yer almaktadır.

### B. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR:

Yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlara ilişkin bilgi aşağıda yer almaktadır.

a) Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları:

Yönetim Kurulu Üyeleri'ne 2019 yılında Mart ayı sonuna kadar aylık kişi başı net 5.200,00-TL ve sonrasında 29.03.2019 tarihindeki Genel Kurul toplantısında belirlendiği üzere aylık kişi başı net 6.240,00-TL olmak üzere toplam brüt 939.080,52-TL ve üst düzey yöneticiye toplam brüt 826.425,96-TL tutarında menfaat sağlanmıştır. Yönetim Kurulu üyelerine ve bir üst düzey yöneticiye verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatler, yıllık faaliyet raporunda yer alan finansal tablonun dipnotları vasıtasıyla kamuya açıklanmıştır.

Şirket Yönetim Kurulu üyelerine 2019 yılında sağlanan brüt menfaatler kişi bazında aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

| Yönetim Kurulu Üyesi | Tutar TL          |
|----------------------|-------------------|
| Raif Ali Dinçök      | 94.212,39         |
| Murat Gigin          | 94.212,39         |
| Sinan Kemal Uzan     | 94.212,39         |
| Davit Braunştayn     | 94.212,39         |
| Alize Dinçök         | 94.212,39         |
| Ahmet Cemal Dördüncü | 94.212,39         |
| Benat Ortega         | 94.212,39         |
| Lina Filiba          | 18.551,00         |
| Atilla Altınordu     | 94.212,39         |
| F. Dilek Bil         | 94.212,39         |
| Aycan Avcı           | 72.618,01         |
| <b>Toplam</b>        | <b>939.080,52</b> |

b) Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarlarına ilişkin bilgiler:

Şirketin üst düzey yöneticisi olarak sadece genel müdür bulunmaktadır. Genel Müdür'e 24.000,00-TL tutarlı sağlık sigortası yaptırılmaktadır.

### C. ŞİRKET'İN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI:

Şirket Ar&Ge çalışması yapmamaktadır.

## **Ç. ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER:**

**a)** Şirket'in ilgili hesap döneminde yapmış olduğu yatırımlara ilişkin bilgiler:

İlgili hesap döneminde Şirket'in mevcut yatırım amaçlı gayrimenkulünde artış olmuştur. Artış, yönetim hizmetleri çerçevesinde Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından gerçekleştirilen ve payı oranında Şirket'e yansıtılan yatırım niteliğindeki harcamalardan ve Şirket'in kendi sabit kıymet harcamalarından oluşmaktadır.

**b)** Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü:

Yönetim Kurulu, yılda en az bir kez risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin etkinliğini gözden geçirir.

Yönetim Kurulu, başta pay sahipleri olmak üzere Şirket'in menfaat sahiplerini etkileyebilecek olan risklerin etkilerini en aza indirebilecek risk yönetim ve bilgi sistemleri ve süreçlerini de içerecek şekilde iç kontrol sistemlerini, ilgili yönetim kurulu komitelerinin görüşünü de dikkate alarak oluşturmaktadır.

Şirketin faaliyetlerindeki etkinliğin ve verimliliğin artırılması, finansal raporlama konusunda güvenilirliğin sağlanması ve kanun ve düzenlemelere uygunluk konuları başta olmak üzere mevcut iç kontrol sistemi, profesyonel hizmet sözleşmesi ve yıllık iç denetim planı çerçevesinde Ginini Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. tarafından denetlenmiş ve denetim sonuçları Denetimden Sorumlu Komiteye raporlanmıştır.

**c)** Şirket'in doğrudan veya dolaylı iştirakleri ve pay oranlarına ilişkin bilgiler:

Şirket'in iştiraki ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

**d)** Şirket'in iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler:

Şirket'in iktisap ettiği kendi payı bulunmamaktadır.

**e)** Hesap dönemi içerisinde yapılan özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar:

2019 hesap dönemi içinde yapılan özel denetim ve kamu denetimi bulunmamaktadır.

**f)** Şirket aleyhine açılan ve Şirket'in mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler:

Şirket aleyhine açılmış, Şirket'in mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyecek nitelikte bir dava bulunmamaktadır. Bununla birlikte; Şirket aleyhine açılan davalara ilişkin tablo işbu Faaliyet Raporu'nun ekinde yer almaktadır (Ek:1).

**g)** Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar:

Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Yönetim Kurulu üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

Bir pay sahibimiz tarafından bazı Yönetim Kurulu Üyelerimiz hakkında açılan davalara ilişkin bilgi, işbu Faaliyet Raporu'nun ekindeki dava tablosunda yer almaktadır (Ek:1).

**h)** Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, Genel Kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler:

Şirket geçmiş dönemde belirlenen finansal hedeflerine ulaşmıştır. Genel kurul kararları yerine getirilmiştir.

**i)** Yıl içerisinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dâhil olmak üzere Olağanüstü Genel Kurul'a ilişkin bilgiler:

2019 yılı içerisinde Olağanüstü Genel Kurul toplantısı yapılmamıştır.

**j)** Şirket'in yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler:

Şirket, 2019 yılı içerisinde bağış ve yardım yapmamış olup, sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcama da bulunmamaktadır.

**k)** Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgi:

Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri bulunmamaktadır.

\*\*\*\*\*



## D. FİNANSAL DURUM:

a) Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetim organının analizi ve değerlendirmesi, planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi, belirlenen stratejik hedefler karşısında Şirketin durumu:

Şirket, 2019 yılında, planlanan faaliyetlerini gerçekleştirmiş olup, belirlenen stratejik hedeflerine ulaşmıştır.

b) Geçmiş yıllarla karşılaştırmalı olarak Şirket'in yıl içindeki satışları, verimliliği, gelir oluşturma kapasitesi, kârlılığı ve borç/öz kaynak oranı ile Şirket faaliyetlerinin sonuçları hakkında fikir verecek diğer hususlara ilişkin bilgiler ve ileriye dönük beklentiler:

Şirket, 2019 yılında doluluk oranını artırarak net satışlarını korumuştur.

Başlıca finansal göstergeler:

| <b>Bilanço Kalemleri (Milyon TL)</b>       | <b>31.12.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Dönen Varlıklar                            | 65,68             | 73,79             |
| Duran Varlıklar                            | 192,82            | 191,74            |
| <b>Toplam Varlıklar</b>                    | <b>258,50</b>     | <b>265,54</b>     |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler                  | 7,23              | 5,08              |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler                  | 1,95              | 1,35              |
| Özkaynaklar                                | 249,32            | 259,11            |
| <b>Toplam Kaynaklar</b>                    | <b>258,50</b>     | <b>265,54</b>     |
| <b>Gelir Tablosu Kalemleri (Milyon TL)</b> | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
| Hasılat                                    | 117,66            | 116,63            |
| Satışların Maliyeti (-)                    | 36,92             | 33,91             |
| Brüt Kar                                   | 80,74             | 82,72             |
| Esas Faaliyet Karı                         | 73,42             | 79,94             |
| Net Dönem Karı                             | 81,56             | 88,65             |
| <b>Finansal Göstergeler (Milyon TL)</b>    | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
| Brüt Kar Marjı                             | 68,62%            | 70,93%            |
| Net Kar Marjı                              | 69,32%            | 76,01%            |
| Borç/Özkaynak Oranı                        | 3,68%             | 2,48%             |
| Toplam Borç/Toplam Aktifler                | 3,55%             | 2,42%             |

Şirketin gelir oluşturma kapasitesine ilişkin olarak yapılan kira sözleşmeleri çerçevesinde ileride elde edilecek asgari kira ödemelerinin toplamı ve aşağıda yer alan her bir dönem itibarıyla tutarı aşağıdaki gibidir (TL):

|                            | <b>31.12.2019</b>  | <b>31.12.2018</b>  |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| 1 yıldan az                | 117.962.635        | 103.872.934        |
| 1 yıldan fazla 5 yıldan az | 420.560.350        | 387.391.497        |
| 5 yıldan fazla             | 214.394.251        | 260.494.191        |
| <b>Toplam</b>              | <b>752.917.236</b> | <b>751.758.622</b> |

Akmerkez'in 2020 yılında da faaliyetlerini Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer yasal mevzuat çerçevesinde, kaliteden ödün vermeden, karlılığını koruyarak sürdürmesi planlanmaktadır.

c) Şirket'in sermayesinin karşılıksız kalıp kalmadığına veya borca batık olup olmadığına ilişkin tespit ve yönetim organı değerlendirmeleri, varsa şirketin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler:

Şirket'in sermayesinin karşılıksız kalma durumu veya borca batıklık söz konusu değildir.

d) Kâr payı dağıtım politikasına ilişkin bilgiler ve kâr dağıtımını yapılmayacaksa gerekçesi ile dağıtılmayan kârın nasıl kullanılacağına ilişkin öneri:

Şirketimizin güncellenen Kar Dağıtım Politikası 29.03.2019 tarihli 2018 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

Şirketimizin kar payı dağıtım politikası aşağıdaki gibidir:

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin Kâr Payı Dağıtım Politikası, paydaşların kâr paylarından düzenli gelir elde etmelerini amaçlamaktadır. Şirket, misyon ve vizyonunda belirlenen hedeflere ulaşabilmek amacıyla KAR DAĞITIM POLİTİKAMIZ, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Kurumsal Yönetim Tebliği, II-19.1 Sayılı Kar Payı Tebliği ve ilgili diğer sermaye piyasası mevzuatı, vergi mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri ile Şirket Esas Sözleşmemizin aşağıda metni yazılı 'KARIN DAĞITIMI' başlıklı 30. maddesi çerçevesinde belirlenmiştir.

Şirket Esas Sözleşmesinin 'KARIN DAĞITIMI' başlıklı 30. maddesi aşağıdaki gibidir:

"Şirket, kar dağıtımını konusunda Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

1. Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra:

#### Genel Kanuni Yedek Akçe

a) Kalanın % 5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar genel kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

#### Birinci Temettü

b) Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esasları dikkate alınarak genel kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

c) Kalandan genel kurul en fazla % 5'e kadar bir meblağı yönetim kurulu üyelerine dağıtılmak üzere ayırabilir.

#### İkinci Temettü

d) Safi kardan a, b ve c bentlerinde belirtilen meblağlar düşüldükten sonra kalan kısmın en az %80'i II. temettü olarak dağıtılır,

e) Safi kardan a,b,c ve d bentlerindeki meblağlar düşüldükten sonra kalan kısım olması halinde Genel Kurul bu kısmı kısmen veya tamamen II. temettü pay olarak dağıtmaya, dönem sonu karı olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

f) Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin 2. fıkrası uyarınca oluşan meblağlar genel kanuni yedek akçeye eklenir.

g) Kanunen ayrılması gereken yedek akçeler ve esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına, yönetim kurulu üyelerine ve ortaklık çalışanlarına kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen kar payı ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılabilir.”

2. Şirket Esas Sözleşmesi uyarınca kâr payında imtiyaz bulunmamaktadır.
3. Pay sahiplerine dağıtılacak kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır.
4. Kar payı dağıtımı, nakit veya bedelsiz hisse veya kısmen nakit, kısmen de bedelsiz hisse olarak yapılabilir.
5. Kar payı dağıtım tarihi, Yönetim Kurulu'nun teklifi doğrultusunda ve sermaye piyasası mevzuatına aykırı olmamak ve kâr payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması kaydı ile Genel Kurul tarafından tespit edilir.
6. Genel kurul toplantısında kar dağıtımına karar verilmesi halinde, kar dağıtım tarihinin belli bir zaman aralığı olarak veyahut yıl sonuna kadar ödenebilecek şekilde belirlenmesi mümkün olup; kar dağıtım tarihinin kesinleştirilmesi konusunda genel kurul tarafından yönetim kurulu yetkilendirilir. Bu halde, nakit kar dağıtımının yapılacağı tarih, asgari on beş gün önce alınacak bir yönetim kurulu kararı ile belirlenir ve konuya ilişkin olarak Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda özel durum açıklaması yapılması suretiyle yatırımcıların kar payı dağıtım tarihi hakkında bilgilendirilmesi sağlanır.
7. Kâr payı, dağıtımına karar verilen genel kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödenebilir. Taksit sayısı genel kurul tarafından veya genel kurul tarafından açıkça yetkilendirilmesi şartıyla yönetim kurulu tarafından belirlenir.
8. Şirket esas sözleşmesine göre yönetim kurulu, genel kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve sermaye piyasası düzenlemelerine uymak kaydı ile sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılabilir.
  - a. Ara dönem finansal tablolarında yer alan kârları üzerinden nakden kâr payı avansı dağıtılabilir. Belirli bir ara döneme ilişkin kâr payı avansı taksitle dağıtılamaz.
  - b. Yönetim kuruluna genel kurul tarafından kâr payı avansı dağıtımını için yetki verildiğinde; yönetim kurulu tarafından kâr payı avansı dağıtımına veya dağıtmama konusunda bir karar alınması ve bu kararın en geç ara dönem finansal tabloların kamuya açıklandığı tarih itibarıyla Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur.
  - c. Kâr payı avansı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Pay sahibi dışındaki kişilere kâr payı avansı dağıtılamaz. Kâr payı avansı, imtiyazlı paylara imtiyaz dikkate alınmadan ödenir.
9. Kâr dağıtım politikasında değişiklik yapılmak istenmesi durumunda, bu değişikliğe ilişkin yönetim kurulu kararı ve değişikliğin gerekçesi, Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur.

## **E. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ:**

**a)** Varsa Şirket'in öngörülen risklere karşı uygulayacağı risk yönetimi politikasına ilişkin bilgiler:

Yönetim Kurulu, yılda en az bir kez risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin etkinliğini gözden geçirir.

Şirket risk envanteri, Şirket'in risk yönetimi çalışmalarında kullandığı en önemli takip araçlarından biridir. Risk envanteri Şirket'in operasyonel, finansal, itibar, uyum ve stratejik risklerini içermektedir. Risk skoru yüksek ve çok yüksek düzeyde olan riskler, Yönetim Kurulu seviyesinde izlenmekte olup, detaylı aksiyon planları oluşturulur ve her bir risk için bir risk sahibi atanır. Risk sahibi, ilgili riskin kararlaştırılan aksiyon planı çerçevesinde yönetilmesinden sorumludur. Böylece risk yönetimi felsefesi, Şirket yöneticilerinin rutin iş ajandalarında sürekli bir madde haline gelmiştir. Sektörel ve kurumsal gelişmeler doğrultusunda güncellenen bu felsefe, Şirket uygulamalarının ayrılmaz bir parçası olmuştur.

Şirket'in faaliyetlerindeki etkinlik ve verimliliğin artırılması, finansal raporlama konusunda güvenilirliğin sağlanması ve kanun ve düzenlemelere uygunluk konuları başta olmak üzere mevcut iç kontrol sistemi, profesyonel hizmet sözleşmesi çerçevesinde Ginini Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. tarafından, yıllık iç denetim planı çerçevesinde denetlenmiş ve denetim sonuçları Denetimden Sorumlu Komiteye raporlanmıştır.

**b) Oluşturulmuşsa Riskin Erken Saptanması ve Yönetimi Komitesi'nin çalışmalarına ve raporlarına ilişkin bilgiler:**

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmakla sorumlu olup, risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirir. Komite, Yönetim Kurulu'na her iki ayda bir vereceği raporda durumu değerlendirir, varsa tehlikelere işaret eder, çareleri gösterir.

Bu kapsamda olmak üzere, Riskin Erken Saptanması Komitesi tarafından 2019 yılında, her iki ayda bir olmak üzere 6 (altı) kez toplanılmış ve 6 (altı) adet rapor yazılmıştır.

**c) Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, kârlılık, borç/öz kaynak oranı ve benzeri konularda ileriye dönük riskler:**

Döviz kurlarındaki artış ile birlikte üretici ve tüketici fiyatlarındaki artışlar, üretici maliyetlerini arttırırken tüketicinin azalması sonucunda perakendecileri etkileyebilecek olup, kiracıların mevcut kira seviyelerine göre ödeme gücünü ve sürekliliğini olumsuz yönde etkileyebileceğinden Şirket için finansal risk teşkil etmektedir. Ayrıca, AVM'nin bulunduğu çevrede, faaliyete geçen ve/veya geçmesi muhtemel olan yeni AVM yatırımları pazar payı riski ile karşı karşıya kalınmasına neden olabilecektir.

Yukarıda bahsi geçen konularda, Şirket'in borç/özkaynak oranı ile ilgili bir risk öngörülmemektedir.

## **F. DİĞER HUSUSLAR:**

Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirket'te meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikteki özel önem taşıyan bir olay bulunmamaktadır.

### **a) Bağımsız Denetçi:**

Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun X Seri, 28 No'lu Tebliğ ile değiştirilen Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ uyarınca ve Yönetim Kurulu'nun konuya ilişkin kararına istinaden 29.03.2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Şirketimizin 2019 faaliyet yılına ait hesap dönemini kapsamak üzere; Şirketimizin 2019 yılı dönemindeki mali tablo ve raporlarının denetlenmesi için, Denetimden Sorumlu Komite'nin raporu doğrultusunda Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nin bağımsız denetim kuruluşu olarak seçilmesine oyçokluğu ile karar verilmiştir.

**b) Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Olarak Hazırlanan Değerleme Raporunun Özeti:**

Ter Ra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan gayrimenkul değerlendirme çalışmasının özet kısmı aşağıdaki gibidir:

20.12.2019 tarihli piyasa değeri takdiri (%18 KDV Hariç) : 1.494.204.000-TL'dir.

**c) Projelere İlişkin Mevcut Durum, Tamamlanma Oranı ve Süresi, Öngörülerin Gerçekleşme Durumu, Sorunlar Gibi İlave Açıklamalar:**

Şirketimizin 2019 yılı içerisinde gerçekleştirmiş olduğu proje bulunmamaktadır.

**d) Portföyde Yer Alan Varlıklardan Kiraya Verilenlere İlişkin Ayrıntılı Bilgiler:**

Şirket'in portföyü Akmerkez alışveriş, ticaret merkezi ve residence kompleksinden oluşmaktadır. Söz konusu komplekste toplam 600 adet bağımsız bölüm yer almakta olup, bunlardan alışveriş bölümünde 445, residence bölümünde 27 ve ofis bölümünde 1 adet olmak üzere toplam 473 adedi Akmerkez GYO'nun mülkiyetindedir.

**e) Karşılaştırmalı Finansal Tablolar:**

İşbu raporun ekinde yer almaktadır (Ek:2).

**f) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği'nin 38. Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Tespit Edilen Portföy Sınırlamalarının Kontrolüne İlişkin Bilgiler:**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği'nin 38. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında tespit edilen portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere finansal tabloların dipnotlarında yer verilmiştir (Ek:2-dipnot 24).

**g) İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör ve Bu Sektör İçerisindeki Yeri Hakkında Bilgi:**

İşletmenin faaliyet gösterdiği sektör ve bu sektör içerisindeki yeri hakkında bilgi, Faaliyet Raporu'nun '2019 Yılı Sektörel Faaliyetleri' ve 'Kısaca Akmerkez' kısımlarında yer almaktadır.

**h) Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu, Yararlanılmışsa Ne Ölçüde Gerçekleştirildiği:**

Şirket'in var olan Akmerkez Ticaret Merkezi'ndeki gayrimenkullerinden başkaca bir yatırımı bulunmamaktadır.

**i) Şirket'in Finansman Kaynakları ve Varsa Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği ve Tutarı:**

Şirket'in finansman kaynakları kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket tarafından menkul kıymet ihracı yapılmamıştır.

**j) Dönem İçinde Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler ve Nedenleri:**

Dönem içerisinde Şirket Esas Sözleşmesi'nde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

## k) Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu:

### Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Akmerkez'in, içinde yaşanılan küresel rekabet ve değişim çağında hedefi, finansal başarılarının yanında kurumsal yönetim uygulamalarıyla da değişimi yakalayarak adil şirket düzeyine ulaşmaktır. Bu bilinçle Şirket, paydaşları için sürdürülebilir değer yaratmayı öncelikli amaçları arasına almıştır. Akmerkez'in saygıdeğer, yenilikçi, çalışkan, yaratıcı ve paylaşımcı bir kuruluş olma özelliği, başta pay sahipleri ve yatırımcıları olmak üzere, müşterileri, çalışanları ve toplum karşısındaki kurumsal ve güvenilir duruşu, yıllardan beri benimsemiş olduğu Kurumsal Yönetim İlkeleri ile sürdürülmektedir.

Bu ilkelerin belirlenmesindeki ve uygulanmasındaki amaç, Şirket'in tüm menfaat sahiplerinin güvenini güçlendirmektir. Bu hedef çerçevesinde Akmerkez, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ni uygulayacağını ve bu ilkelerin gerektirdiği düzenlemeleri güncel uygulamalar çerçevesinde hayata geçireceğini beyan etmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarihli ve 2/49 sayılı Kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, Kurumsal Yönetim Uyum Raporlamaları Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak açıklanacaktır. Bahsi geçen raporlamalara <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1399-akmerkez-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> adresindeki "Kurumsal Yönetim" ve "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu" sekmelerinden ulaşılabilir.

Şirketimiz tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde öngörülen uygulanması zorunlu tüm kurumsal yönetim ilkelerine uyulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 6. Maddesi uyarınca Akmerkez'in istisna tutulduğu ilke aşağıda belirtilmiştir:

Anılan maddenin birinci fıkrasında düzenlenen 'Bağımsız yönetim kurulu üye sayısı hakkında (4.3.4.) numaralı ilkede belirtilen kriterler, Üçüncü Gruptaki ortaklıklar ile yapılacak başvurunun Kurulca uygun görülmesi koşuluyla, sermayesinin aralarında eşit olarak en az %51'inin doğrudan veya dolaylı olarak sermaye, yönetim veya denetim ilişkisi bulunmayan, birbirinden bağımsız ve ortaklık ile ilgili önemli kararlarda her bir tarafın olumlu oyu gerekecek şekilde ortaklığın yönetim kontrolünü sözleşme ile eşit olarak paylaşan iki gerçek veya tüzel kişiden oluşan bankalar hariç iş ortaklıkları için uygulanmaz. Bu ortaklıklarda bağımsız üye sayısının iki olması yeterlidir.' yönündeki hükmü uyarınca, Üçüncü Grup'ta yer alan Akmerkez'in yönetim kurulundaki bağımsız üye sayısı üç olarak belirlenmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde öngörülen ve uygulanması zorunlu nitelikte olmayan ilkelerden uygulanmayanların ilke bazında gerekçesi ise aşağıda arz edilmiştir:

Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 1.5.2 Numaralı İlkesi Hk.: Azlık haklarının kullanılmasına azami özen gösterilmektedir. Azlık hakları, esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara tanınmamıştır.

Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 2.1.4 Numaralı İlkesi Hk.: Şirket'in kurumsal internet sitesinde yer alan temel bilgiler ve raporlar İngilizce olarak da hazırlanmaktadır.

Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 3.1.3 Numaralı İlkesi Hk.: Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürlerin bir kısmı şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.

Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 3.3.5 Numaralı İlkesi Hk.: Çalışanlar ile ilgili olarak alınan kararlar veya çalışanları ilgilendiren gelişmeler çalışanlara bildirilir. Personel sayısının az olması nedeniyle temsilci atanmamıştır.

Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 4.4.2 Numaralı İlkesi Hk.: Yönetim Kurulu toplantı gündeminde yer alan konular ile ilgili bilgi ve belgeler, eşit bilgi akışı sağlanmak suretiyle, toplantıdan yeterli zaman önce yönetim kurulu üyelerinin incelemesine sunulmaktadır.

Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 4.4.7 Numaralı İlkesi Hk.: Yönetim Kurulu Üyeleri, Şirket işleri için yeterli zaman ayırmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin başka bir şirkette yönetici ya da yönetim kurulu üyesi olmaları halinde, söz konusu durum çıkar çatışmasına yol açmamakta ve üyelerin Şirket'teki görevlerini aksatmamaktadır. Bu nedenle, Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Şirket dışında başka görev veya görevler alması belli kurallara bağlanmamış ve sınırlandırılmamıştır. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışında aldıkları görevler KAP aracılığıyla kamuya açıklanan "Şirket Genel Bilgi Formu"nda yer almaktadır. Ayrıca, Genel Kurul toplantı gündeminde yönetim kurulu üyelerinin seçimi varsa; Yönetim Kurulu üyeliği adaylığı ortaklığa iletilen kişilerin; özgeçmişleri, son on yıl içerisinde yürüttüğü görevler ve ayrılma nedenleri, ortaklık ve ortaklığın ilişkili tarafları ile ilişkisinin niteliği ve önemlilik düzeyi, bağımsızlık niteliğine sahip olup olmadığı ve bu kişilerin yönetim kurulu üyesi seçilmesi durumunda, ortaklık faaliyetlerini etkileyebilecek benzeri hususlar hakkında bilgi KAP'ta ve Şirketin kurumsal internet sitesinde yayınlanan Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı'nda yer almaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin Şirket dışında aldıkları görevler ve gerekçesi, grup içi ve grup dışı ayrımı yapılmak suretiyle seçimlerinin görüldüğü genel kurul toplantısında seçime ilişkin gündem maddesi ile birlikte pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır.

Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 4.5.5 Numaralı İlkesi Hk.: Bir Yönetim Kurulu üyesinin birden fazla komitede görev almamasına özen gösterilmektedir, ancak bağımsız üyelerin bilgi ve tecrübeleri dikkate alınarak komiteler içinde görev yapan üyeler diğer komitelerde de görev almaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde yer alan yukarıda yazılı uygulanması zorunlu olmayan ilkelerden kaynaklanan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır. Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum için mevzuattaki gelişmeler ve uygulamalar dikkate alınarak gerekli çalışmalar sürdürülmektedir.

\*\*\*\*\*



## I) Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün Bağlı Olduğu Şirket Genel Müdürü:

Murat Kayman

+90 (212) 282 01 70 / 235

[murat@akmerkez.com.tr](mailto:murat@akmerkez.com.tr)

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nde Görev Alanlar:

Hilal Kayalar

Gizem Çimen

Bütçe, Raporlama ve  
Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri  
Uzmanı

+90 (212) 282 01 70 / 222

+90 (212) 282 01 70 / 239

[hilal@akmerkez.com.tr](mailto:hilal@akmerkez.com.tr)

[gizemc@akmerkez.com.tr](mailto:gizemc@akmerkez.com.tr)

Fax: +90 (212) 282 01 15

E-posta: [yatirimciiliskileri@akmerkez.com.tr](mailto:yatirimciiliskileri@akmerkez.com.tr)

Bölüm Yöneticisi Hilal Kayalar, Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey 3 (Lisans No: 211131) ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı'na sahiptir (Lisans No: 701470).

## m) Yatırımcı İlişkileri Faaliyet Raporu

07.01.2020

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) 11. maddesi uyarınca hazırlanmış olan faaliyet raporumuz bilgilerinize sunulmuş olup, bu rapora 2019 yılına ait Yönetim Kurulu yıllık faaliyet raporunda yer verilecektir.

Saygılarımızla,

Hilal Kayalar

Gizem Çimen

Bütçe, Raporlama ve Yatırımcı  
İlişkileri Yöneticisi

Mali İşler ve Yatırımcı  
İlişkileri Uzmanı

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi

Akmerkez Yatırımcı İlişkileri'nin temel görevi, yasal mevzuata uyum ve paydaşlarına karşı şeffaf, hesap verebilir, adil ve sorumluluk sahibi yönetim yaklaşım modelidir. Bu hedefi gerçekleştirmek için Akmerkez, paylarının seyri hakkında menfaat sahiplerine kapsamlı ve tam doğru bilgi vermek maksadıyla yatırımcı ilişkileri aracı kullanmaktadır ve yönetmektedir.

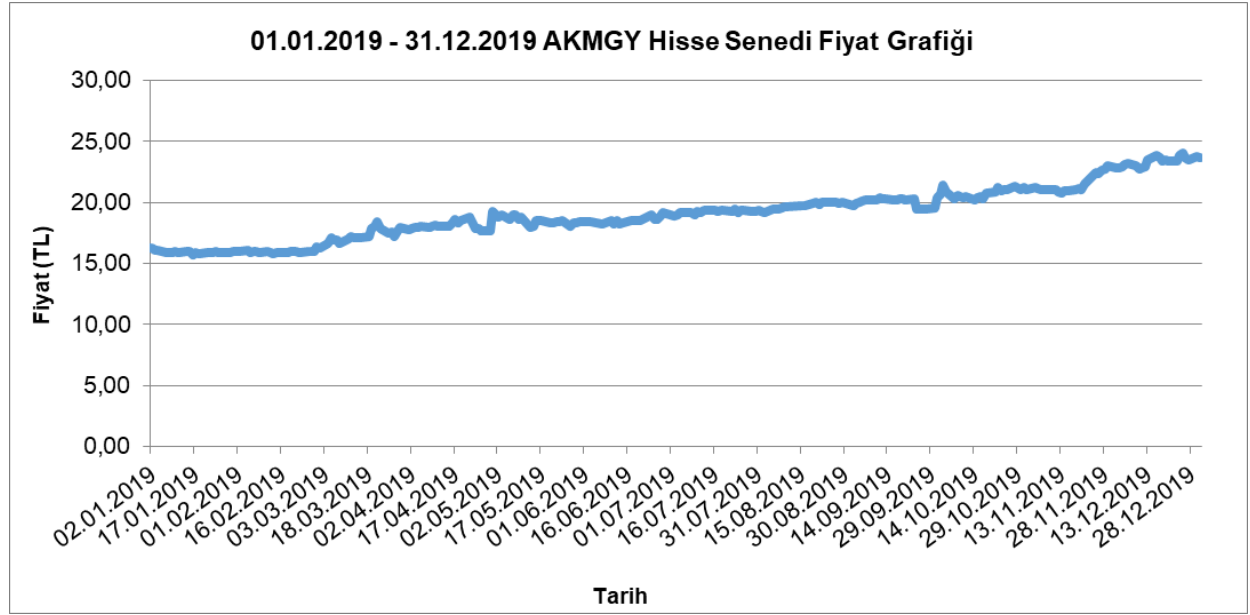
Yatırımcı İlişkileri Bölümünün ilke edindiği temel çalışma prensipleri arasında ulaşılabilirlik, paydaşlara hızlı geri dönüş sağlama, şeffaf, tutarlı ve zamanında bilgilendirme ve Şirket'in kurumsal internet sitesinin güncelliğini temin etme yer almaktadır. Bölümdeki çalışanların, yasal mevzuata hâkim, Sermaye Piyasası Kurulu'nun zorunlu tuttuğu lisanslara sahip olan, Şirket ve sektör dinamiklerini iyi bilen ve aktarabilen yetkin kişilerden oluşmasına özen gösterilmektedir. Bu bağlamda Yatırımcı İlişkileri Bölümü, Şirketini doğru tanıyıp iyi analiz ederek Şirket stratejilerine hâkim olup, bu stratejilerin iletişimini en etkin yöntemlerle yaparak fark yaratmayı hedeflemektedir.

## 2019 Yılı İçerisindeki Önemli Gelişmeler

### 1) Pay Performansı

Şirket paylarımız Borsa İstanbul (BİST) hisse senedi piyasasında BIST Ana Pazar Grup 1'de aşağıdaki endekslerde yer almakta olup, pay performansımız aşağıdaki grafikte gösterilmiştir.

- BIST AnaBIST Mali
- BIST Kurumsal Yönetim
- BIST Temettü
- BIST Tüm 100
- BIST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları



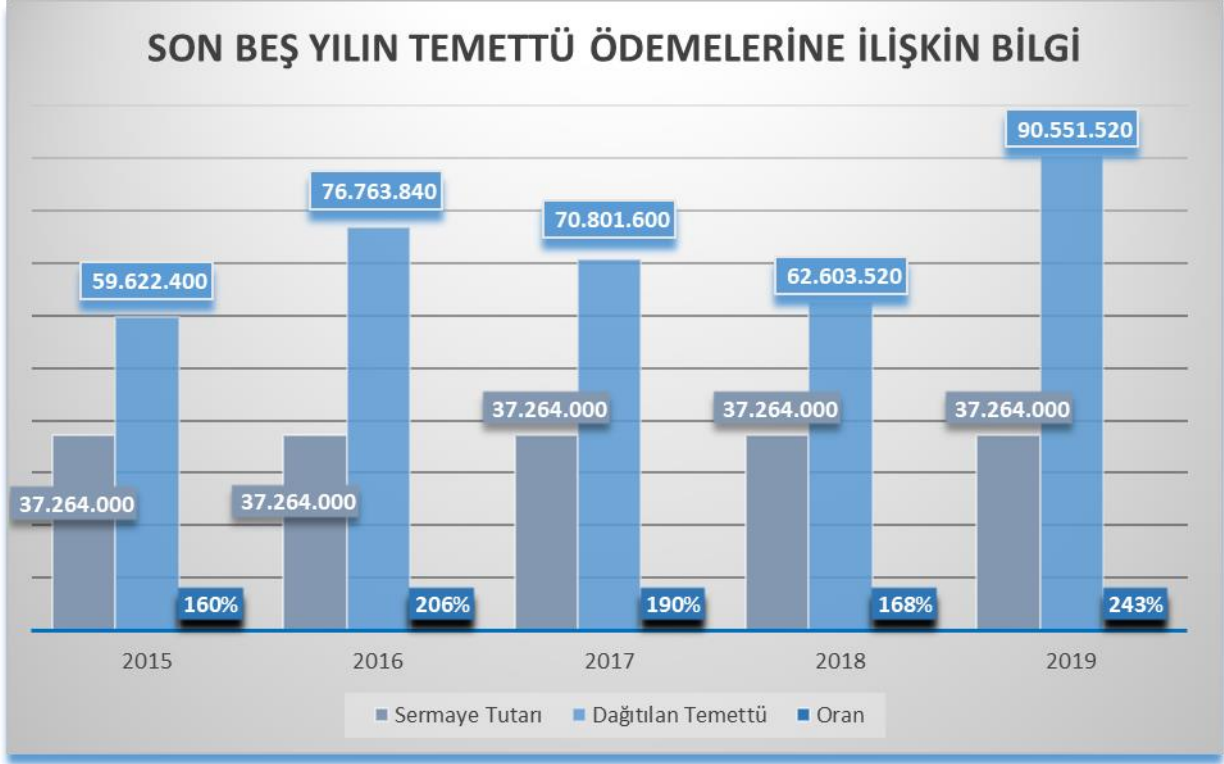
Şirket payları 2005'ten beri İMKB ve Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirket paylarının borsadaki son beş (5) yıllık performansı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

| Hisse Bilgisi                | 2015    | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    |
|------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| En Düşük Fiyat (TL)          | 15,49   | 15,61   | 20,12   | 16,00   | 15,75   |
| En Yüksek Fiyat (TL)         | 20,50   | 20,60   | 24,78   | 21,06   | 24,10   |
| Yıl Sonu Kapanış Fiyatı (TL) | 16,60   | 20,60   | 20,46   | 16,37   | 23,68   |
| Çıkarılmış Sermaye (Bin TL)  | 37.264  | 37.264  | 37.264  | 37.264  | 37.264  |
| Piyasa Değeri ( Bin TL )     | 618.582 | 767.638 | 762.421 | 610.012 | 882.412 |

## 2) Temettü

2018 faaliyet dönemine ait kâr payının ve geçmiş yıllar karları ile olağanüstü yedeklerden kar payının dağıtımı, 29 Mart 2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanmıştır. Dağıtımına karar verilen kâr payı tutarları 24 Nisan 2019, 24 Eylül 2019 ve 23 Ekim 2019 tarihlerinde Şirket hissedarlarına nakit olarak dağıtılmıştır.

Son beş (5) yılda dağıtılan brüt temettü tutarları ve ödenmiş sermayesine oranları aşağıdaki şekildedir:



## 3) Yıl içi diğer aktiviteler

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün yıl içerisinde yapmış olduğu diğer faaliyetler aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

- Otuz altı (36) adet Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda özel durum açıklaması,
- Bir (1) yerli yatırımcının sorusuna e-posta ile cevap verilmesi,
- Telefon ile bilgi talep eden yatırımcıların sorularının cevaplandırılması.

### Yatırımcı İlişkileri Bölümü İletişim Bilgileri

Tel. : +90 212 282 01 70

Faks : +90 212 282 01 15

Yatırımcı İlişkileri e-posta adresi: [yatirimciiliskileri@akmerkez.com.tr](mailto:yatirimciiliskileri@akmerkez.com.tr)

Adres: Kültür Mah. Nispetiye Cad. Akmerkez No: 56/1 Beşiktaş/İstanbul

**n) Mevzuat Uyarınca İlişkili Taraf İşlemlerine ve Bakiyelerine İlişkin Ortaklara Sunulması Zorunlu Bilgiler:**

Şirketimizce 2019 yılında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemlerine ilişkin detaylara aşağıda yer verilmiştir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan alacak bulunmamakta olup, ilişkili taraflara borçlar aşağıdaki gibidir:

| <b>İlişkili taraflara borçlar</b>      | <b>31 Aralık 2019</b> |
|--|-----------------------|
| Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. | 528.564               |
| Akkök Holding A.Ş.                     | 29.393                |
| Aktek Bilgi İşlem Tekn.San.Tic. A.Ş.   | 778                   |
|  | <b>558.735</b>        |

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıl içinde ilişkili taraflarla yapılan alışlar ve satışlar aşağıdaki gibidir:

| <b>İlişkili taraflara yapılan satışlar:</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|---|-----------------------|
| Üçgen Bakım ve Yön.Hizm.A.Ş.                | 16.141.492            |
| Akmerkez Lokantacılık Gıda San. Tic. A.Ş.   | 2.835.419             |
| Tekfen Turizm İşletmeleri A.Ş.              | 898.506               |
| Akip Gıda San. Tic. A.Ş.                    | 221.545               |
|   | <b>20.096.962</b>     |

| <b>İlişkili taraflardan yapılan alımlar:</b>         | <b>31 Aralık 2019</b> |
|--|-----------------------|
| Üçgen Bakım ve Yön.Hizm.A.Ş.                         | 27.201.250            |
| Akkök Holding A.Ş.                                   | 395.186               |
| Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. (*)                   | 149.833               |
| Aktek Bilgi İşlem Tekn.San.Tic. A.Ş.                 | 10.815                |
| Akhan Bakım Yönetim Servis Hizmet Güvenlik Tic. A.Ş. | 1.437                 |
|  | <b>27.758.521</b>     |

(\*) Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. aracılığı ile çeşitli sigorta şirketlerinden yapılan alımlardır.

Alış ve satışlar, kira gelirleri ve hizmet alım-satımı gibi unsurlardan oluşmaktadır. Grup içi alımların 27.201.250 TL'lik tutarı, Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'den ("Üçgen") sağlanan yönetim giderlerinden, 557.271 TL'lik tutarı diğer ilişkili taraflardan 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 on iki aylık dönemde toplam 16.141.492 TL tutarında fatura kesilmiştir.

1 Ocak - 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ait Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 1.789.506 TL'dir.

**o) Şirket Aleyhine Açılan Önemli Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgi:**

Şirket'in 2013, 2014 ve 2015 yıllarına ait Genel Kurul toplantılarında alınan bazı kararların iptali talebi ile 2014, 2015 ve 2016 yılları içerisinde ve ayrıca bazı Yönetim Kurulu Üyelerimiz hakkında 2014 ve 2015 yılları içerisinde davalar açılmış olup, davalar ile ilgili süreçler devam etmektedir.

Şirketimiz aleyhine açılan davalardan bazıları devam etmekte olup, bu davalar ile ilgili bilgiler ekli tabloda verilmiştir (Ek 1).

**p) Şirket'in Yatırım Danışmanlığı ve Derecelendirme Gibi Konularda Hizmet Aldığı Kurumlarla Arasındaki Çıkar Çatışmaları ve Bu Çıkar Çatışmalarını Önlemek İçin Şirketçe Alınan Tedbirler Hakkında Bilgi:**

Şirket'in derecelendirme hizmeti konusunda hizmet aldığı kurumla arasında çıkar çatışması bulunmamaktadır. Ayrıca Şirket, 2019 yılında yatırım danışmanlığı gibi konularda hizmet almamıştır.

**r) Sermayeye Doğrudan Katılım Oranının %5'i Aştığı Karşılıklı İştiraklere İlişkin Bilgi:**

Şirket'in karşılıklı iştirak ilişkisinde olduğu bir şirket bulunmamaktadır.

**s) Çalışanların Sosyal Hakları, Mesleki Eğitimi ile Diğer Toplumsal ve Çevresel Sonuç Doğuran Şirket Faaliyetlerine İlişkin Kurumsal Sosyal Sorumluluk Faaliyetleri Hakkında Bilgi:**

Çalışanlar, mesleklerini icra ederken ihtiyaç duydukları her türlü eğitimi alabilmektedir. Şirket, gerekli gördüğü takdirde, kurumsal sosyal sorumluluk projelerine destek vermektedir.

**t) Şirket'in Operasyonel ve Finansal Performans Hedeflerine Ulaşıp Ulaşamadığına İlişkin Değerlendirme ve Ulaşılamaması Durumunda Gerekçeleri:**

Yönetim Kurulu, Şirket'in 2019 yılındaki operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaştığı değerlendirilmesinde bulunmuştur.

**u) Faaliyet Yılıının Sona Ermesinden Sonra Şirkette Meydana Gelen ve Özel Önem Taşıyan Olaylar:**

Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan bir olay bulunmamaktadır.

\*\*\*\*\*

## Ek 1: Dava Bilgileri

### AKMERKEZ GYO A.Ş. ALEYHİNE AÇILAN DAVALAR

| Sıra No. | Mahkeme                               | Mahkeme Esas No                 | Davacı   | Davalı  | Dava Konusu  | Son Durum  |
|----------|---------------------------------------|---------------------------------|--|---|--|--|
| 1        | İSTANBUL 2. SULH HUKUK MAHKEMESİ      | 2009/742 Yeni Esas No: 2011/124 | BERKAY İNCE / INTERVO DIŞ TİCARET VE MÜMESSİLLİK LTD. ŞTİ. (B3 Kule 1. Ofisi katı) | 1- AKMERKEZ GYO A.Ş.<br>2- ÜÇGEN BAKIM                          | TAZMİNAT DAVASI Talep: 100.000 TL  | Dava usulden Şirket lehine reddedilmiştir. Davacı tarafça temyiz edilmiş olup, dosya Yargıtay'dadır.   |
| 2        | İSTANBUL 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ        | 2007/753 Yeni Esas No: 2018/515 | MEHMET BOZKURT   | AKMERKEZ GYO A.Ş.   | TAZMİNAT DAVASI Talep: 41.000 TL (Otoparkta hırsızlık)   | Dava şirket lehine reddedilmiştir. Davacı tarafça temyiz edilmiş olup, yerel mahkeme kararı Yargıtay tarafından bozulmuştur. Davanın aleyhe kısmen kabulüne ilişkin karar Yargıtay tarafından Şirket lehine bozulmuştur. Dava Tüketici Mahkemesi'nde devam etmektedir. Yargıtay bozma kararı sonrası dosya bilirkişiye gönderilmiş olup; bilirkişi raporuna beyan sunulmuştur. 17/03/2020 tarihinde gerçekleşecek duruşma günü beklenmektedir. |
| 3        | İSTANBUL 6. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ  | 2014/1077                       | ÖMER DİNÇKÖK   | AKMERKEZ GYO A.Ş.   | 2013 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISINDA 2,5,7,10,11 NUMARALI GÜNDEM MADDELERİNDE ALINAN KARARLARIN İPTALİ TALEPLİ DAVA. | Dava Şirket lehine sonuçlanmış olup; davacı tarafın temyiz talebi neticesinde karar Yargıtay tarafından Şirket lehine onanmıştır. Yargıtay'ın onama kararına karşı da davacı tarafça karar düzeltme yoluna başvurulmuş olup; karar düzeltme incelemesi devam etmektedir.   |
| 4        | İSTANBUL 18. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ | 2015/665                        | ÖMER DİNÇKÖK   | AKMERKEZ GYO A.Ş.   | 2014 YILI OLAĞAN GENEL KURULUN 2,3,4,9 NOLU GÜNDEM MADDELERİNDE ALINAN KARARLARIN İPTALİ DAVASI.                           | Dava ilk derece Mahkemesi nezdinde Şirket lehine sonuçlanmıştır. Davacı istinaf yoluna başvurmuş olup istinaf incelemesi devam etmektedir.   |
| 5        | İSTANBUL 3. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ  | 2015/673                        | ÖMER DİNÇKÖK   | AKMERKEZ GYO A.Ş.   | ÖZEL DENETÇİ TAYİNİ DAVASI   | Dava Şirket lehine sonuçlanmış olup, davacı tarafın temyiz istemi Yargıtay tarafından reddedilmiştir. Yargıtay'ın kararına karşı davacı tarafça yapılan karar düzeltme başvurusu da Yargıtay tarafından reddedilmiş olup; davanın Şirket lehine reddine dair Mahkeme kararı kesinleşmiştir.  |
| 6        | İSTANBUL 8. TÜKETİCİ MAHKEMESİ        | 2015/1946                       | ULVİYE ARKUN   | 1- AKMERKEZ GYO A.Ş.<br>2- S.O.S INTERNATIONAL AMBULANS SERVİSİ | TAZMİNAT DAVASI Toplam Talep: 6.000 TL   | Davanın kısmen kabulüne kısmen reddine, 3.000 TL'nin davacıya ödenmesine karar verilmiştir. Gerekçeli karar tebliğ edilmiştir. Hali hazırda dosya istinaf incelemesindedir.  |
| 7        | İSTANBUL 7. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ  | 2016/720                        | ÖMER DİNÇKÖK   | AKMERKEZ GYO A.Ş.   | 2015 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISINDA 5 VE 11 NUMARALI GÜNDEM MADDELERİNDE ALINAN KARARLARIN İPTALİ TALEPLİ DAVA.     | Dava Şirket lehine sonuçlanmış olup; davacı tarafça istinaf yoluna başvurulmuştur. İstinaf incelemesi devam etmektedir.  |
| 8        | İSTANBUL 17. SULH HUKUK MAHKEMESİ     | 2019/831                        | AXA SİGORTA A.Ş.   | AKMERKEZ GYO A.Ş.   | İTİRAZIN İPTALİ DAVASI Toplam Talep: 37.690,85-TL  | Axa Sigorta rücu talepli olarak Akmerkez GYO aleyhine icra takibinde bulunmuş olup; tarafımızca takibe itiraz edilmiştir. 03/03/2020 tarihindeki duruşma günü beklenmektedir.  |
| 9        | İSTANBUL 4. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ  | 2016/725                        | ÖMER DİNÇKÖK   | AKMERKEZ GYO A.Ş.   | ÖZEL DENETÇİ TAYİNİ DAVASI   | Dava Şirket lehine sonuçlanmış olup; Mahkeme kararına karşı davacı tarafın istinaf başvurusunun reddine istinaden yapmış olduğu temyiz talebi kesin olarak reddedilmiştir.   |

### AKMERKEZ GYO A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYELERİ İLE İLGİLİ DAVALAR

| Sıra No. | Mahkeme                               | Mahkeme Esas No | Davacı       | Davalı  | Dava Konusu  | Son Durum  |
|----------|---------------------------------------|-----------------|--------------|---|--|--|
| 1        | İSTANBUL 18. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ | 2014/1080       | ÖMER DİNÇKÖK | RAİF ALİ DİNÇKÖK,<br>ALİZE DİNÇKÖK,<br>MEHMET ALİ BERKMAN                 | TAZMİNAT DAVASI (ŞİRKET YÖNETİCİLERİNİN SORUMLULUĞUNDAN KAYNAKLANAN) | Davanın kısmen kabulü ile davacının fazla talebinin ve birleşen davanın (İstanbul 8. Asliye Ticaret Mahkemesi 2015/591 E. sayılı dosyanın) reddine, istinaf kanun yolu açık olmak üzere, karar verilmiş olup; dava istinaf incelemesindedir. |
| 2        | İSTANBUL 8. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ  | 2015/951        | ÖMER DİNÇKÖK | RAİF ALİ DİNÇKÖK,<br>ALİZE DİNÇKÖK,<br>MEHMET ALİ BERKMAN,<br>MURAT GİĞİN | TAZMİNAT DAVASI (ŞİRKET YÖNETİCİLERİNİN SORUMLULUĞUNDAN KAYNAKLANAN) | 2014/1080 nolu dava ile birleştirilmiş olup Yerel Mahkeme davanın YK üyeleri lehine reddine karar vermiştir.Dava istinaf incelemesindedir.   |

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

**1 OCAK – 31 ARALIK 2019  
HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL  
TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**



## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

### Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

#### A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

##### 1) Görüş

Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") 31 Aralık 2019 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibari ile finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

##### 2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

##### 3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.





Building a better  
working world

| <b>Kilit Denetim Konusu</b>   | <b>Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı</b>   |
|---|---|
| <b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer düşüklüğü incelemesi ve açıklanan önemli bilgiler</b>  |   |
| <p>Dipnot 2 ve 6'da açıklandığı üzere, yatırım amaçlı gayrimenkuller, maliyet bedellerinden birikmiş amortismanların ve eğer varsa, değer düşüklüğünün indirilmesi suretiyle gösterilmiştir. 31 Aralık 2019 tarihi itibari ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansallarda taşınan değeri 183.070.169 TL'dir. Dipnot 6'da açıklandığı üzere yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından 1.494.204.000 TL olarak belirlenmiş olup, kullanılan iskonto oranının %17 olarak kullanıldığı açıklanmıştır.</p> <p>Yukarıda bahsedilen tutarların bilanço toplamına göre bakıldığında önemli olması dolayısıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p> | <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolarda açıklanan değerleri ile ilgili olarak uyguladığımız prosedürler, taşınan maliyet bedellerinin üstüne eklenen giriş tutarlarının ve hesaplanan amortisman tutarlarının test edilmesini içermektedir. Bu kapsamda ayrıca, tahmini faydalı ömürler ve amortisman metodu tarafımızca değerlendirilmiş olup, yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilgili olarak değer düşüklüğü değerlendirmesi aşağıda açıklanan gerçeğe uygun değer prosedürleri kapsamında yapılmıştır.</p> <p>Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporunda değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporunda bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin Dipnot 6'da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporunda kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve yönetim giderleri gibi girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir.</p> <p>Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağılı bulunduğumuz denetim ağına dahil değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir.</p> <p>Değerleme raporunda kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir.</p> <p>Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.</p> |





Building a better  
working world

| <b>Kira teşviklerinin muhasebeleştirilmesi</b>  |   |
|---|---|
| <p>31 Aralık 2019 tarihi itibarı ile Şirket'in, finansal tablolarında 2.769.513 TL tutarında diğer dönen varlıklar içerisinde, 2.487.540 TL tutarında da diğer duran varlıklar içerisinde muhasebeleştiği kirasız dönem teşvikleri ile ilgili gelir tahakkukları bulunmaktadır. İlgili tutarların detayı Dipnot 10'da açıklanmıştır.</p> <p>Ayrıca Şirket, dönen ve duran varlıklar içerisinde yer alan peşin ödenmiş giderler hesaplarında toplam 9.768.244 TL tutarındaki mağazaların kiraya verilebilmesi için katlanılan maliyetleri gelecek aylara ve yıllara ait giderler olarak muhasebeleşirmektedir.</p> <p>Yukarıda bahsedilen tutarların bilanço toplamı içerisinde önemli bir yer teşkil etmesi sebebiyle, kira teşviklerinin muhasebeleştirilmesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p> | <p>Şirket, ilk kez yapılan veya daha önceki bir anlaşmanın yenilenmesi için gerçekleştirilen bir faaliyet kiralamasında yer alan tüm teşvikleri, kiralanan varlığın kullanımı için üzerinde anlaşılan net bedelin ayrılmaz bir parçası olarak muhasebeleşirmektedir. Teşvikler kira dönemi boyunca doğrusal olarak muhasebeleştirilmektedir.</p> <p>Yukarıda açıklanan konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Kira sözleşmelerinin incelenmesi</li><li>- Şirket'in kira teşvikleri ile ilgili olarak takip ettiği süreçlerin değerlendirilmesi</li><li>- Kira teşvikleri ile ilgili uygulanan doğrusal muhasebeleştirme hesaplamalarının test edilmesi</li><li>- Faturalanan kira gelirleri ve kira teşvikleri ile ilgili hesaplamalarda kullanılan girdilerin kontrol edilmesi</li></ul> |

#### 4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.





**Building a better  
working world**

## 5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.



**Building a better  
working world**

**B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 27 Şubat 2020 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Seda Akkuş Tecer'dir.

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



Seda Akkuş Tecer, SMMMM  
Sorumlu Denetçi

27 Şubat 2020  
İstanbul, Türkiye



**İÇİNDEKİLER****SAYFA**

|   |             |
|---|-------------|
| <b>FİNANSAL DURUM TABLOLARI/(BİLANÇOLAR) .....</b>  | <b>1-2</b>  |
| <b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....</b>  | <b>3</b>    |
| <b>ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI .....</b>  | <b>4</b>    |
| <b>NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....</b>  | <b>5</b>    |
| <b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....</b>   | <b>6-44</b> |
| DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....   | 6           |
| DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....   | 7-19        |
| DİPNOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....   | 19          |
| DİPNOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....   | 20          |
| DİPNOT 5 TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR.....  | 20-21       |
| DİPNOT 6 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....  | 21-23       |
| DİPNOT 7 MADDİ DURAN VARLIKLAR .....  | 23          |
| DİPNOT 8 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....   | 24-26       |
| DİPNOT 9 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....   | 26-27       |
| DİPNOT 10 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....  | 27-28       |
| DİPNOT 11 ÖZKAYNAKLAR .....   | 28-30       |
| DİPNOT 12 ESAS FAALİYET GELİRLERİ .....   | 30          |
| DİPNOT 13 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....  | 31          |
| DİPNOT 14 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....  | 31          |
| DİPNOT 15 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/(GİDERLER) .....  | 32          |
| DİPNOT 16 FİNANSMAN GELİRLERİ .....   | 32          |
| DİPNOT 17 FİNANSMAN GİDERLERİ .....   | 33          |
| DİPNOT 18 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....  | 33          |
| DİPNOT 19 HİSSE BAŞINA KAZANÇ .....   | 33          |
| DİPNOT 20 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....   | 34-35       |
| DİPNOT 21 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....  | 35-41       |
| DİPNOT 22 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) ..... | 41-42       |
| DİPNOT 23 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....  | 43          |
| DİPNOT 24 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....  | 43-44       |

# AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2019 VE 31 ARALIK 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL DURUM TABLOLARI/(BİLANÇOLAR)

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

|  | Dipnot<br>referansları | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık 2019 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık 2018 |
|--|------------------------|--|--|
| <b>VARLIKLAR</b>                                     |                        |  |  |
| <b>Dönen varlıklar</b>                               |                        | <b>65.682.589</b>                                  | <b>73.794.035</b>                                  |
| Nakit ve nakit benzerleri                            | 4                      | 51.120.730   | 41.333.713   |
| Ticari alacaklar                                     |                        |  |  |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i> | 5                      | 6.029.121  | 7.314.103  |
| Diğer alacaklar                                      |                        |  |  |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>  | 5                      | 825.525  | 405.972  |
| Peşin ödenmiş giderler                               | 10                     | 4.054.248  | 2.879.420  |
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar               |                        | 883.452  | 545.796  |
| Diğer dönen varlıklar                                | 10                     | 2.769.513  | 21.315.031   |
| <b>Duran varlıklar</b>                               |                        | <b>192.819.035</b>                                 | <b>191.744.404</b>                                 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                        | 6                      | 183.070.169  | 188.292.189  |
| Maddi duran varlıklar                                | 7                      | 452.572  | 688.448  |
| Maddi olmayan duran varlıklar                        |                        | 105.009  | 3.150  |
| Peşin ödenmiş giderler                               | 10                     | 6.703.542  | 561.082  |
| Diğer duran varlıklar                                | 10                     | 2.487.743  | 2.199.535  |
| <b>Toplam varlıklar</b>                              |                        | <b>258.501.624</b>                                 | <b>265.538.439</b>                                 |

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

# AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2019 VE 31 ARALIK 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL DURUM TABLOLARI/(BİLANÇOLAR)

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

|  | Dipnot<br>referansları | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık 2019 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık 2018 |
|--|------------------------|--|--|
| <b>KAYNAKLAR</b>   |                        |  |  |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>   |                        | <b>7.226.140</b>                                   | <b>5.081.825</b>                                   |
| Ticari borçlar   |                        |  |  |
| <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>   | 5, 20                  | 558.735  | 884.544  |
| <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>   | 5                      | 264.662  | 475.247  |
| Diğer borçlar  |                        |  |  |
| <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>  | 5                      | 2.367.027  | 2.171.187  |
| Ertelenmiş gelirler ( <i>Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar</i> ) | 10                     | 3.237.628  | 816.313  |
| Kısa vadeli karşılıklar  |                        |  |  |
| <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>   | 8                      | 144.000  | 144.000  |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>                          | 9                      | 295.539  | 226.547  |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler  | 10                     | 358.549  | 363.987  |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>   |                        | <b>1.950.826</b>                                   | <b>1.351.538</b>                                   |
| Diğer borçlar  |                        |  |  |
| <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>  | 5                      | 603.619  | 665.281  |
| Uzun vadeli karşılıklar  |                        |  |  |
| <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>                          | 9                      | 1.347.207  | 686.257  |
| <b>Özkaynaklar</b>   |                        | <b>249.324.658</b>                                 | <b>259.105.076</b>                                 |
| Ödenmiş sermaye  | 11                     | 37.264.000   | 37.264.000   |
| Sermaye düzeltme farkları  |                        | 27.745.263   | 27.745.263   |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak -birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler    |                        |  |  |
| <i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları/(kayıpları)</i>                                   |                        | (556.410)  | 230.617  |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler  |                        | 87.986.155   | 79.117.323   |
| Geçmiş yıllar karları  | 11                     | 15.327.521   | 26.098.217   |
| Net dönem karı   |                        | 81.558.129   | 88.649.656   |
| <b>Toplam kaynaklar</b>  |                        | <b>258.501.624</b>                                 | <b>265.538.439</b>                                 |

1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait finansal tablolar, 27 Şubat 2020 tarihli Yönetim Kurulu kararıyla onaylanmıştır. Söz konusu finansal tablolar Genel Kurul'da onaylanmaları sonucu kesinleşecektir.

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2019 VE 31 ARALIK 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

|   | Dipnot    | Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2019 | Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2018 |
|---|-----------|--|--|
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                                       |           |  |  |
| Hasılat   | 12        | 117.658.596                                      | 116.629.010                                      |
| Satışların maliyeti (-)   | 12        | (36.921.617)                                     | (33.908.975)                                     |
| <b>Brüt kar</b>   | <b>12</b> | <b>80.736.979</b>                                | <b>82.720.035</b>                                |
| Genel yönetim giderleri (-)                                       | 13        | (6.513.580)                                      | (6.435.981)                                      |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                                | 15        | 4.608.868  | 4.854.847  |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)                            | 15        | (5.417.193)                                      | (1.201.980)                                      |
| <b>Esas faaliyet karı</b>   |           | <b>73.415.074</b>                                | <b>79.936.921</b>                                |
| Finansman gelirleri   | 16        | 10.288.724                                       | 11.816.614                                       |
| Finansman giderleri (-)   | 17        | (2.145.669)                                      | (3.103.879)                                      |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>                   |           | <b>81.558.129</b>                                | <b>88.649.656</b>                                |
| Sürdürülen faaliyetler vergi gelir / (gideri)                     |           | -  | -  |
| <b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı</b>                          | <b>19</b> | <b>81.558.129</b>                                | <b>88.649.656</b>                                |
| <b>Pay başına kazanç</b>  |           |  |  |
| Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç                       | 19        | 2,19   | 2,38   |
| Durdurulan faaliyetlerden pay başına kazanç                       |           | -  | -  |
| <b>Sulandırılmış pay başına kazanç</b>                            |           |  |  |
| Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç         | 19        | 2,19   | 2,38   |
| 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) | 9         | (787.027)  | 66.234   |
| <b>Toplam kapsamlı gelir</b>                                      |           | <b>80.771.102</b>                                | <b>88.715.890</b>                                |

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 VE 31 ARALIK 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

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

|   |                     |                   |                           | Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler |                                     | Birikmiş Karlar       |                   |                    |
|---|---------------------|-------------------|---------------------------|--|-------------------------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|
|   | Dipnot referansları | Ödenmiş sermave   | Sermaye düzeltme farkları | Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları/ (kayıpları)                                       | Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | Geçmiş yıllar karları | Net dönem karı    | Özkaynak toplamı   |
| <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                     |                     | -                 | -                         | 66.234   | -                                   | -                     | 88.649.656        | 88.715.890         |
| <b>31 Aralık 2018 (Denetimden geçmiş)</b> | <b>11</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> |
| <b>1 Ocak 2019</b>                        | <b>11</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                     |                     | -                 | -                         | (787.027)  | -                                   | -                     | 81.558.129        | 80.771.102         |
| <b>31 Aralık 2019 (Denetimden geçmiş)</b> | <b>11</b>           | <b>37.264.000</b> | <b>27.745.263</b>         | <b>(556.410)</b>   | <b>87.986.155</b>                   | <b>15.327.521</b>     | <b>81.558.129</b> | <b>249.324.658</b> |

(\*) Şirket, 29 Mart 2019 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karar doğrultusunda 90.551.520 TL tutarında temettü dağıtılmasına karar vermiş olup, toplam temettü tutarı 24 Nisan 2019 tarihinde 40.245.120 TL, 24 Eylül 2019 tarihinde 31.674.400 ve 23 Ekim 2019 tarihinde 18.632.000 TL olarak ortaklara nakden dağıtılmıştır.

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2019 VE 31 ARALIK 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI (DOLAYLI YÖNTEM)**

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

|   | Dipnot referansları | Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2019 | Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2018 |
|---|---------------------|--|--|
| <b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>  |                     | <b>98.069.655</b>                                  | <b>78.544.142</b>                                  |
| Dönem karı  | 19                  | 81.558.129   | 88.649.656   |
| <b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>   |                     | <b>4.608.369</b>                                   | <b>(2.932.427)</b>                                 |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler  | 14                  | 8.805.728  | 7.492.160  |
| Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler   | 5, 6                | 737.287  | 14.436.934   |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler  |                     | 665.762  | (709.348)  |
| Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler  |                     | (5.674.573)  | (6.950.319)  |
| Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler  |                     | 118.165  | (17.201.854)                                       |
| Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler | 15                  | (44.000)   | -  |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>  |                     | <b>12.267.455</b>                                  | <b>(6.612.388)</b>                                 |
| Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler                                      |                     |  |  |
| <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>                         |                     | 547.695  | (3.891.426)  |
| Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)   |                     | 10.064.649   | (2.737.638)  |
| Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler  |                     |  |  |
| <i>İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>                                     |                     | (325.809)  | 676.612  |
| <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>                             |                     | (210.585)  | (1.277.283)  |
| Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)                                     |                     | 2.191.505  | 617.347  |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>  |                     | <b>98.433.953</b>                                  | <b>79.104.841</b>                                  |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler                  | 9                   | (364.298)  | (356.924)  |
| Diğer nakit girişleri (çıkışları)   |                     | -  | (203.775)  |
| <b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                                      |                     | <b>2.281.720</b>                                   | <b>4.586.296</b>                                   |
| Alınan faiz   |                     | 5.687.411  | 6.956.529  |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri                   |                     | 215.399  | -  |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları                       |                     | (105.893)  | -  |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                | 6                   | (3.515.197)  | (2.370.233)  |
| <b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>  |                     | <b>(90.551.520)</b>                                | <b>(62.603.520)</b>                                |
| Ödenen temettü  |                     | (90.551.520)                                       | (62.603.520)                                       |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>  |                     | <b>9.799.855</b>                                   | <b>20.526.918</b>                                  |
| DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ  |                     | 41.313.519   | 20.786.601   |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>   | 4                   | <b>51.113.374</b>                                  | <b>41.313.519</b>                                  |

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT 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 Haziran 2005 tarihinde aldığı Yönetim Kurulu kararı ile işletme adını “Akmerkez Alışveriş Merkezi” olarak belirlemiş ve bu husus 1 Temmuz 2005 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından tescil edilmiştir.

Şirket 15 Nisan 2005 tarihinde İstanbul Menkul Kıymetler Borsası’nda işlem görmeye başlamış olup, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hisselerinin %50,82’si halka açıktır.

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

| Hissedarlar          | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Akkök Holding A.Ş.   | %13,13         | %13,13         |
| Tekfen Holding A.Ş.  | %10,79         | %10,79         |
| Halka açık kısım (*) | %50,82         | %50,82         |
| Diğer (**)           | %25,26         | %25,26         |
| <b>Toplam</b>        | <b>%100</b>    | <b>%100</b>    |

(\*) 31 Aralık 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:

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

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

### **31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR** (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

#### **DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

##### **2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

###### **2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları**

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

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

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

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TMS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

###### **Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi**

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyette bulunan ve SPK Finansal Raporlama Standartları’na uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, 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 - 31 Aralık 2019 dönemine ait finansal tabloları işletmenin sürekliliği prensibi çerçevesinde hazırlamıştır.

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

#### DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

###### 2.1.2 Portföy sınırlamalarına uyum

Finansal tablo dipnotlarından Dipnot 24: ‘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

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait 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 yayınlamıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya 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 ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer (kiralama yükümlülüğü) ve aynı tarih itibarıyla ilgili kullanım hakkı varlığını da kayıtlarına alarak kira süresi boyunca amortismanına 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 kaydeder. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT 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 değişiklikle KGK, TFRS 9’un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9’u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştiği 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 değerlendirmedini;
- 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, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu yorumun Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT 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.

Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. 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’de 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.

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

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

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 ölçebilmektelerdir.

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.



## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT 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. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

##### **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.

##### **İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)**

KGK Mayıs 2019’da TFRS 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 olmaktadır.

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.

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

**DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)**

Haziran 2019’da KGG, “TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” ve “TMS 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 üzerinde ki 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.

**TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7’deki Değişiklikler-Gösterge Faiz Oranı Reformu**

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere TFRS 9 ve TMS 39’da gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak dört temel konuda kolaylaştırıcı uygulamalar sağlanmıştır. Bu uygulamalar riskten korunma muhasebesi ile ilgili olup, özetle

- İşlemlerin gerçekleşme ihtimalinin yüksek olmasına ilişkin hüküm,
- İleriye yönelik değerlendirmeler,
- Geriye dönük değerlendirmeler ve
- Ayrı olarak tanımlanabilir risk bileşenleridir.

TFRS 9 ve TMS 39’da yapılan değişikliğe ilişkin uygulanan istisnaların, TFRS 7’deki düzenleme uyarınca finansal tablolarda açıklanması amaçlanmaktadır.

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

**UMS 1’deki değişiklikler – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması**

23 Ocak 2020’de UMSK, “UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler UMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde etkileri değerlendirilmektedir.

**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 – 31 Aralık 2019 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

**DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti**

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

**Finansal Varlıklar**

*Sınıflandırma*

Şirket, finansal varlıklarını “itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen”, “gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan” ve “gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar” olarak üç sınıfta muhasebeleştirilmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket’in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

*Muhasebeleştirme ve Ölçümleme*

“İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket’in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, “nakit ve nakit benzerleri”, “ticari alacaklar” ve “diğer alacaklar” kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

“Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

“Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

#### DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### *Finansal Tablo Dışı Bırakma*

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

###### **Finansal Varlıklar (Devamı)**

###### *Değer Düşüklüğü*

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.
- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Şirket, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

###### *Ticari Alacaklar*

Ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşım" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kar/zararları, kar veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler" hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

#### DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### **Nakit ve nakit benzeri değerler**

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

###### **İlişkili taraflar**

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

###### **Ticari borçlar**

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

###### **Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti**

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

###### **Dönem vergi gideri ve ertelenen vergi**

5520 sayılı “Kurumlar Vergisi Kanunu” (“Yeni Vergi Kanunu”) 21 Haziran 2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Yeni Vergi Kanunu’nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren geçerlidir. Buna göre Türkiye’de, Kurumlar Vergisi oranı 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren %20’dir (2019 ve 2020 yılları vergilendirme dönemleri için %22 olacaktır). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirim kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası gibi) ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir.

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

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

#### DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### Dönem vergi gideri ve ertelenen vergi (Devamı)

Şirket, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi 1-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.

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

##### Kıdem tazminatı karşılığı

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

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 6.379,86 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2018: 5.434,42 TL).

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

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

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 31 Aralık 2019 itibarıyla geçerli olan 6.379,86 TL tavan tutarı (31 Aralık 2018: 5.434,42 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

#### DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### **Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler**

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

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

###### **Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

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

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

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

###### **Varlıklarda değer düşüklüğü**

Şirket, şerefiye dışındaki tüm maddi ve maddi olmayan duran varlıkları için, her finansal durum tablosu tarihinde söz konusu varlığa ilişkin değer düşüklüğü olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın taşınmakta olan değeri, kullanım veya satış yoluyla elde edilecek olan tutarlardan yüksek olanı ifade eden net gerçekleşebilir değer ile karşılaştırılır. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığın ait olduğu nakit üreten herhangi bir birimin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutardan yüksekse, değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü zararları kapsamlı kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir. Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın (veya nakit üreten birimin) kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortismanına tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kapsamlı kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.



## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### Gelirlerin kaydedilmesi

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

###### *Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri*

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

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

|                            | 31 Aralık 2019     | 31 Aralık 2018     |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| 1 yıldan az                | 117.962.635        | 103.872.934        |
| 1 yıldan fazla 5 yıldan az | 420.560.350        | 387.391.497        |
| 5 yıldan fazla             | 214.394.251        | 260.494.191        |
|                            | <b>752.917.236</b> | <b>751.758.622</b> |

###### Faiz gelir ve gideri

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

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

###### Ödenmiş sermaye

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

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

### **31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR** (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

#### **DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

##### **2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)**

###### **Hisse başına kazanç**

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

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

###### **Nakit akım raporlaması**

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

###### **Bilanço tarihinden sonraki olaylar**

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

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

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

#### **DİPNOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

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

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

|                        | 31 Aralık 2019    | 31 Aralık 2018    |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Kasa                   | 6.002             | 14.077            |
| Ters Repo İşlemleri    | 31.218.430        | -                 |
| Banka                  |                   |                   |
| -vadeli TL mevduat     | 15.549.791        | 30.642.373        |
| -vadeli döviz mevduat  | 4.214.073         | 10.603.628        |
| -vadesiz TL mevduat    | 123.813           | 1.782             |
| -vadesiz döviz mevduat | 8.621             | 71.853            |
|                        | <b>51.120.730</b> | <b>41.333.713</b> |

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli TL mevduatlarının faiz oranı %11,25 olup tahakkuk eden faiz tutarı 4.791 TL'dir. Vadeli döviz mevduatların faiz oranı %0,10 ile %1,75 arasında olup tahakkuk eden faiz tutarı 85 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).

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla TL ters repo işlemlerinin faiz oranı %9 olup tahakkuk eden faiz tutarı 740 TL'dir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla döviz ters repo işlemlerinin faiz oranı %2,25 olup tahakkuk eden faiz tutarı 1.740 TL'dir. (31 Aralık 2018: Yoktur.)

Nakit akımı tablosuna baz olan hazır değerler aşağıdaki gibidir:

|                           | 31 Aralık 2019    | 31 Aralık 2018    |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Hazır değerler            | 51.120.730        | 41.333.713        |
| Tenzil: Faiz tahakkukları | (7.356)           | (20.194)          |
|                           | <b>51.113.374</b> | <b>41.313.519</b> |

#### DİPNOT 5 - TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

| Kısa vadeli ticari alacaklar   | 31 Aralık 2019   | 31 Aralık 2018    |
|--------------------------------|------------------|-------------------|
| Ticari alacaklar               | 6.370.088        | 10.941.161        |
| Vadeli çekler                  | 1.627.954        | 560.000           |
|                                | <b>7.998.042</b> | <b>11.501.161</b> |
| Eksi: Şüpheli ticari alacaklar | (1.968.921)      | (4.187.058)       |
|                                | <b>6.029.121</b> | <b>7.314.103</b>  |

Şüpheli alacaklar karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                       | 2019             | 2018             |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>1 Ocak</b>                         | <b>4.187.058</b> | <b>4.355.283</b> |
| Dönem içinde ayrılan karşılıklar      | 737.287          | -                |
| Dönem içinde iptal edilen karşılıklar | (2.955.424)      | (168.225)        |
| <b>31 Aralık</b>                      | <b>1.968.921</b> | <b>4.187.058</b> |

**AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 5 - TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)**

| <b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>  | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 20)  | 558.735               | 884.544               |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar  | 264.662               | 475.247               |
|  | <b>823.397</b>        | <b>1.359.791</b>      |
| 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 825.525 TL diğer alacak bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 405.972 TL). |                       |                       |
| <b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>   | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
| Ödenecek vergi ve fonlar   | 2.345.551             | 2.148.306             |
| Diğer  | 21.476                | 22.881                |
|  | <b>2.367.027</b>      | <b>2.171.187</b>      |
| <b>Uzun vadeli diğer borçlar</b>   | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
| Alınan depozito ve teminatlar  | 603.619               | 665.281               |
|  | <b>603.619</b>        | <b>665.281</b>        |

**DİPNOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait hareketleri aşağıdaki gibidir:

|                                       | <b>1 Ocak<br/>2019</b> | <b>İlaveler</b>    | <b>Çıkışlar</b>    | <b>Transferler</b> | <b>31 Aralık<br/>2019</b> |
|---------------------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------------|
| <b>Maliyet</b>                        |                        |                    |                    |                    |                           |
| Binalar                               | 276.355.777            | 1.111.743          | (4.167.591)        | 2.497.741          | 275.797.670               |
| Yapılmakta olan yatırımlar (*)        | 94.287                 | 2.403.454          |                    | (2.497.741)        | -                         |
|                                       | <b>276.450.064</b>     | <b>3.515.197</b>   | <b>(4.167.591)</b> | <b>-</b>           | <b>275.797.670</b>        |
| <b>Birikmiş Amortisman</b>            |                        |                    |                    |                    |                           |
| Binalar                               | (84.097.269)           | (8.565.818)        | 640.914            | -                  | (92.022.173)              |
| Binalar değer düşüklüğü karşılığı (-) | (4.060.606)            | -                  | 3.355.278          | -                  | (705.328)                 |
|                                       | <b>188.292.189</b>     | <b>(5.050.621)</b> | <b>(171.399)</b>   | <b>-</b>           | <b>183.070.169</b>        |

(\*) Yapılmakta olan yatırımlardan binalara yapılmış olan 2.497.741 TL tutarındaki transferlerin 2.359.595 TL’lik kısmı, yönetim hizmetleri çerçevesinde Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından gerçekleştirilen ve payı oranında Şirket’e yansıtılan yatırım niteliğindeki harcamalardan oluşmaktadır.

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

|                                       | 1 Ocak 2018        | İlaveler           | Çıkışlar         | Transferler | 31 Aralık 2018     |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|-------------|--------------------|
| <b>Maliyet</b>                        |                    |                    |                  |             |                    |
| Binalar                               | 274.079.832        | 1.720.387          | (638.161)        | 1.193.719   | 276.355.777        |
| Yapılmakta olan yatırımlar (*)        | -                  | 1.288.006          | -                | (1.193.719) | 94.287             |
|                                       | <b>274.079.832</b> | <b>3.008.393</b>   | <b>(638.161)</b> | <b>-</b>    | <b>276.450.064</b> |
| <b>Birikmiş Amortisman</b>            |                    |                    |                  |             |                    |
| Binalar                               | (76.847.482)       | (7.326.898)        | 77.111           | -           | (84.097.269)       |
| Binalar değer düşüklüğü karşılığı (-) | -                  | (4.060.606)        | -                | -           | (4.060.606)        |
| <b>Net defter değeri</b>              | <b>197.232.350</b> | <b>(8.379.111)</b> | <b>(561.050)</b> | <b>-</b>    | <b>188.292.189</b> |

(\*) Yapılmakta olan yatırımlardan binalara yapılmış olan 1.193.719 TL tutarındaki transferler, yönetim hizmetleri çerçevesinde Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından gerçekleştirilen ve payı oranında Şirket’e yansıtılan yatırım niteliğindeki harcamalardan oluşmaktadır

Ter Ra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin 27 Aralık 2019 tarihli değerlendirme raporuna göre Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulünün gerçeğe uygun değeri 1.494.204.000 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). 27 Aralık 2019 tarihli değerlendirme raporunda kullanılan iskonto oranı %17’dir (31 Aralık 2018: %21).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespiti için kullanılan yöntemler ve önemli gözlemlenemeyen varsayımlar aşağıdaki gibidir:

|                | İskonto oranı | Yıllık kira artış oranı | Kapitalizasyon oranı |
|----------------|---------------|-------------------------|----------------------|
| 27 Aralık 2019 | % 17          | ortalama % 12,50        | % 6,6                |
| 31 Aralık 2018 | % 21          | ortalama % 11,85        | % 7,5                |

Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin gerçeğe uygun değerlerin ölçümünde kullanılan gözlemlenemeyen girdilere dair duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

|                      |                    | Artarsa  | Azalırsa   |
|----------------------|--------------------|--|--|
| 31 Aralık 2019       | Duyarlılık analizi | Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL) | Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL) |
| İskonto oranı        | 3%                 | (237.852.000)  | 307.914.000  |
| Kira artış oranı     | 1%                 | 96.696.000   | (90.018.000)   |
| Kapitalizasyon oranı | 1%                 | (96.891.000)   | 131.127.000  |

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

| 31 Aralık 2018       | Duyarlılık analizi | Artarsa  | Azalışsa   |
|----------------------|--------------------|--|--|
|                      |                    | Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL) | Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL) |
| İskonto oranı        | 3%                 | (163.741.437)  | 208.793.891  |
| Kira artış oranı     | 1%                 | 33.303.500   | (31.924.317)   |
| Kapitalizasyon oranı | 1%                 | (56.853.896)   | 74.347.403   |

Aktif değerlerin toplam sigorta tutarları dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2019: 156.341.963 ABD Doları

31 Aralık 2018: 152.813.445 ABD Doları

#### DİPNOT 7 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren dönemlerde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                          | 1 Ocak 2019    | İlaveler         | 31 Aralık 2019 |
|--------------------------|----------------|------------------|----------------|
| Tesis, Makine, Cihazlar  | 99.702         | -                | 99.702         |
| Demirbaşlar              | 8.716.872      | -                | 8.716.872      |
| Birikmiş itfa payları    | (8.128.126)    | (235.876)        | (8.364.002)    |
| <b>Net defter değeri</b> | <b>688.448</b> | <b>(235.876)</b> | <b>452.572</b> |

|                          | 1 Ocak 2018    | İlaveler         | 31 Aralık 2018 |
|--------------------------|----------------|------------------|----------------|
| Tesis, Makine, Cihazlar  | 99.702         | -                | 99.702         |
| Demirbaşlar              | 8.716.872      | -                | 8.716.872      |
| Birikmiş itfa payları    | (7.888.904)    | (239.222)        | (8.128.126)    |
| <b>Net defter değeri</b> | <b>927.670</b> | <b>(239.222)</b> | <b>688.448</b> |

**AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 8 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

**Taşınmazlar üzerindeki aynı haklar aşağıdaki gibidir:**

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

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

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

#### Dava karşılıkları

31 Aralık 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:

|                          | 2019           | 2018             |
|--------------------------|----------------|------------------|
| <b>1 Ocak</b>            | <b>144.000</b> | <b>1.322.074</b> |
| Ödemeler                 | -              | (372.000)        |
| Konusu kalmayan karşılık | -              | (806.074)        |
| <b>31 Aralık</b>         | <b>144.000</b> | <b>144.000</b>   |

Şirket'in finansal tablolarda herhangi bir karşılık ayrılması gerekli görülmemekle birlikte pay sahibi tarafından açılan davaları 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 yapılan karar düzeltme başvurusu da Yargıtay tarafından reddedilmiş olup; davanın Şirket lehine reddine dair Mahkeme kararı kesinleşmiştir.

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



## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

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.

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 Şirket lehine reddine karar verilmiş olup; Mahkeme kararına karşı davacı tarafın istinaf başvurusunun reddine istinaden yapmış olduğu temyiz talebi kesin olarak reddedilmiştir.

Yukarıda detayları verilen dosyalar da dâhil olmak üzere, Şirket’in hâlihazırda taraf olduğu 16 adet dava ve 23 adet icra takibi bulunmaktadır.

#### DİPNOT 9 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

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

| <b>Kısa vadeli karşılıklar</b> | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kullanılmamış izin karşılığı   | 295.539               | 226.547               |
|                                | <b>295.539</b>        | <b>226.547</b>        |

Kullanılmamış izinlere ilişkin karşılıkların 147.334 TL tutarı Şirket personelinin kullanılmamış izin karşılıklarından, 140.594 TL tutarı Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.’nin personeline ilişkin kullanılmamış izin karşılıklarından Şirket’in payına düşen kısmı olup, 7.611 TL ISS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. personeline ilişkin kullanılmamış izin karşılıklarından Şirket’in payına düşen kısmıdır.

| <b>Uzun vadeli karşılıklar</b> | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kıdem tazminatı karşılığı      | 1.347.207             | 686.257               |
|                                | <b>1.347.207</b>      | <b>686.257</b>        |

31 Aralık 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, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan aktüer varsayımları aşağıdaki gibidir:

|  | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2019</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2018</b> |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| İskonto oranı (%)                                | 3,19                               | 6,86                               |
| Emeklilik ihtimaline ilişkin kullanılan oran (%) | 90,24                              | 94,09                              |

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 9 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

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

|                           | 2019             | 2018           |
|---------------------------|------------------|----------------|
| <b>1 Ocak</b>             | <b>686.257</b>   | <b>884.830</b> |
| Hizmet maliyeti           | 154.841          | 80.882         |
| Faiz maliyeti             | 83.380           | 143.703        |
| Aktüeryal (kazanç)/ kayıp | 787.027          | (66.234)       |
| Ödenen tazminatlar (-)    | (364.298)        | (356.924)      |
| <b>31 Aralık</b>          | <b>1.347.207</b> | <b>686.257</b> |

Kıdem tazminatına ilişkin karşılıkların 109.986 TL tutarı Şirket'in personel kıdem tazminatı karşılıklarından, 1.137.577 TL tutarı ise Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin personel kıdem tazminatı karşılıklarından Şirket'in payına düşen kısımdan oluşmakta olup, 99.644 TL tutarı ISS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. personeline ilişkin kıdem tazminatı karşılıklarından Şirket'in payına düşen kısımdır.

#### DİPNOT 10 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla diğer varlık ve yükümlülüklerin detayları aşağıda sunulmuştur:

| <b>Peşin ödenmiş giderler - kısa vadeli</b> | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Gelecek aylara ait giderler (*)             | 4.038.923             | 2.863.993             |
| Verilen avanslar                            | 15.325                | 15.427                |
|   | <b>4.054.248</b>      | <b>2.879.420</b>      |

(\*) Gelecek aylara ait giderlerinin 3.064.702 TL'lik kısmı mağazaların kiraya verilebilmesi için katlanılan maliyetlerin kısa döneme ilişkin kısmından oluşmaktadır (Dipnot 15). Söz konusu peşin ödenen giderler kira sürelerince itfa edilmektedir. 854.182 TL'lik kısmı Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'ye peşin ödenmiş yönetim hizmeti giderlerinden, 112.605 TL'lik kısmı sigorta giderlerinden ve 7.434 TL'lik kısmı da diğer giderlerden oluşmaktadır.

| <b>Peşin ödenmiş giderler - uzun vadeli</b> | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Gelecek yıllara ait giderler (*)            | 6.703.542             | 561.082               |
|   | <b>6.703.542</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 (Dipnot 15).

| <b>Diğer dönen varlıklar</b>    | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Mağaza kira gelir tahakkuku (*) | 2.769.513             | 2.901.881             |
| Kira tazminatı gelir tahakkuku  | -                     | 18.413.150            |
|                                 | <b>2.769.513</b>      | <b>21.315.031</b>     |

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

| <b>Diğer duran varlıklar</b>    | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Mağaza kira gelir tahakkuku (*) | 2.487.540             | 2.199.332             |
| Verilen depozitolar             | 203                   | 203                   |
|                                 | <b>2.487.743</b>      | <b>2.199.535</b>      |

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

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 10 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

| <b>Ertelenmiş gelirler</b>             | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Alınan avanslar                        | 2.945.965             | 404.744               |
| Gelecek aylara ait gelirler            | 291.663               | 411.569               |
|  | <b>3.237.628</b>      | <b>816.313</b>        |
| <b>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</b> | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
| Gider tahakkukları                     | 358.549               | 363.987               |
|  | <b>358.549</b>        | <b>363.987</b>        |

#### DİPNOT 11 - ÖZKAYNAKLAR

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

| <b>Hissedarlar</b>     | <b>31 Aralık 2019</b> |                   | <b>31 Aralık 2018</b> |                   |
|------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
|                        | <b>Pay (%)</b>        | <b>Tutar</b>      | <b>Pay (%)</b>        | <b>Tutar</b>      |
| Akkök Holding A.Ş.     | 13,13                 | 4.890.900         | 13,13                 | 4.890.900         |
| Tekfen Holding A.Ş.    | 10,79                 | 4.019.839         | 10,79                 | 4.019.839         |
| Halka açık kısım       | 50,82                 | 18.938.898        | 50,82                 | 18.938.898        |
| Diğer (*)              | 25,26                 | 9.414.363         | 25,26                 | 9.414.363         |
| <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 2018 tarihinde yapılan 2016 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda oyçokluğu ile kabul edilmiş olup, 4 Mayıs 2018 tarihinde tescil edilerek, 10 Mayıs 2018 tarih ve 9323 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

31 Aralık 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.

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 11 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

Ancak, halka arz edilmiş ve genel kurul toplantısına katılmış (D) Grubu hamiline yazılı payların genel kurulda aday göstermemesi ve/veya çoğunlukla bir aday belirleyememesi halinde, Şirket Yönetim Kurulu, 4'ü (A) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun; 3'ü (B) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun ve 2'si (C) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun önereceği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilecek 9 (dokuz) üyeden oluşur.

Yukarıda arz edilen yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı dışında tanınmış başkaca bir imtiyaz bulunmamaktadır.

Her pay sahibinin, sahip olduğu her bir pay için bir oy hakkı mevcuttur.

Geçmiş yıllar karlarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

|                                     | 31 Aralık 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> |

#### Kar dağıtım

Sermaye Piyasası Kurulu Kar Payı Tebliğinin 13. maddesi uyarınca hazırlanan “Kar Payı Rehberi”, 23 Ocak 2014 tarihli Resmi Gazetede yayımlanmış ve 1 Şubat 2014 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Aşağıda, Kar Payı Tebliği ve Kar Payı Rehberinde yer alan düzenleme ve açıklamalar özetlenmiştir.

Kar dağıtımını genel kurul tarafından belirlenecek Kar Payı Dağıtım Politikası çerçevesinde yine genel kurul kararı ile dağıtılacaktır. Ortaklıklar kar dağıtım politikalarını belirlerken, kar dağıtımını yapıp yapılmayacağını da kararlaştıracaklardır. Bu çerçevede kar dağıtımını prensip olarak ihtiyaridir. SPK şirketlerin niteliklerine göre kar dağıtım politikalarına ilişkin farklı esaslar belirleyebilecektir.

Ortaklıkların kar dağıtım politikalarında:

- Kar dağıtılıp dağıtılmayacağı,
- Kar payı oranları ve bu oranların uygulanacağı hesap kalemi
- Ödeme yöntemleri ve zamanı
- Kar payının nakit veya bedelsiz pay olarak dağıtılıp dağıtılmayacağı (borsada işlem gören şirketler için)
- Kar payı avansı dağıtılıp dağıtılmayacağı konuları düzenlenmektedir.

Dağıtılacak kar payı tutarının üst sınırı, yasal kayıtlarda yer alan ilgili kar dağıtım kaynaklarının dağıtılabilir tutarı kadardır. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, kural olarak, eşit şekilde dağıtılır. Payların iktisap ve ihraç tarihleri dikkate alınmaz. Türk Ticaret Kanuna göre ayrılması gereken yedek akçeler ile ana sözleşme ve kar dağıtım politikasında ortaklar için öngörülen kar payı ayrılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına karar verilemez.

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 11 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Ana sözleşmede yer alması kaydıyla, imtiyazlı pay veya intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, çalışanlar ve pay sahibi olmayan diğer kişilere kardan pay verilebilir. Ancak pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmeden intifa senedi sahipleri, yönetim kurulu üyeleri, çalışanlar ve diğer kişilere kar payı ödenemez. Tebliğ, prensip olarak, imtiyazlı paylar hariç olmak üzere, sayılan kişilere ödenecek kar payı tutarına ilişkin ana sözleşmede bir belirleme yapılmamışsa, bunlara dağıtılacak tutarın en fazla pay sahiplerine dağıtılan kar payının ¼’ü kadar olabileceğini öngörmektedir. Pay sahibi dışındaki kişilere kar payı dağıtılacak ise ve taksitle ödeme söz konusu ise, taksit tutarları, pay sahiplerine yapılacak taksit ödemeleri ile orantılı ve aynı esaslara göre ödenir.

Yeni Sermaye Piyasası Kanunu ve dolayısıyla yeni Tebliğ, ortaklıkların bağış yapmasına imkân tanımaktadır. Ancak, bunun esas sözleşmelerde hüküm olması aranmaktadır. Bağışların tutarı Genel Kurullar tarafından belirlenebilecek olmakla birlikte SPK üst bir sınır getirebilecektir.

Payları borsada işlem gören şirketler:

- Kar dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu önerisini
- Yahut kar payı avansı dağıtımına ilişkin Yönetim Kurulu kararını
- Kar dağıtım tablosu veya kar payı avansı dağıtım tablosu kamuya duyurulur. Kar dağıtım tablosunun en geç olağan Genel Kurul gündeminin ilan edildiği tarihte kamuya açıklanması zorunludur.

#### DİPNOT 12 - ESAS FAALİYET GELİRLERİ

| Hasılat                       | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2019 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2018 |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Mağaza ve depo kira gelirleri | 105.421.878                | 104.098.643                |
| Diğer gelirler                | 6.503.878                  | 7.303.804                  |
| Apart otel kira geliri        | 5.732.840                  | 5.226.563                  |
|                               | <b>117.658.596</b>         | <b>116.629.010</b>         |
| <b>Satışların maliyeti</b>    |                            |                            |
| Hizmet maliyeti               | (28.355.799)               | (26.582.077)               |
| Amortisman gideri             | (8.565.818)                | (7.326.898)                |
|                               | <b>(36.921.617)</b>        | <b>(33.908.975)</b>        |
| <b>Brüt kar</b>               | <b>80.736.979</b>          | <b>82.720.035</b>          |

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 13 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

|  | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2019</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2018</b> |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Personel giderleri                     | 2.954.924                          | 2.507.373                          |
| Hukuki giderler                        | 1.451.723                          | 2.170.457                          |
| Danışmanlık giderleri                  | 1.008.448                          | 749.195                            |
| Amortisman ve itfa payı gideri         | 239.910                            | 242.371                            |
| Sigorta, vergi resim ve harç giderleri | 195.718                            | 266.712                            |
| İzin karşılık gideri                   | 69.072                             | 67.628                             |
| Kıdem tazminatı karşılık giderleri     | 21.357                             | 11.807                             |
| Diğer                                  | 572.428                            | 420.438                            |
|  | <b>6.513.580</b>                   | <b>6.435.981</b>                   |

**DİPNOT 14 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

|  | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2019</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2018</b> |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Amortisman ve itfa payı gideri</b>    |                                    |                                    |
| Satışların maliyeti                      | 8.565.818                          | 7.249.789                          |
| Genel yönetim giderleri                  | 239.910                            | 242.371                            |
|  | <b>8.805.728</b>                   | <b>7.492.160</b>                   |
| <b>Amortisman ve itfa payı dağılımı</b>  |                                    |                                    |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Dipnot 6) | 8.565.818                          | 7.249.789                          |
| Maddi duran varlıklar (Dipnot 7)         | 235.876                            | 239.222                            |
| Maddi olmayan duran varlıklar            | 4.034                              | 3.149                              |
|  | <b>8.805.728</b>                   | <b>7.492.160</b>                   |

**AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 15 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/(GİDERLER)**

|  | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2019</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2018</b> |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>                  |                                    |                                    |
| Ticari faaliyetlerle ilgili kur farkı gelirleri            | 3.121.665                          | 205.672                            |
| Kira tazminatı geliri                                      | 481.926                            | 3.246.941                          |
| Değersiz hale gelmiş alacaklara ilişkin KDV düzeltmesi     | 431.427                            | -                                  |
| Teminat iade geliri  | 139.020                            | -                                  |
| Sabit kıymet satış karı                                    | 44.000                             | -                                  |
| Konusu kalmayan karşılıklar                                | 56.064                             | 1.195.831                          |
| Diğer  | 334.766                            | 206.403                            |
|  | <b>4.608.868</b>                   | <b>4.854.847</b>                   |
| <b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>                  |                                    |                                    |
| İtfa giderleri (*)   | (2.155.418)                        | (623.382)                          |
| Ticari faaliyetlerle ilgili kur farkı giderleri            | (1.717.801)                        | (442.819)                          |
| Şüpheli alacak karşılığı gideri                            | (737.287)                          | -                                  |
| Sabit kıymet çıkışına ilişkin KDV düzeltmesi               | (634.802)                          | (100.989)                          |
| Diğer  | (171.885)                          | (34.790)                           |
|  | <b>(5.417.193)</b>                 | <b>(1.201.980)</b>                 |
| <b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler /(giderler), net</b> | <b>(808.325)</b>                   | <b>3.652.867</b>                   |

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

**DİPNOT 16 - FİNANSMAN GELİRLERİ**

|                            | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2019</b> | <b>1 Ocak -<br/>31 Aralık 2018</b> |
|----------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Finansman gelirleri</b> |                                    |                                    |
| Faiz gelirleri             | 5.674.573                          | 6.950.319                          |
| Kur farkı gelirleri        | 4.614.151                          | 4.866.295                          |
|                            | <b>10.288.724</b>                  | <b>11.816.614</b>                  |

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 17 - FİNANSMAN GİDERLERİ

|  | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2019 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2018 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| <b>Finansman giderleri</b>                           |                            |                            |
| Kur farkı giderleri                                  | 2.035.278                  | 2.959.407                  |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin faiz maliyeti | 83.380                     | 143.703                    |
| Banka komisyon giderleri                             | 27.011                     | 769                        |
|  | <b>2.145.669</b>           | <b>3.103.879</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 artırmaktadırlar. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

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

|  | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2019 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2018 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse<br>adedi (1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden) | 37.264.000                 | 37.264.000                 |
| Net kar  | 81.558.129                 | 88.649.656                 |
| <b>Hisse başına kar</b>  | <b>2,19</b>                | <b>2,38</b>                |



## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar ve ilişkili taraflara borçlar aşağıdaki gibidir:

##### İlişkili taraflardan alacaklar

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar bulunmamaktadır.

|  | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|--|----------------|----------------|
| <b>İlişkili taraflara borçlar</b>      |                |                |
| Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. | 528.564        | 785.384        |
| Akkök Holding A.Ş.                     | 29.393         | 98.612         |
| Aktek Bilgi İşlem Tekn.San.Tic. A.Ş.   | 778            | 548            |
|  | <b>558.735</b> | <b>884.544</b> |

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren yıllar içinde ilişkili taraflarla yapılan alışlar ve satışlar aşağıdaki gibidir:

|  | 31 Aralık 2019    | 31 Aralık 2018    |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>İlişkili taraflara yapılan satışlar</b> |                   |                   |
| Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.     | 16.141.492        | 16.584.344        |
| Akmerkez Lokantacılık Gıda San.Tic. A.Ş.   | 2.835.419         | 2.811.724         |
| Tekfen Turizm İşl. A.Ş.                    | 898.506           | 942.953           |
| Akip Gıda San. Tic. A.Ş.                   | 221.545           | 219.816           |
|  | <b>20.096.962</b> | <b>20.558.837</b> |

|  | 31 Aralık 2019    | 31 Aralık 2018    |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>İlişkili taraflardan yapılan alımlar</b>          |                   |                   |
| Üçgen Bakım ve Yön.Hizm.A.Ş.                         | 27.201.250        | 28.236.155        |
| Akkök Holding A.Ş.                                   | 395.186           | 410.098           |
| Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. (*)                   | 149.833           | 121.547           |
| Aktek Bilgi İşlem Tekn.San.Tic. A.Ş.                 | 10.815            | 13.046            |
| Akhan Bakım Yönetim Servis Hizmet Güvenlik Tic. A.Ş. | 1.437             | -                 |
|  | <b>27.758.521</b> | <b>28.780.846</b> |

(\*) Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. aracılığı ile çeşitli sigorta şirketlerinden yapılan alımlardır.

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Alış ve satışlar, kira gelirleri ve hizmet alım-satımı gibi unsurlardan oluşmaktadır. Grup içi alımların 27.201.250 TL’lik tutarı, Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.’den (“Üçgen”) sağlanan yönetim giderlerinden, 557.271 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 on iki aylık dönemde toplam 16.141.492 TL tutarında fatura kesilmiştir (1 Ocak - 31 Aralık 2018: 16.584.344 TL).

1 Ocak - 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren on iki aylık hesap dönemine ait Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 1.789.506 TL’dir (1 Ocak - 31 Aralık 2018: 1.387.816 TL).

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

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

##### *Likidite riski*

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

Likidite riski, Şirket’in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirememe ihtimalidir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket’in dönen varlıkları, kısa vadeli yükümlülüklerinin 58.456.449 TL tutarında üzerinde gerçekleşmiştir (31 Aralık 2018: 68.712.210 TL). Şirket yönetimi, Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulü üzerinden elde etmekte olduğu kira gelirlerinden doğacak operasyonlarından elde etmekte olduğu düzenli nakit ve yüksek kalitede kredi sağlayıcılarına erişme kabiliyeti sebepleriyle likidite riski sınırlıdır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket’in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

| Beklenen vadeler                            | Kayıtlı değeri   | Beklenen nakit akışı | 3 aydan kısa     | 3-12 ay arası | 1 yıl - 5 yıl arası | 5 yıl ve üzeri |
|---|------------------|----------------------|------------------|---------------|---------------------|----------------|
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b> |                  |                      |                  |               |                     |                |
| Ticari borçlar                              | 823.397          | 823.397              | 823.397          | -             | -                   | -              |
| Diğer borçlar ve yükümlülükler              | 2.970.646        | 2.970.646            | 2.367.027        | -             | 603.619             | -              |
|   | <b>3.794.043</b> | <b>3.794.043</b>     | <b>3.190.424</b> | <b>-</b>      | <b>603.619</b>      | <b>-</b>       |

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket’in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

| Beklenen vadeler                            | Kayıtlı değeri   | Beklenen nakit akışı | 3 aydan kısa     | 3-12 ay arası | 1 yıl - 5 yıl arası | 5 yıl ve üzeri |
|---|------------------|----------------------|------------------|---------------|---------------------|----------------|
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b> |                  |                      |                  |               |                     |                |
| Ticari borçlar                              | 1.359.791        | 1.359.791            | 1.359.791        | -             | -                   | -              |
| Diğer borçlar ve yükümlülükler              | 2.836.468        | 2.836.468            | 2.171.187        | -             | 650.281             | 15.000         |
|   | <b>4.196.259</b> | <b>4.196.259</b>     | <b>3.530.978</b> | <b>-</b>      | <b>650.281</b>      | <b>15.000</b>  |

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

##### *Faiz oranı riski*

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

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

Şirket’in faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

|  | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|--|----------------|----------------|
| <b>Sabit faizli finansal araçlar</b>     |                |                |
| Vadeli mevduatlar ve ters repo işlemleri | 50.982.294     | 41.246.001     |

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla değişken faizli finansal aracı bulunmamaktadır.

##### *Kredi riski açıklamaları*

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

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

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

##### *Kredi riski açıklamaları*

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2019  | Alacaklar        |                  |                 |                | Bankalardaki mevduat | Ters Repo İşlemleri |
|---|------------------|------------------|-----------------|----------------|----------------------|---------------------|
|   | Ticari alacaklar |                  | Diğer alacaklar |                |                      |                     |
|   | İlişkili taraf   | Diğer taraf      | İlişkili taraf  | Diğer taraf    |                      |                     |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>                | -                | <b>6.029.121</b> | -               | <b>825.525</b> | <b>19.896.298</b>    | <b>31.218.430</b>   |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                 | -                | <b>4.070.708</b> | -               | <b>825.525</b> | -                    | -                   |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | -                | 2.566.202        | -               | -              | <b>19.896.298</b>    | <b>31.218.430</b>   |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri            | -                | 3.462.919        | -               | <b>825.525</b> | -                    | -                   |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                               | -                | -                | -               | -              | -                    | -                   |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)  | -                | 1.968.921        | -               | -              | -                    | -                   |
| - Değer düşüklüğü (-)   | -                | (1.968.921)      | -               | -              | -                    | -                   |
| - Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                    | -                | -                | -               | -              | -                    | -                   |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)  | -                | -                | -               | -              | -                    | -                   |
| - Değer düşüklüğü (-)   | -                | -                | -               | -              | -                    | -                   |
| - Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                    | -                | -                | -               | -              | -                    | -                   |
| D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar                                  | -                | -                | -               | -              | -                    | -                   |

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

##### *Kredi riski açıklamaları*

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2018  | Alacaklar        |                  |                 |                | Bankalardaki mevduat | Ters Repo İşlemleri |   |
|---|------------------|------------------|-----------------|----------------|----------------------|---------------------|---|
|   | Ticari alacaklar |                  | Diğer alacaklar |                |                      |                     |   |
|   | İlişkili taraf   | Diğer taraf      | İlişkili taraf  | Diğer taraf    |                      |                     |   |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>                | -                | <b>7.314.103</b> | -               | <b>405.972</b> | <b>41.319.636</b>    | -                   | - |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                 | -                | 3.065.069        | -               | 398.212        | -                    | -                   | - |
| E. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | -                | 641.932          | -               | -              | 41.319.636           | -                   | - |
| F. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri            | -                | 6.672.171        | -               | 405.972        | -                    | -                   | - |
| G. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                               | -                | -                | -               | -              | -                    | -                   | - |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)  | -                | 4.187.058        | -               | -              | -                    | -                   | - |
| - Değer düşüklüğü (-)   | -                | (4.187.058)      | -               | -              | -                    | -                   | - |
| - Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                    | -                | -                | -               | -              | -                    | -                   | - |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)  | -                | -                | -               | -              | -                    | -                   | - |
| - Değer düşüklüğü (-)   | -                | -                | -               | -              | -                    | -                   | - |
| - Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                    | -                | -                | -               | -              | -                    | -                   | - |
| H. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar                                  | -                | -                | -               | -              | -                    | -                   | - |

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu aşağıdaki gibidir:

| Vade          | 31 Aralık 2019   | 31 Aralık 2018   |
|---------------|------------------|------------------|
| 0-1 ay arası  | 2.170.520        | 3.267.863        |
| 1-3 ay arası  | 1.020.839        | 2.195.517        |
| 3-12 ay arası | 271.560          | 1.208.791        |
|               | <b>3.462.919</b> | <b>6.672.171</b> |

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

#### Döviz Kuru Riski

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

|                              | 31 Aralık 2019    | 31 Aralık 2018    |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Varlıklar                    | 32.443.704        | 10.682.715        |
| Yükümlülükler                | (565.018)         | (650.281)         |
| <b>Net bilanço pozisyonu</b> | <b>31.878.686</b> | <b>10.032.434</b> |

31 Aralık 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 2.928.802 TL daha yüksek/düşük olacaktı. (31 Aralık 2018: 481.386 TL daha yüksek/düşük)

31 Aralık 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 255.074 TL daha yüksek/düşük olacaktı. (31 Aralık 2018: 521.622 TL daha yüksek/düşük)

**AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

31 Aralık 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 132 TL daha yüksek/düşük olacaktı (31 Aralık 2018: Yoktur).

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri 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 2019</b>               | <b>Avro</b>    | <b>ABD<br/>Doları</b> | <b>GBP</b> | <b>TL<br/>Karşılığı</b> |
|-------------------------------------|----------------|-----------------------|------------|-------------------------|
| <b>Dönen varlıklar</b>              |                |                       |            |                         |
| Nakit ve nakit benzerleri           | 389.036        | 5.025.935             | 170        | 32.443.704              |
| <b>Toplam varlıklar</b>             | <b>389.036</b> | <b>5.025.935</b>      | <b>170</b> | <b>32.443.704</b>       |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>    |                |                       |            |                         |
| Diğer borçlar                       | (5.500)        | (88.960)              | -          | (565.018)               |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>         | <b>(5.500)</b> | <b>(88.960)</b>       | <b>-</b>   | <b>(565.018)</b>        |
| <b>Net bilanço pozisyonu varlık</b> | <b>383.536</b> | <b>4.936.975</b>      | <b>170</b> | <b>31.878.686</b>       |
|                                     |                |                       |            |                         |
| <b>31 Aralık 2018</b>               | <b>Avro</b>    | <b>ABD<br/>Doları</b> | <b>GBP</b> | <b>TL<br/>Karşılığı</b> |
| <b>Dönen varlıklar</b>              |                |                       |            |                         |
| Nakit ve nakit benzerleri           | 865.331        | 1.038.633             | 354        | 10.682.715              |
| <b>Toplam varlıklar</b>             | <b>865.331</b> | <b>1.038.633</b>      | <b>354</b> | <b>10.682.715</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>915.027</b>        | <b>354</b> | <b>10.032.434</b>       |

## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

##### *Sermaye yönetimi*

Şirket'in sermaye yönetimindeki hedefleri;

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

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

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

|  | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|--|----------------|----------------|
| Toplam borç (*)                            | 9.176.966      | 6.433.363      |
| Eksi: nakit ve nakit benzerleri (Dipnot 4) | (51.120.730)   | (41.333.713)   |
| Net varlık                                 | (41.943.764)   | (34.900.350)   |
| Toplam özkaynaklar                         | 249.324.658    | 259.105.076    |
| <b>Net varlık/sermaye oranı (%)</b>        | <b>(%17)</b>   | <b>(%13)</b>   |

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

#### DİPNOT 22 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

##### *Finansal araçların gerçeğe uygun değeri*

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

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

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



## AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 22 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

##### *Finansal varlıklar:*

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

Bilançoda maliyet bedellerinden birikmiş amortismanların ve eğer varsa değer düşüklüğünün indirilmesi suretiyle gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin dipnotlarda açıklanan gerçeğe uygun değerleri ekspertiz raporları ile belirlenir.

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

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

##### *Finansal yükümlülükler:*

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

Kısa vadeli olmaları nedeniyle ticari borçların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

##### *Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma*

“TFRS 13 - *Finansal Araçlar: Açıklama*” standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket'in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

**DİPNOT 23 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Yoktur.

**DİPNOT 24 - 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.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 24 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

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

| Konsolide olmayan/bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri   | Tebliğdeki ilgili düzenleme | 31 Aralık 2019     | 31 Aralık 2018     |                     |
|---|-----------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| A Para ve sermaye piyasası araçları   | Md.24/(b)                   | 51.120.730         | 41.333.713         |                     |
| B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar  | Md.24/(a)                   | 183.070.169        | 188.292.189        |                     |
| C İştirakler  | Md.24/(b)                   | -                  | -                  |                     |
| İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)   | Md.23(f)                    | -                  | -                  |                     |
| Diğer varlıklar   |                             | 24.310.725         | 35.912.537         |                     |
| <b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>   | <b>Md.3/(p)</b>             | <b>258.501.624</b> | <b>265.538.439</b> |                     |
| Finansal borçlar  | Md.31                       | -                  | -                  |                     |
| F Diğer finansal yükümlülükler  | Md.31                       | -                  | -                  |                     |
| G Finansal kiralama borçları  | Md.31                       | -                  | -                  |                     |
| H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)   | Md.23/(f)                   | -                  | -                  |                     |
| İ Özkaynaklar   | Md.31                       | 249.324.658        | 259.105.076        |                     |
| Diğer kaynaklar   |                             | 9.176.966          | 6.433.363          |                     |
| <b>D Toplam kaynaklar</b>   | <b>Md.3/(p)</b>             | <b>258.501.624</b> | <b>265.538.439</b> |                     |
| Konsolide olmayan/bireysel diğer finansal bilgiler  | Tebliğdeki ilgili düzenleme | 31 Aralık 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)                   | 19.896.298         | 41.319.636         |                     |
| A3 Yabancı sermaye piyasası araçları  | Md.24/(d)                   | -                  | -                  |                     |
| B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar   | Md.24/(d)                   | -                  | -                  |                     |
| B2 Atıl tutulan arsa/araziler   | Md.24/(c)                   | -                  | -                  |                     |
| C1 Yabancı iştirakler   | Md.24/(d)                   | -                  | -                  |                     |
| C2 İşletmeci şirkete iştirak  | Md.28/1(a)                  | -                  | -                  |                     |
| J Gayrinakdi krediler   | Md.31                       | -                  | 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)                   | 10.120.675         | 30.228.426         |                     |
| Portföy Sınırlamaları   | Tebliğdeki ilgili düzenleme | 31 Aralık 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)               | %71                | %71                | ≥%51                |
| 3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)   | Md.24/(b)                   | %20                | %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 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)  | Md.28/1(a)                  | -                  | -                  | ≤%10                |
| 7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ  | Md.31                       | -                  | -                  | ≤%500               |
| 8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı (A2-A1)/D (*)         | Md.24/(b)                   | %8                 | %16                | ≤%10                |
| 9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)   | Md.22/(i)                   | %4                 | %11                | ≤%10                |

(\*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ilgili portföy sınırlama oranı yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri dikkate alınarak hesaplandığında %3,80 olmaktadır.

.....