

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2018 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

31.03.2018 Finansal Rapor

Bağımsız Denetçi Görüşü

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

Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim raporu

Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

Giriş

Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Mart 2018 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait özet kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet özkaynak değişim tablosunun ve özet nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ("TMS 34")'ya uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunulmasından sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem 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 finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

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

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Seda Akkuş Tecer, SMMM

Sorumlu Denetçi

3 Mayıs 2018

İstanbul, Türkiye

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	39.986.180	20.813.005
Ticari Alacaklar	5	4.561.242	3.050.677
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	4.561.242	3.050.677
Peşin Ödenmiş Giderler	9	3.326.050	1.387.282
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		81.410	11.638
Diğer Dönen Varlıklar	9	2.903.594	2.886.740
ARA TOPLAM		50.858.476	28.149.342
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		50.858.476	28.149.342
DURAN VARLIKLAR			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	195.696.517	197.232.350
Maddi Duran Varlıklar		867.420	927.670
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		5.512	6.300
Peşin Ödenmiş Giderler	9	2.046.366	2.196.049
Diğer Duran Varlıklar	9	12.749.789	12.030.188
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		211.365.604	212.392.557
TOPLAM VARLIKLAR		262.224.080	240.541.899
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ticari Borçlar	5	2.267.694	1.960.462
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5,18	250.614	207.932
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	2.017.080	1.752.530
Diğer Borçlar	5	64.098.700	1.017.607
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	5,18	62.603.520	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	5	1.495.180	1.017.607
Ertelenmiş Gelirler	9	2.257.681	844.995
Kısa Vadeli Karşılıklar		352.840	1.668.467
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	8	205.840	146.393
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	7	147.000	1.522.074
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	9	531.417	477.498
ARA TOPLAM		69.508.332	5.969.029
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		69.508.332	5.969.029
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar	5	816.680	695.334
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	5	816.680	695.334
Uzun Vadeli Karşılıklar		901.983	884.830
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	8	901.983	884.830
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.718.663	1.580.164
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		71.226.995	7.549.193
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		190.997.085	232.992.706
Ödenmiş Sermaye	10, 17	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)		249.541	164.383
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		249.541	164.383
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		79.117.323	73.043.290
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	10	26.098.217	16.968.330
Net Dönem Karı veya Zararı	17	20.522.741	77.807.440
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		190.997.085	232.992.706
TOPLAM KAYNAKLAR		262.224.080	240.541.899

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 31.03.2017
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	11	29.850.546	28.778.183
Satışların Maliyeti	11	-9.851.734	-8.839.356
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		19.998.812	19.938.827
BRÜT KAR (ZARAR)		19.998.812	19.938.827
Genel Yönetim Giderleri		-1.879.302	-1.414.604
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13	1.345.096	171.399
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	13	-258.636	-374.093
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		19.205.970	18.321.529
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		19.205.970	18.321.529
Finansman Gelirleri	14	1.376.138	1.030.570
Finansman Giderleri	15	-59.367	-334.762
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	17	20.522.741	19.017.337
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		20.522.741	19.017.337
DÖNEM KARI (ZARARI)		20.522.741	19.017.337
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		20.522.741	19.017.337
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	17	0,55000000	0,51000000
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		0,00000000	0,00000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	17	0,55000000	0,51000000
Durdurulan Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Durdurulan Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç		0,00000000	0,00000000
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	8	85.158	157.372
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	8	85.158	157.372
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)	8	85.158	157.372
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		20.607.899	19.174.709
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		20.607.899	19.174.709

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 31.03.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		18.444.891	20.229.633
Dönem Karı (Zararı)		20.522.741	19.017.337
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-669.526	1.682.642
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12	1.882.642	1.969.874
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	5	-168.225	14.054
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-633.431	448.369
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-1.014.056	-738.342
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		-736.456	-11.313
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-1.383.526	-437.539
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.366.010	787.763
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		0	-156.419
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-1.366.010	944.182
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		307.232	1.237.601
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		42.682	150.563
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		264.550	1.087.038
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-324.748	-2.462.903
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-1.858.857	-1.978.309
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		1.534.109	-484.594
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		18.469.689	20.262.440
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	8	-48.468	-32.807
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		23.670	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		443.360	-118.853
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	-12.346
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	6	-285.773	-681.952
Alınan Faiz		729.133	575.445
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		0	0
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		18.888.251	20.110.780
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		18.888.251	20.110.780
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		20.786.601	16.349.627
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	39.674.852	36.460.407

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	Risiken Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı			
Önceki Dönem 01.01.2017 - 31.03.2017	Özkaynaklar Değişim Tablosu												
	Özkaynaklar Değişim Tablosu												
	Dönem Başı Baklıyeler	37.264.000	27.745.263	-94.809			66.149.450	16.842.108	77.821.662	225.727.674	0	225.727.674	
	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	77.821.662	-77.821.662	0	0	0	
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	0	0	157.372			0	0	19.017.337	19.174.709	0	19.174.709	
	Dönem Karı (Zararı)												
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)												
	Sermaye Artırımı												
	Sermaye Azaltımı												
	Sermaye Avansı												
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi												
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları												
	Kar Payları												
	Kar Payı Hariç Kar 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 Kar Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış												
	Kontrol Gücü Olmayan Kar Sahipleriyle Yapılan İşlemler												
	Kar Sahiplerinin Diğer Katkıları												
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) 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 (Yükümlülüğü) 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 (Yükümlülüğü) 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 (Yükümlülüğü) 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 Baklıyeler		37.264.000	27.745.263	62.563			66.149.450	94.663.770	19.017.337	244.902.383	0	244.902.383
	Özkaynaklar Değişim Tablosu												
	Özkaynaklar Değişim Tablosu												
	Dönem Başı Baklıyeler	10	37.264.000	27.745.263	164.383			73.043.290	16.968.330	77.807.440	232.992.706	0	232.992.706
	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			6.074.033	71.733.407	-77.807.440	0	0	0
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		0	0	85.158			0	0	20.522.741	20.607.899	0	20.607.899
	Dönem Karı (Zararı)												
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)												
	Sermaye Artırımı												
	Sermaye Azaltımı												
	Sermaye Avansı												
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi												
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları												
	Kar Payları		0	0			0	0	-62.603.520	0	-62.603.520	0	-62.603.520

Cari Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018	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 Bakiyeler		10	37.264.000	27.745.263	249.541			79.117.323	26.098.217	20.522.741	190.997.085		0 190.997.085