

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2021 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

31.03.2021 Finansal Rapor

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	PwC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sürekli
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 2021 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren üç aylık hesap 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, 28 Mayıs 2021

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	63.226.824	66.499.988
Finansal Yatırımlar		12.958.224	3.004.243
İtfa Edilmiş Maliyetiyle Ölçülen Finansal Varlıklar	20	12.958.224	3.004.243
Ticari Alacaklar		9.753.704	8.436.518
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5, 19	245.922	154.871
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	9.507.782	8.281.647
Diğer Alacaklar		2.380	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	5	2.380	0
Peşin Ödenmiş Giderler	10	4.614.851	4.528.978
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		435.621	341.263
Diğer Dönen Varlıklar	10	1.665.817	1.802.589
ARA TOPLAM		92.657.421	84.613.579
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		92.657.421	84.613.579
DURAN VARLIKLAR			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	173.779.024	175.650.995
Maddi Duran Varlıklar	7	176.432	228.413
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		234.773	241.473
Peşin Ödenmiş Giderler	10	3.129.271	3.801.346
Diğer Duran Varlıklar	10	952.769	1.211.316
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		178.272.269	181.133.543
TOPLAM VARLIKLAR		270.929.690	265.747.122
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ticari Borçlar		3.890.383	763.745
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5, 19	1.552.757	629.777
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	2.337.626	133.968
Diğer Borçlar		285.833	17.849.276
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	5, 19	0	17.514.080
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	5	285.833	335.196
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	10	4.321.382	3.651.114
Kısa Vadeli Karşılıklar		741.889	612.800
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	9	560.198	431.109
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	8	181.691	181.691
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		26.902	488.547
ARA TOPLAM		9.266.389	23.365.482
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		9.266.389	23.365.482
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar		896.704	689.034
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	5	896.704	689.034
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.422.633	1.557.693
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	9	1.422.633	1.557.693
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.319.337	2.246.727
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		11.585.726	25.612.209
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		259.343.964	240.134.913
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)		-503.451	-658.882
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-503.451	-658.882
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		94.395.562	94.395.562
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	11	81.388.970	24.518.963
Net Dönem Karı veya Zararı		19.053.620	56.870.007
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		259.343.964	240.134.913
TOPLAM KAYNAKLAR		270.929.690	265.747.122

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	12	23.378.715	28.056.409
Satışların Maliyeti	12	-7.781.404	-9.030.238
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		15.597.311	19.026.171
BRÜT KAR (ZARAR)	12	15.597.311	19.026.171
Genel Yönetim Giderleri		-1.693.596	-1.778.577
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	14	241.074	216.462
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	14	-888.777	-832.293
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		13.256.012	16.631.763
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		13.256.012	16.631.763
Finansman Gelirleri	15	6.069.782	4.381.217
Finansman Giderleri	16	-272.174	-346.494
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	18	19.053.620	20.666.486
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		19.053.620	20.666.486
DÖNEM KARI (ZARARI)		19.053.620	20.666.486
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		19.053.620	20.666.486
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	18	0,51000000	0,55000000
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	0,51000000	0,55000000
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		155.431	-229.180
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	9	155.431	-229.180
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		155.431	-229.180
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		19.209.051	20.437.306
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		19.209.051	20.437.306

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		13.091.014	22.676.712
Dönem Karı (Zararı)		19.053.620	20.666.486
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		598.202	1.316.442
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	13	2.206.059	2.233.797
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	14	0	91.915
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		296.565	452.924
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	15	-1.406.101	-962.223
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		-498.321	-499.971
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-6.401.526	764.818
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		-9.973.190	-4.656.098
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.317.186	282.770
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-91.051	-280.605
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-1.226.135	563.375
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		3.126.638	1.734.582
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		922.980	-173.424
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		2.203.658	1.908.006
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		1.762.212	3.403.564
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		1.383.105	1.504.337
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		379.107	1.899.227
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		13.250.296	22.747.746
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	9	-159.282	-71.034
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		1.146.164	309.966
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	-145.871
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	6	-275.407	-447.544
Alınan Faiz		1.421.571	903.381
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-17.514.080	0
Ödenen Temettüler		-17.514.080	0
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-3.276.902	22.986.678
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-3.276.902	22.986.678
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		66.482.273	51.113.374
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	63.205.371	74.100.052

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 01.01.2020 - 31.03.2020	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Dönem Başı Baklıyeler		37.264.000	27.745.263	-556.410				87.986.155	15.327.521	81.558.129	249.324.658	0	249.324.658
	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				6.409.407	75.148.722	-81.558.129	0	0	0
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		0	0	-229.180				0	0	20.666.486	20.437.306	0	20.437.306
	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	-65.957.280	0	-65.957.280	0	-65.957.280
	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 (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	11	37.264.000	27.745.263	-785.590				94.395.562	24.518.963	20.666.486	203.804.684	0	203.804.684
	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Dönem Başı Baklıyeler		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 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	0	0	0	0	0

Cari Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021	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		11	37.264.000	27.745.263	-503.451			94.395.562	81.388.970	19.053.620	259.343.964	0	259.343.964