



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2022 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

31.03.2022 Finansal Rapor



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	PwC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN

SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Mart 2022 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren üç aylık dönemine ait ilgili özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Baki Erdal, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 9 Mayıs 2022

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	110.713.850	51.381.324
Finansal Yatırımlar		14.704.722	26.660.235
İtfa Edilmiş Maliyetiyle Ölçülen Finansal Varlıklar	20	14.704.722	26.660.235
Ticari Alacaklar		3.586.912	5.250.044
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5,19	1.709	29.951
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	3.585.203	5.220.093
Peşin Ödenmiş Giderler	10	5.162.164	3.535.652
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		462.646	494.164
Diğer Dönen Varlıklar	10	1.286.654	1.085.383
ARA TOPLAM		135.916.948	88.406.802
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		135.916.948	88.406.802
DURAN VARLIKLAR			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	168.072.550	169.807.663
Maddi Duran Varlıklar	7	49.739	53.200
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		207.972	214.672
Peşin Ödenmiş Giderler	10	858.838	1.234.061
Diğer Duran Varlıklar	10	1.077.672	1.129.167
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		170.266.771	172.438.763
TOPLAM VARLIKLAR		306.183.719	260.845.565
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ticari Borçlar		7.697.001	716.561
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5,19	4.093.401	523.560
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	3.603.600	193.001
Diğer Borçlar		111.286.072	2.096.694
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	5,19	109.183.520	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	5	2.102.552	2.096.694
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	10	2.449.615	709.784
Kısa Vadeli Karşılıklar		901.579	554.849
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	9	722.888	373.158
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	8	178.691	181.691
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	132.182	680.919
ARA TOPLAM		122.466.449	4.758.807
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		122.466.449	4.758.807
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar		1.592.331	1.461.530
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	5	1.592.331	1.461.530
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.150.663	1.577.477
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	9	2.150.663	1.577.477
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.742.994	3.039.007
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		126.209.443	7.797.814
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		179.974.276	253.047.751
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 (Giderler)		-704.996	-428.527
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-704.996	-428.527
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		53.293.371	69.205.098
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	11	25.990.124	24.443.594
Net Dönem Karı veya Zararı		36.386.514	94.818.323
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		179.974.276	253.047.751
TOPLAM KAYNAKLAR		306.183.719	260.845.565

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	12	43.003.555	23.378.715
Satışların Maliyeti	12	-11.387.224	-7.781.404
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		31.616.331	15.597.311
BRÜT KAR (ZARAR)	12	31.616.331	15.597.311
Genel Yönetim Giderleri		-2.578.227	-1.693.596
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	14	304.167	241.074
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	14	-1.011.532	-888.777
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		28.330.739	13.256.012
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		28.330.739	13.256.012
Finansman Gelirleri	15	8.700.080	6.069.782
Finansman Giderleri	16	-644.305	-272.174
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	18	36.386.514	19.053.620
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		36.386.514	19.053.620
DÖNEM KARI (ZARARI)		36.386.514	19.053.620
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		36.386.514	19.053.620
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	18	0,98000000	0,51000000
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)		0,00000000	0,00000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)	18	0,98000000	0,51000000
Durdurulan Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Durdurulan Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)		0,00000000	0,00000000
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-276.469	155.431
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	9	-276.469	155.431
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-276.469	155.431
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		36.110.045	19.209.051
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		36.110.045	19.209.051

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		57.343.431	13.011.014
Dönem Karı (Zararı)		36.386.514	19.053.620
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		529.406	518.202
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	13	2.176.285	2.206.059
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		643.447	296.565
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	15	-2.338.407	-1.406.101
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		149.776	-498.321
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-101.695	-80.000
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		20.427.511	-6.401.526
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		11.955.513	-9.973.190
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		1.663.132	-1.317.186
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		28.242	-91.051
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		1.634.890	-1.226.135
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		6.980.440	3.126.638
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		3.569.841	922.980
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		3.410.599	2.203.658
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-171.574	1.762.212
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-1.499.327	1.383.105
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		1.327.753	379.107
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		57.343.431	13.170.296
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	9	0	-159.282
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		1.979.859	1.226.164
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-13.175	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		101.695	80.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	6	-417.835	-275.407
Alınan Faiz		2.309.174	1.421.571
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		0	-17.514.080
Ödenen Temettüler		0	-17.514.080
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		59.323.290	-3.276.902
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		59.323.290	-3.276.902
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		51.361.327	66.482.273
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	110.684.617	63.205.371



Özkaynaklar Değişim Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Özkaynaklar											
			Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar								Kontrol Gücü Olmayan Paylar			
			Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birlikmiş Karlar					
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Risikten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Kar Zararı				
Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Dönem Başı Bakıyeler		37.264.000	27.745.263	-658.882				94.395.562	24.518.963	56.870.007	240.134.913	0	240.134.913
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler													
	Diğer Düzeltmeler													
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar													
	Transferler		0	0	0				0	56.870.007	-56.870.007	0	0	0
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		0	0	155.431				0	0	19.053.620	19.209.051	0	19.209.051
	Dönem Kar (Zararı)													
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)													
	Sermaye Arttırımı													
	Sermaye Azaltımı													
	Sermaye Avansı													
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları													
	Kar Payları		0	0	0				0	0	0	0	0	0
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler													
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması													
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış													
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler													
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları													
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
	Dönem Sonu Bakıyeler	11		37.264.000	27.745.263	-503.451				94.395.562	81.388.970	19.053.620	259.343.964	0
	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Dönem Başı Bakıyeler		37.264.000	27.745.263	-428.527				69.205.098	24.443.594	94.818.323	253.047.751	0	253.047.751
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler													
	Diğer Düzeltmeler													
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar													
	Transferler		0	0	0				-15.911.727	110.730.050	-94.818.323	0	0	0
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		0	0	-276.469				0	0	36.386.514	36.110.045	0	36.110.045
	Dönem Kar (Zararı)													
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)													
	Sermaye Arttırımı													
	Sermaye Azaltımı													
	Sermaye Avansı													
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları													
	Kar Payları		0	0	0				0	-109.183.520	0	-109.183.520	0	-109.183.520

Cari Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler												
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması												
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış												
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler												
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları												
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)												
Dönem Sonu Bakıyalar		11	37.264.000	27.745.263	-704.996			53.293.371	25.990.124	36.386.514	179.974.276	0	179.974.276