

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR
VE SINIRLI DENETİM RAPORU**

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

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

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 VE 31 ARALIK 2022****TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Eylül 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		250.204.964	166.936.285
Nakit ve nakit benzerleri	4	164.425.477	106.959.649
Finansal yatırımlar			
<i>İtfa edilmiş maliyetiyle ölçülen finansal varlıklar</i>	20	70.816.115	44.839.173
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	9.670.182	11.882.105
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	5,19	42.375	80.833
Peşin ödenmiş giderler	10	2.291.626	1.399.603
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		1.935.823	565.687
Diğer dönen varlıklar	10	1.023.366	1.209.235
Duran varlıklar		3.143.942.527	3.132.273.303
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	3.143.387.828	3.131.100.000
Maddi duran varlıklar	7	42.082	39.354
Maddi olmayan duran varlıklar		167.771	187.871
Peşin ödenmiş giderler	10	22.019	179.770
Diğer duran varlıklar	10	322.827	766.308
Toplam varlıklar		3.394.147.491	3.299.209.588

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

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 VE 31 ARALIK 2022

TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Eylül 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		28.110.109	12.181.591
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	5, 19	14.353.157	4.291.561
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	5	3.607.656	125.520
Diğer borçlar			
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	5	5.638.768	4.099.277
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	10	1.008.269	1.411.640
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	8	178.691	178.691
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	9	1.071.730	552.110
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	2.251.838	1.522.792
Uzun vadeli yükümlülükler		8.178.247	7.241.151
Diğer borçlar			
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	5	3.907.979	1.998.011
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)		137.500	-
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	9	4.132.768	5.243.140
Özkaynaklar		3.357.859.135	3.279.786.846
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>		(4.966.068)	(3.890.854)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		68.608.875	53.293.371
Geçmiş yıllar karları	11	2.995.041.322	1.917.935.461
Net dönem karı	18	234.165.743	1.247.439.605
Toplam kaynaklar		3.394.147.491	3.299.209.588

1 Ocak - 30 Eylül 2023 ara hesap dönemine ait özet finansal tablolar, 6 Kasım 2023 tarihli Yönetim Kurulu kararıyla onaylanmıştır.

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

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN
DOKUZ AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT KAR VEYA ZARAR VE
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

		Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2023	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2023	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2022	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Dipnot					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	12	264.244.249	96.556.146	147.149.499	53.182.480
Satışların maliyeti (-)	12	(61.489.733)	(25.107.797)	(33.796.291)	(13.773.288)
Brüt kar	12	202.754.516	71.448.349	113.353.208	39.409.192
Genel yönetim giderleri (-)		(17.977.014)	(6.898.553)	(9.102.978)	(2.956.702)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	14	268.807	216.320	1.143.223	57.809
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	14	(1.960.958)	(502.038)	(2.538.108)	(813.625)
Esas faaliyet karı		183.085.351	64.264.078	102.855.345	35.696.674
Finansman gelirleri	15	52.311.928	17.011.358	23.819.650	7.703.624
Finansman giderleri (-)	16	(1.231.536)	(820.594)	(1.915.673)	(86.363)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	18	234.165.743	80.454.842	124.759.322	43.313.935
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)		-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı	18	234.165.743	80.454.842	124.759.322	43.313.935
Pay başına kazanç					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	18	6,28	2,16	3,35	1,16
Durdurulan faaliyetlerden pay başına kazanç		-	-	-	-
Sulandırılmış pay başına kazanç					
Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç	18	6,28	2,16	3,35	1,16
Durdurulan faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç		-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	9	(1.075.214)	(553.273)	(1.264.187)	(614.876)
Toplam kapsamlı gelir		233.090.529	79.901.569	123.495.135	42.699.059

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

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT
ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI**

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

		Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler					
Dipnot referansları	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları/(kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynak toplamı
					Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	
1 Ocak 2022	37.264.000	27.745.263	(428.527)	69.205.098	1.362.082.599	649.124.655	2.144.993.088
Transferler	-	-	-	(15.911.727)	665.036.382	(649.124.655)	-
Kar payları	-	-	-	-	(109.183.520)	-	(109.183.520)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(1.264.187)	-	-	124.759.322	123.495.135
30 Eylül 2022							
(Sınırlı denetimden geçmiş)	11	37.264.000	27.745.263	(1.692.714)	53.293.371	1.917.935.461	2.159.304.703
1 Ocak 2023		37.264.000	27.745.263	(3.890.854)	53.293.371	1.917.935.461	3.279.786.846
Transferler	-	-	-	15.315.504	1.232.124.101	(1.247.439.605)	-
Kar payları (*)	-	-	-	-	(155.018.240)	-	(155.018.240)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(1.075.214)	-	-	234.165.743	233.090.529
30 Eylül 2023							
(Sınırlı denetimden geçmiş)	11	37.264.000	27.745.263	(4.966.068)	68.608.875	2.995.041.322	3.357.859.135

(*) 12 Nisan 2023 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda 155.018.240 TL tutarında temettü dağıtılmasına karar verilmiştir. Kar payının tamamı 19 Nisan 2023 tarihinde ortaklara nakden dağıtılmıştır.

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

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2023	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2022
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		195.300.571	113.396.557
Dönem karı		234.165.743	124.759.322
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(28.304.523)	(6.530.485)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13	30.706	53.360
Değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	5	83.700	(94.959)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.757.850	712.362
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	15	(29.547.557)	(6.808.228)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	14	-	(101.695)
Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler		(629.222)	(291.325)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(7.136.833)	(4.543.252)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>	5	38.458	13.005
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)</i>	5	2.128.223	353.559
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		(782.935)	2.565.378
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		3.449.456	1.449.916
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>	5	10.061.596	6.647.162
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış (azalış)</i>	5	3.482.136	1.597.072
Finansal yatırımlardaki değişim	20	(25.976.942)	(17.253.162)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		463.175	83.818
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		198.724.387	113.685.585
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	9	(3.423.816)	(289.028)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		16.920.910	4.465.187
Alınan faiz		29.222.071	6.567.714
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımlarından kaynaklanan nakit çıkışları	7	(13.333)	(22.875)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	6	(12.287.828)	(2.181.347)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	101.695
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(155.018.240)	(109.183.520)
Ödenen temettü		(155.018.240)	(109.183.520)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/(AZALIŞ)		57.203.241	8.678.224
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	106.896.750	51.361.327
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	164.099.991	60.039.551

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

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU 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 E-3 Kule Kat:1 Etiler- 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, 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla hisselerinin %57,34'ü halka açıktır.

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Akkök Holding A.Ş.	%11,67	%11,67
Tekfen Holding A.Ş.	%10,47	%10,47
Halka açık kısım (*)	%57,34	%57,34
Diğer (**)	%20,52	%20,52
Toplam	%100	%100

(*) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla halka açık kısım hisselerinin %44,85'lik kısmı Klepierre S.A.'ya aittir (31 Aralık 2022: %44,85).

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

Kategorileri itibarıyla dönem içinde çalışan personelin ortalama sayısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İdari	7	7

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 ("KGG") 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.

**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları (Devamı)

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, TMSK tarafından yayımlanmış TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı uygulanmamıştır.

Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda değişiklik yapılmasına dair kanun 20 Ocak 2022 tarihinde Kanun No. 7352 sayıyla yasalaşmış olup, geçici hesap dönemleri de dahil olmak üzere 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde Mükerrer 298 inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltilmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın mali tabloların enflasyon düzeltilmesine tabi tutulmayacağı karara bağlanmıştır.

KGK, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını (TFRS) uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama'yı uygulayıp uygulamayacakları konusunda oluşan tereddütleri gidermek üzere açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiş, sonrasında KGK tarafından TMS 29 uygulaması hakkında yeni bir açıklama yapılmamıştır. Bu finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla yeni bir açıklama yapılmamış olması dikkate alınarak 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

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.

**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları (Devamı)

Netleştirme/ mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

İşletmenin sürekliliği

Şirket, 1 Ocak - 30 Eylül 2023 dönemine ait finansal tabloları işletmenin sürekliliği prensibi çerçevesinde hazırlamıştır.

2.1.2 Portföy sınırlamalarına uyum

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

2.2. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

a. 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.
- **TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (Devamı)

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

- **TMS 12 ‘de değişiklik, Uluslararası vergi reformu – Sütun iki model kuralları;** Ertelenmiş vergi istisnası ve istisna uygulandığının açıklanması yürürlüğe girmiştir. Diğer açıklama gereklilikleri 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişiklikler şirketlere Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü tarafından uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesinden geçici olarak muafiyet sağlamaktadır. Değişiklikler ayrıca etkilenen şirketler için hedeflenen açıklama gerekliliklerini de içermektedir.
- b. **30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler**
 - **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.
 - **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16’daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.
 - **TMS 7 ve TFRS 7 ‘deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)’nun, yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıtıdır.
 - **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.
 - **TSRS 1, “Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler”;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler (Devamı)

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

- **TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar";** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

Şirket söz konusu standart değişikliklerinin etkilerini analiz etmekte olup, geçerlilik tarihinden itibaren uygulayacaktır.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe politikaları ve muhasebe tahminlerinde değişiklik ve hatalar olması durumunda, yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de ileriye yönelik olarak uygulanır. 1 Ocak – 30 Eylül 2023 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Ara dönem özet finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

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.**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kasa	25.634	19.408
Ters repo işlemleri	-	80.033.318
Banka		
-vadeli TL mevduat	164.381.382	24.649.217
-vadeli döviz mevduat	-	1.966.374
-vadesiz TL mevduat	12.946	273.884
-vadesiz döviz mevduat	5.515	17.448
	164.425.477	106.959.649

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli TL mevduatlarının ortalama faiz oranı %36,25 olup tahakkuk eden faiz tutarı 325.486 TL'dir. 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla vadeli döviz mevduat bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli TL mevduatlarının faiz oranı %21,25 olup tahakkuk eden faiz tutarı 29.350 TL'dir. Vadeli döviz mevduatların faiz oranı %0,15 ile %2,5 arasında olup tahakkuk eden faiz tutarı 233 TL'dir). Bankalarda bulunan mevduatların vadesi 1 aydan kısadır (31 Aralık 2022: 1 aydan kısadır).

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla TL ters repo işlemi bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 80.000.002 TL ters repo işlemleri bulunmaktadır. Ters reponun faiz oranı %7,60 olup tahakkuk eden faiz tutarı 33.516 TL'dir.)

Nakit akımı tablosuna baz olan hazır değerler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Hazır değerler	164.425.477	106.959.649
Tenzil: Faiz tahakkukları	(325.486)	(62.899)
	164.099.991	106.896.750

DİPNOT 5 - TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	11.395.214	13.523.437
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 19)	42.375	80.833
	11.437.589	13.604.270
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar	(1.725.032)	(1.641.332)
	9.712.557	11.962.938

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 5 - TİCARİ VE DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Şüpheli alacaklar karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
1 Ocak	1.641.332	1.315.861
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	83.700	-
Dönem içinde konusu kalmayan karşılıklar	-	(94.959)

30 Eylül	1.725.032	1.220.902
-----------------	------------------	------------------

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 19)	14.353.157	4.291.561
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	3.607.656	125.520
	17.960.813	4.417.081

Kısa vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergi ve fonlar	5.475.148	4.009.373
Diğer	163.620	89.904
	5.638.768	4.099.277

Uzun vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar	3.907.979	1.998.011
	3.907.979	1.998.011

DİPNOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2023
Maliyet					
Binalar	3.131.100.000	-	-	12.287.828	3.143.387.828
Yapılmakta olan yatırımlar (*)	-	12.287.828	-	(12.287.828)	-
	3.131.100.000	12.287.828	-	-	3.143.387.828

(*) Yapılmakta olan yatırımlardaki 11.207.828 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. 1.080.000 tutarındaki transferler ise şirketin kendi yapmış olduğu yatırım niteliğindeki harcamalardan oluşmaktadır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2022
Maliyet					
Binalar	2.061.752.998	-	-	2.181.347	2.063.934.345
Yapılmakta olan yatırımlar (*)	-	2.181.347	-	(2.181.347)	-
	2.061.752.998	2.181.347	-	-	2.063.934.345

(*) Yapılmakta olan yatırımlardaki 2.181.347 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.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 30 Aralık 2022 tarihli değerleme raporuna göre Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulünün gerçeğe uygun değeri 3.131.100.000 TL'dir (Ter Ra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 31 Aralık 2021 tarihli değerleme raporuna göre yatırım amaçlı gayrimenkulünün gerçeğe uygun değeri 2.061.753.000 TL'dir). Gerçeğe uygun değer hesaplamalarında kullanılan metot, alışveriş merkezi için gelir yöntemi, büro ve rezidanslar için emsal karşılaştırma yöntemidir.

Aktif değerlerin toplam sigorta tutarları dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir;

30 Eylül 2023: 166.668.765 ABD Doları

31 Aralık 2022: 166.556.547 ABD Doları

DİPNOT 7 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlerde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	İlaveler	30 Eylül 2023
Tesis, Makine, Cihazlar	99.702	-	99.702
Demirbaşlar	8.781.753	13.333	8.795.086
Birikmiş itfa payları	(8.842.101)	(10.605)	(8.852.706)
Net defter değeri	39.354	2.728	42.082

	1 Ocak 2022	İlaveler	30 Eylül 2022
Tesis, Makine, Cihazlar	99.702	-	99.702
Demirbaşlar	8.758.879	22.875	8.781.754
Birikmiş itfa payları	(8.805.381)	(33.259)	(8.838.640)
Net defter değeri	53.200	(10.384)	42.816

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 8 - 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.

Teminat senetleri, çekleri ve teminat mektupları	Döviz Cinsi	Dövizli Tutarı	30 Eylül 2023
Alınan teminat mektupları	TL	38.925.238	38.925.238
Alınan teminat mektupları	ABD Doları	373.519	10.225.718
Alınan teminat senetleri	ABD Doları	333.023	9.117.071
Alınan teminat mektupları	Euro	151.866	4.408.746
Alınan teminat çekleri	TL	478.100	478.100
Alınan teminat senetleri	TL	73.827	73.827
			63.228.700

Teminat senetleri, çekleri ve teminat mektupları	Döviz Cinsi	Dövizli Tutarı	31 Aralık 2022
Alınan teminat mektupları	TL	25.736.255	25.736.255
Alınan teminat mektupları	ABD Doları	473.262	8.849.195
Alınan teminat senetleri	ABD Doları	333.023	6.226.964
Alınan teminat mektupları	Euro	151.866	3.027.434
Alınan teminat çekleri	TL	478.100	478.100
Alınan teminat senetleri	TL	73.827	73.827
			44.391.775

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

Şirket'in bilanço tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu bulunmamaktadır.

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Dava karşılıkları	178.691	178.691
	178.691	178.691

Dava karşılıkları

30 Eylül 2023 itibarıyla Şirket aleyhine açılmış olan davalara toplam 178.691 TL (31 Aralık 2022: 178.691 TL) karşılık ayrılmış olup, dönem içinde hareketi yoktur.

Şirket'in hâlihazırda taraf olduğu 8 adet dava ve 28 adet icra takibi bulunmaktadır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 9 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli karşılıklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kullanılmamış izin karşılığı	1.071.730	552.110
	1.071.730	552.110

Kullanılmamış izinlere ilişkin karşılıkların 683.270 TL tutarı Şirket personelinin kullanılmamış izin karşılıklarından, 388.460 TL tutarı Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin personeline ilişkin kullanılmamış izin karşılıklarından Şirket'in payına düşen kısımdır.

Uzun vadeli karşılıklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	4.132.768	5.243.140
	4.132.768	5.243.140

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir maaş üzerinden 23.489,83 TL tavanına tabidir (31 Aralık 2022: 19.982,83 TL).

Şirket yönetimi geçmiş deneyimlerinden edindiği bilgilere dayanarak kıdem tazminatı almaya hak kazanacak çalışanların hak kazandıkları menfaatleri TMS 19 uyarınca, bilanço tarihinde geçerli olan devlet tahvili oranları kullanılarak iskonto işlemine tabi tutmuş ve indirgenmiş net değerleri üzerinden mali tablolarına yansıtılmıştır. Oluşan tüm aktüer kazanç ve kayıplar kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır. Buna bağlı olarak, 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan aktüer varsayımları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
İskonto oranı (%)	0,49	0,49
Emeklilik ihtimaline ilişkin kullanılan oran (%)	95,83	97,69

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

	2023	2022
1 Ocak	5.243.140	1.577.477
Hizmet maliyeti	820.614	315.003
Faiz maliyeti	417.616	258.213
Aktüeryal (kazanç)/ kayıp	1.075.214	1.264.187
Ödenen tazminatlar (-)	(3.423.816)	(289.028)
30 Eylül	4.132.768	3.125.852

Kıdem tazminatına ilişkin karşılıkların 129.801 TL tutarı Şirket'in personel kıdem tazminatı karşılıklarından, 4.002.967 TL tutarı ise Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin personel kıdem tazminatı karşılıklarından Şirket'in payına düşen kısımdır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 10 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer alacak ve borçların detayları aşağıda sunulmuştur:

Peşin ödenmiş giderler - kısa vadeli	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Gelecek aylara ait giderler (*)	2.290.359	1.392.543
Verilen avanslar	1.267	7.060
	2.291.626	1.399.603

(*) Gelecek aylara ait giderlerinin 360.247 TL'lik kısmı mağazaların kiraya verilebilmesi için katlanılan maliyetlerin kısa döneme ilişkin kısmından oluşmaktadır. Söz konusu peşin ödenen giderler kira sürelerince itfa edilmektedir. 1.407.821 TL'lik kısmı emlak vergisinden, 236.790 TL'lik kısmı sigorta giderlerinden ve 285.501 TL'lik kısmı da diğer giderlerden oluşmaktadır.

Peşin ödenmiş giderler - uzun vadeli	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Gelecek yıllara ait giderler	22.019	179.770
	22.019	179.770

Diğer dönen varlıklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Mağaza kira gelir tahakkuku (*)	1.023.366	1.209.235
	1.023.366	1.209.235

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

Diğer duran varlıklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Mağaza kira gelir tahakkuku (*)	322.750	766.105
Verilen depozitolar	77	203
	322.827	766.308

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

Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alınan avanslar	721.269	1.411.640
Gelecek aylara ait gelirler	287.000	-
	1.008.269	1.411.640

Diğer kısa vadeli yükümlülükler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Gider tahakkukları	2.251.838	1.522.792
	2.251.838	1.522.792

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 11 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
Akkök Holding A.Ş.	11,67	4.349.553	11,67	4.349.553
Tekfen Holding A.Ş.	10,47	3.901.279	10,47	3.901.279
Halka açık kısım	57,34	21.367.443	57,34	21.367.443
Diğer (*)	20,52	7.645.725	20,52	7.645.725
Ödenmiş sermaye	100,00	37.264.000	100,00	37.264.000

(*) 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', (II-17.1) sayılı 'Kurumsal Yönetim Tebliği' ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde Şirket Esas Sözleşmesi'ne ilişkin ana sözleşme tadili 20 Nisan 2021 tarihinde yapılan 2020 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda oyçokluğu ile kabul edilmiş olup, 18 Mayıs 2021 tarihinde tescil edilerek, 24 Mayıs 2021 tarih ve 10333 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 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.

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:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Geçmiş yıl karı	2.978.203.635	1.901.149.194
Olağanüstü yedekler	12.854.471	12.803.051
Olağanüstü yedekler enflasyon farkı	521.985	521.985
Yasal yedekler enflasyon farkı	3.461.231	3.461.231
	2.995.041.322	1.917.935.461

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 12 - ESAS FAALİYET GELİRLERİ

Hasılat	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Mağaza ve depo kira gelirleri	232.114.027	84.327.495	128.793.406	46.220.306
Apart otel kira geliri	18.766.460	7.821.859	11.804.825	4.727.982
Otopark gelirleri	9.214.522	2.936.839	4.563.438	1.488.331
Diğer gelirler	4.149.240	1.469.953	1.987.830	745.861
	264.244.249	96.556.146	147.149.499	53.182.480
Satışların maliyeti				
Hizmet maliyeti	(61.489.733)	(25.107.798)	(33.796.291)	(13.773.288)
	(61.489.733)	(25.107.798)	(33.796.291)	(13.773.288)
Brüt kar	202.754.516	71.448.349	113.353.208	39.409.192

DİPNOT 13 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Hizmet maliyeti	61.489.733	25.107.798	33.796.291	13.773.288
Personel giderleri	10.343.108	4.409.050	5.366.990	1.674.860
Danışmanlık giderleri	2.989.563	1.097.181	1.353.740	409.924
Hukuki giderler	1.564.069	545.251	1.047.766	386.156
Bağış ve Yardım Giderleri	1.000.000	-	-	-
Sigorta vergi resim ve harç giderleri	203.258	66.076	110.584	33.793
Amortisman ve itfa payı gideri	30.706	10.383	53.360	19.862
Diğer	1.846.310	770.612	1.170.538	432.107
	79.466.747	32.006.351	42.899.269	16.729.990
Amortisman ve itfa payı gideri				
Genel yönetim giderleri	30.706	10.383	53.360	19.862
	30.706	10.383	53.360	19.862

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 14 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Ticari faaliyetlerle ilgili kur farkı gelirleri	180.725	178.843	6.331	872
Konusu kalmayan karşılıklar	34.247	29.362	696.723	-
Vade farkı geliri	33.920	-	176.479	56.937
Kira tazminat geliri	-	-	148.522	-
Sabit kıymet satış karı, net	-	-	101.695	-
Diğer	19.915	8.115	13.473	-
	268.807	216.320	1.143.223	57.809
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Ticari faaliyetlerle ilgili kur farkı giderleri	(905.489)	(181.890)	(516.992)	(181.449)
İtfa giderleri (*)	(864.107)	(216.165)	(2.021.116)	(632.176)
Şüpheli alacak karşılığı gideri	(83.700)	-	-	-
Diğer	(107.662)	(103.983)	-	-
	(1.960.95)	(502.038)	(2.538.108)	(813.625)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler / (giderler), net	(1.692.15)	(285.719)	(1.394.885)	(755.816)

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

DİPNOT 15 - FİNANSMAN GELİRLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Finansman gelirleri				
Kur farkı gelirleri	22.764.371	4.639.717	17.011.422	4.576.839
Faiz gelirleri	29.547.557	12.371.641	6.808.228	3.126.785
	52.311.928	17.011.358	23.819.650	7.703.624

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**DİPNOT 16 - FİNANSMAN GİDERLERİ**

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Finansman giderleri				
Kur farkı giderleri	(813.920)	(681.389)	(1.660.120)	(292)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin faiz maliyeti	(417.616)	(139.205)	(255.553)	(86.071)
	(1.231.536)	(820.594)	(1.915.673)	(86.363)

DİPNOT 17 - 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 18 - 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 halihazırda 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 dağıtılabılır net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse adedi (1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden)	37.264.000	37.264.000	37.264.000	37.264.000
Net kar	234.165.743	80.454.842	124.759.322	43.313.935
Hisse başına kar	6,28	2,16	3,35	1,16

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

DİPNOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflardan alacaklar		
Akip Gıda San. Tic. A.Ş.	32.376	80.833
Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	9.999	-
	42.375	80.833

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara borçlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara borçlar		
Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	13.801.305	4.094.993
Akkök Holding A.Ş.	347.887	194.469
Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş.	182.962	-
Akhan Bakım Yönetim Servis Hizmet Güvenlik Tic.A.Ş.	14.758	-
Aktek Bilgi İşlem Tekn.San.Tic. A.Ş.	6.245	2.099
	14.353.157	4.291.561

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Grup içi alışlar	88.860.046	29.707.068	39.798.793	10.934.810
Grup içi satışlar	42.239.273	16.015.300	24.169.634	9.013.071

Alış ve satışlar, kira gelirleri ve hizmet alım-satımı gibi unsurlardan oluşmaktadır. Grup içi alımların 87.592.086 TL'lik tutarı, Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'den ("Üçgen") sağlanan yönetim giderlerinden, 1.267.960 TL'lik tutarı diğer ilişkili taraflardan harcamalardan oluşmaktadır. Şirket, otopark, reklam, atm gibi ortak alan hizmet gelirlerini ilişkili taraf olan Üçgen aracılığıyla elde etmektedir. Bunlara ilaveten Üçgen'den apart, otopark, büro katı ve sinema kira geliri elde edilmektedir. Bu çerçevede, Şirket adına elde edilen gelirleri ve kira gelirlerine ilişkin olarak Üçgen'e 2023 yılı ilk dokuz aylık dönemde toplam 38.101.721 TL tutarında fatura kesilmiştir (1 Ocak - 30 Eylül 2022: 21.347.891 TL).

1 Ocak - 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 7.721.675 TL'dir (1 Ocak - 30 Eylül 2022: 3.382.201 TL).

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

DİPNOT 20 - FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla finansal yatırımların detayları aşağıda sunulmuştur:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Yabancı para tahvilleri	70.816.115	44.839.173
	70.816.115	44.839.173

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yabancı para tahvillerinin ortalama faiz oranı %5 olup tahakkuk eden faiz tutarı 883.935 TL'dir (31 Aralık 2022: Yabancı para tahvillerinin faiz oranı %4,75 olup tahakkuk eden faiz tutarı 22.265 TL'dir).

DİPNOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Döviz Kuru Riski

Şirket'in döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Varlıklar	69.960.065	46.421.706
Yükümlülükler	(2.759.117)	(1.885.071)
Net bilanço pozisyonu	67.200.948	44.536.635

30 Eylül 2023 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 6.733.853 TL daha yüksek/düşük olacaktı (31 Aralık 2022: 4.463.122 TL daha yüksek/düşük).

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla EURO, 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 14.327 TL daha düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2022: 9.839 TL daha düşük/yüksek).

30 Eylül 2023 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 569 TL daha yüksek/düşük olacaktı (31 Aralık 2022: 383 TL daha yüksek/düşük).

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir.

30 Eylül 2023	EURO	ABD Doları	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	575	201	170	27.885
Finansal yatırımlar	-	2.554.442	-	69.932.180
Toplam Varlıklar	575	2.554.643	170	69.960.065
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Diğer borçlar	(5.500)	(94.770)	-	(2.759.117)
Toplam Yükümlülükler	(5.500)	(94.770)	-	(2.759.117)
Net Bilanço Pozisyonu Varlık	(4.925)	2.459.873	170	67.200.948

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2022	EURO	ABD Doları	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	575	106.084	170	1.998.865
Finansal yatırımlar	-	2.375.769	-	44.422.841
Toplam Varlıklar	575	2.481.853	170	46.421.706
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Diğer borçlar	(5.500)	(94.770)	-	(1.885.071)
Toplam Yükümlülükler	(5.500)	(94.770)	-	(1.885.071)
Net Bilanço Pozisyonu Varlık	(4.925)	2.387.083	170	44.536.635

DİPNOT 22 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

DİPNOT 23 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Ortaklıklar, finansal tablolarının hazırlanmasında ve kamuya açıklanmasında, Kurul'un II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği hükümlerine uymak zorundadırlar ve finansal tablolarda, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere, konsolide olmayan finansal tablo hesap kalemleri kullanılmak suretiyle, Kurulca belirlenen şekilde yer verilir.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Konsolide olmayan/bireysel finansal tablo ana hesap kalemleri	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
A Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	235.241.592	151.798.822
B Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	Md.24/(a)	3.143.387.828	3.131.100.000
C İştirakler	Md.24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		15.518.071	16.310.766
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	Md.3/(p)	3.394.147.491	3.299.209.588
E 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	3.357.859.135	3.279.786.846
Diğer kaynaklar		36.288.356	19.422.742
D Toplam kaynaklar	Md.3/(p)	3.394.147.491	3.299.209.588
Konsolide olmayan/bireysel diğer finansal bilgiler	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
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)	164.399.483	26.906.923
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 İşletmeciler şirkete iştirak	Md.28/1(a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	Md.31	-	-
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/(l)	96.031.956	20.647.728

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki ilgili düzenleme	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022	Asgari /AzamiOran
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, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler ((B+A1)/D)	Md.24/(a),(b)	%93	%95	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler ((A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	%7	%5	≤%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 İşletmeciler Şirkete İştirak (C2/D)	Md.28/1(a)	-	-	≤%10
7 Borçlanma Sınırı ((E+F+G+H+J)/I)	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)	%5	%1	≤%10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	Md.22/(l)	%3	%1	≤%10

.....