

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Faaliyet Raporu
2009



AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2009 Yılı
Faaliyet Raporu

Merkez: Nispetiye Cad. Ak Merkez E3 Blok Kat:1
34340 Etiler, Beşiktaş/İstanbul
Tel: +90 212 282 01 70
Fax:+90 212 282 01 65
www.akmerkez.com.tr
gyo@akmerkez.com.tr



AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İçindekiler

Akmerkez Hakkında	1
Olağan Genel Kurul Gündemi	2
Yönetim Kurulu Raporu	3-15
Denetçiler Raporu	16
Kurumsal Yönetim İlkeleri Raporu	17-25
Bağımsız Denetim Raporu	26-27
31 Aralık 2009 ve 2008 Tarihindeki Bilançolar	28-29
31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Gelir Tablosu	30
31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Öz Sermaye Değişim Tablosu	31
31 Aralık 2009 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Nakit Akım Tablosu	32
Mali Tablolara İlişkin Dipnotlar	33-65

AKMERKEZ

Alanlarının lider isimleri AKKÖK, TEKFEN ve İSTİKBAL gruplarının Türkiye'nin gözbebeği şehri İstanbul'da, eşsiz bir konumda "Dünyanın En İyi Alışveriş Merkezi"ni kurma hedefi, Akmerkez'i yarattı. Yepyeni bir anlayışın getirdiği keyifli ve ayrıcalıklı bir yaşam 18 Aralık 1993 tarihinde, şehrin en merkezi ve gözde noktası Etiler'de hayata geçen Akmerkez ile başlamış oldu.

Kurucularının çağdaş, öncü anlayışı, Akmerkez Alışveriş Merkezi'ni kısa sürede "salt bir alışveriş merkezi"nin çok ötesine taşıdı. 14 ve 17 katlı ofis bölümleri, 23 katlı Akmerkez Residence ve Apart Otel'in binasının da bulunduğu yaklaşık 180.000 m²'lik alan üzerinde, dev kompleks içinde yer alan Akmerkez Alışveriş Merkezi, yapısal üstünlükleri, kusursuz bina otomasyonu ve üstün hizmet kalitesi ile sektöründe lider oldu.

Akmerkez, her gün 10:00 – 22:00 saatleri arasında, hızlı ve rahat dolaşım olanağı sunan seçkin alışveriş ortamında, moda tutkunlarını yerli – yabancı en ünlü markalarla buluşturdu. Eğlence ve sosyal yaşam alanındaki tüm gereksinimlerini de karşılayarak ziyaretçilerinin kendilerine ve sevdiklerine ayırabilecekleri özgür zamanları yarattı.

Sayıları her geçen gün katlanarak artan ziyaretçiler, kendilerine verdiği değeri, özeni hissettiren, topluma destek sağlayan sosyal çalışmalara imza atan Akmerkez Alışveriş Merkezi'nin müdavimi, dostları oldu. Ziyaretçilerinin konforu için oluşturulmuş teknik altyapısı ve kaliteli sosyal etkinlikleri, Akmerkez Alışveriş Merkezi'ni kuruluşundan kısa süre sonra gelen ve günümüze dek süren dünya çapındaki başarılarla taşıdı. "Akmerkez" ismi, bulunduğu sektörde marka haline geldi.

Akmerkez Alışveriş Merkezi, 1995 yılında, Uluslararası Alışveriş Konseyi (ICSC) tarafından Avrupa'nın, 1996'da ise Dünyanın En İyi Alışveriş Merkezi seçildi ve bu dalda verilen en büyük ödül olan "ICSC International Design and Development"ın da sahibi oldu. Dünyada bu iki ödüle layık görülen ilk alışveriş merkezi olan Akmerkez'in başarıları, ülke içinde ve uluslararası boyutta ödüllendirilmeye devam ediyor. Akmerkez, 1998'de "TSCSR / AMPD Onur Ödülü" ve 1999 yılında Madrid'de ICSC "Jean Louis Solal Marketing" ödülünü almaya hak kazandı. Mart 2001'de Torino'da ,aynı ödüle "Vitrin Düzenleme Yarışmaları" ile topluma sağladığı katkıdan dolayı bir kez daha layık görüldü. Ekim 2001'de Orlando'da, aynı dalda katıldığı ICSC "Maxi Awards" ödülünü kazandı. 2004 yılında Tüketici Dergisi tarafından "Tüketici Kalite Ödülü"ne layık görülen Akmerkez, 2006 yılında Kopenhag'da "Sanat Akmerkez'de 3" etkinliği ile Halkla İlişkiler kategorisinde ICSC "Jean Louis Solal Marketing" ödülüne layık görüldü. Akmerkez, Eylül 2006'da, Şikago'da düzenlenen yarışmada, aynı etkinlik ile Halkla İlişkiler dalında aldığı ICSC "MAXI Awards" ile başarılarını sürdürüyor.

Kuruluşundaki "Sektöründe lider konumda Dünyanın En İyi Alışveriş Merkezi olmak" hedefine henüz ilk yıllarında ulaşmış olan Akmerkez, bugün başarısının haklı gururunu yaşarken sürekli başarının yenilikçilik ve farklılıkla sağlanacağını bilincini taşıyor. Öncü kimliği ile geleceğe hazırlanıyor.

2008 yılında başlatılan yenileme çalışmaları ile Uluslararası üne ve ödüllere sahip "Concept-i" tasarım firması, günün trend çizgilerini, son teknolojik gelişmeleri Akmerkez'e taşıyor ve sektördeki lider konumunu sürdürüyor.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 06.05.2009 Tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı Gündemi:

- 1- Açılış, Divan teşekkülü ve toplantı tutanağının imzalanması hususunda Divan'a yetki verilmesi,
- 2- Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu, Denetçi ve Bağımsız Denetçi Raporları, Bilanço ve Gelir Tablosu ile Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan kâr dağıtım teklifinin okunması, müzakeresi ve tümünün onaya sunulması,
- 3- Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Denetçilerin ibra edilmeleri,
- 4- Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Denetçilerin seçilmesi, görev sürelerinin, ücret ve huzur haklarının tespiti,
- 5- Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca; Bağımsız Denetim Kuruluşunun seçimi ile ilgili Yönetim Kurulu kararının onaya sunulması, Şirketin 2009 yılında yaptığı bağış ve yardımlar ile 2008 ve 2009 yıllarında kiralarda yapılan ve kamuya açıklanan indirimler hakkında Genel Kurula bilgi verilmesi,

ALİ RAİF DİNÇKÖK
YÖNETİM KURULU BAŞKANI

Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Ortaklar Genel Kurulu'na Sunulan 2009 Yılı Faaliyetlerine İlişkin Yönetim Kurulu Raporudur

Sayın Hissedarlarımız,

Şirketimizin 2009 yılı hesaplarını incelemek ve Genel Kurulumuzun gündeminde yer alan konuları görüşüp, karara bağlamak üzere toplanmış bulunuyoruz.

2009 yılında SPK'nın öngördüğü kurumsal yönetim ilkelerinin tamamını uygulayan Şirketimizin genel bilgilerini kapsayan raporumuzu bilgilerinize sunuyoruz.

1- GİRİŞ

A- YÖNETİM VE DENETLEME KURULLARIMIZ :

Yönetim Kurulumuz :

Başkan	: ALİ RAİF DİNÇKÖK
Başkan Yardımcısı	: FEYYAZ BERKER
Üye	: ÖMER DİNÇKÖK
Üye	: FRANCIENA J. ZIJLSTRA
Üye	: DAVİT BRAUNŞTAYN
Üye	: ERHAN ÖNER
Üye	: RAİF ALİ DİNÇKÖK
Üye	: SERDAR SUNAY
Üye	: GÜNER ÖZTEK
Üye	: DEVRİM ULUCAN

Yönetim Kurulu Üyeleri 06.05.2009 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında 1 yıl süreyle görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

A Grubu hissedarları temsilen seçilen Yönetim Kurulu Üyeleri ALİ RAİF DİNÇKÖK, ÖMER DİNÇKÖK, AKKÖK SANAYİ YATIRIM VE GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ'ni temsilen RAİF ALİ DİNÇKÖK ve SERDAR SUNAY; B Grubu hissedarları temsilen seçilen Yönetim Kurulu Üyeleri FEYYAZ BERKER, ERHAN ÖNER, DEVRİM ULUCAN; C Grubu hissedarları temsilen seçilen Yönetim Kurulu Üyeleri DAVİT BRAUNŞTAYN ve GÜNER ÖZTEK, halka açık D Grubu hisseleri temsilen CORIO N.V. temsilcisi FRANCIENA J.ZIJLSTRA'dır.

Bu Yönetim Kurulu Üyelerinden SERDAR SUNAY, DEVRİM ULUCAN, GÜNER ÖZTEK Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleridir.

Bütün Yönetim Kurulu Üyeleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca aranan şartlara uygun olup, Hollanda uyruklu Franciena J.Zijlstra dışındaki Yönetim Kurulu Üyeleri T.C. vatandaşıdır.

Denetleme Kurulumuz :

Av. SABİ RUSO
Av. İLKNUR BORACI
ALİ ŞEVKET TURSAN

Genel Müdür:

Zeynep Hüveyda ORAL

Değerli Ortaklarımız,

2009 yılında global piyasalarda ve ülkemizde hüküm süren ekonomik kriz ve Alışveriş Merkezindeki yenileme çalışmaları dikkate alındığında, sözkonusu gelişmelere rağmen verimli bir yıl olmuştur.

2009 yılında 06.05.2009 tarihinde Olağan Genel Kurul toplantısı yapılmış olup, bu toplantıda 2008 yılı kârının 40.826.000,00-TL'lik kısmının dağıtılmasına karar verilmiştir.

Bu karar çerçevesinde, 27 Mayıs 2009'da 2008 yılı karından Ortaklarımıza brüt 40.826.000,00-TL tutarında kâr payı dağıtılmıştır.

2008 yılının ikinci yarısından sonra dünya piyasalarında yaşanan olumsuzlukların ülkemizde de hissedilmeye başlaması ile birlikte, son yılların en hızlı gelişen sektörü olan perakende sektöründe de 2009 yılında yavaşlama sürecine girilmiştir.

Gerek ekonomik göstergeleri gerekse yenilenme çalışmalarını gözönünde bulunduran Yönetim Kurulumuzca ilk olarak 20.11.2008 tarihinde alınan ve kamuya duyurulan karar ile kiralarnı sözleşme esasları çerçevesinde ödeyen kiracılara Ocak-Şubat 2009 ayları için ödeme tarihindeki Amerikan dolar kuru üzerinden % 25 iskonto (1 USD≤1,30 TL olmamak şartı ile) yapılması yönünde karar alınmak sureti ile Yönetim Kurulumuzun kiracılarına olan desteği gösterilmiştir. Yönetim Kurulumuzca 2009 yılının Mart-Ağustos döneminde kiracılarına olan desteği sürdürülmüş ve 26.02.2009 tarihinde alınan ve kamuya duyurulan karar ile bu kez kiralarnı sözleşme esasları çerçevesinde ödeyen kiracılarına ödeme tarihindeki Amerikan dolar kuru üzerinden % 35 iskonto (1USD≤1,10 TL olmamak şartı ile) yapılması yönünde karar alınmıştır. Aynı uygulama bu yönde alınan 09.09.2009 tarihli karar ile 2009 yılı sonuna kadar sürdürülerek 2009 yılının ekonomik olumsuzluklarının etkileri en aza indirgenmiştir.

Akmerkez Alışveriş Merkezi 2009 yılı verileri;

3 Yıllık Doluluk Oranı	% 95,37
2009 Kiracı Değişim Oranı	% 5,02
16 Yıllık Kiracı Değişim Oranı	% 6,71

Akmerkez Alışveriş Merkezi olarak açıldığı günden bu yana sektörde sürdürdüğü lider konumunu önümüzdeki yıllarda da kesintisiz sürdürmek için kapsamlı bir yenileme projesi başlatmıştır. Bu çalışmaların büyük bölümü bitirilmiş olup, kalan çalışmalar 2010 yılı içinde tamamlanacaktır.

SEKTÖR ANALİZİ

Son yılların en parlak yatırımlarından biri haline gelen 'Alışveriş Merkezi Projeleri' Türkiye'deki serüvenine Ataköy Turizm Kompleksi içinde yer alan Galleria'nın açılması ile başlamıştır. Galleria'nın ardından Akmerkez (1993), Capitol (1993), Carousel (1995), CarrefourSa (1996), Profilo (1998) ve Mayadrom (1998) Alışveriş Merkezlerinin açılması ile devam etmiştir. Bugün yaklaşık 5.000.000-m²'lik kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezleri projeleri son beş yıldır yükselen bir ivme göstererek, Türkiye ekonomisinin en önemli lokomotif sektörlerinden biri haline gelmiştir.

2009 sonu itibarıyla Türkiye'de bulunan AVM sayısı 238'e ulaşmış, kiralanabilir alan da %14 artışla 5 milyon 670 bin metrekareye çıkmıştır. 2009 yılı içerisinde 25 yeni AVM açılmış ve hizmete giren bu yeni binaların %80'i Ankara ve İstanbul'da açılmıştır.*

(* AYD 2009 Raporu)

Bugün için Türkiye geneli alışveriş merkezi yatırımları açısından incelendiğinde özellikle satın alma gücü, eğitim düzeyi, okuryazarlık oranı daha yüksek olan Marmara Bölgesi'nde yoğunlaştığı görülmektedir. Bunu İç Anadolu ve Ege Bölgeleri takip etmektedir. İl bazında incelendiğinde de İstanbul'un 108 aktif alışveriş merkezi ile lider olduğu, Ankara'nın 31 ve İzmir'in 15 alışveriş merkezi ile İstanbul'u takip ettiği görülmektedir.

Avrupa'daki kişi başına düşen kiralanabilir alan ile ülkemizdeki alan karşılaştırıldığında halen geri sıralarda olduğumuz görülmektedir. Ancak ülkemizdeki genç nüfus ve artan tüketim alışkanlıklarımız sektörün gitgide gelişeceğini göstermektedir. Ülkemizdeki alışveriş merkezleri çok iyi kabul görmüş bulunmaktadır ve perakende kullanımının ötesinde eğlence ve yaşam merkezi olarak da işlev üstlenmeye devam etmektedirler. Ancak, 2009 yılında global krizin etkilerinin hissedilmeye başlanması neticesinde perakende sektörü de olumsuz etkilenmiş ve önümüzdeki yıllar için açılması planlanan alışveriş merkezi projeleri hız kesmiştir. Buna rağmen, inşaat halinde olan 32 proje devam etmektedir.

Küresel ekonomik krizin olumsuz etkilerine karşın, 2009 ve 2010 yıllarında Avrupa'da toplam 23 milyon metrekarelik (2009'da 11,9 milyon metrekare, 2010'da 11,3 metrekare) bir gelişim beklentisi mevcuttur. Bu gelişimin büyük bölümü ise az sayıda ülkede bulunan projelerden oluşmaktadır. Bu anlamda, Türkiye (3,7 milyon metrekare), İtalya (3,3 milyon metrekare) ve Rusya (2,9 milyon metrekare) başı çeken ülkelerdir. Diğer yandan, 2009'da açılması planlanan alışveriş merkezleri inşaat halinde olduklarından, 2009 yılı rakamlarında bir değişim beklenmemekte; 2010 yılında tamamlanması planlanan alışveriş merkezleri projelerinde askıya alınmalar ve iptaller neticesinde, beklenen kiralanabilir alan rakamlarına ulaşılacağı öngörülmektedir.

2010 YILI BEKLENTİLERİ

Akmerkez'in 2009 yılı boyunca sürdürdüğü renovasyon çalışmaları 2010 yılı içinde tamamlanacaktır. Renovasyon çalışmalarının mükemmel bir eşgüdüm içinde yapılması sağlanmış ve alışveriş merkezi tek bir gün kapatılmadan tüm çalışmalar çarşının kapalı olduğu saatlerde yürütülerek "GELECEĞE HAZIRIZ" sloganı ile alışveriş merkezimizin her geçen gün yeni yüzüne bir adım daha yaklaşması sağlanmıştır.

Global krizin etkilerinin azalacağı ve 2009 senesinde hız kesmiş ve ertelenmiş birçok projenin tekrar hayata geçeceği bir sene olması beklenen 2010 yılında Perakende sektörünün de olumlu etkilenmesi beklenmektedir.

Bu çerçevede, şirketimiz 2010 yılı göstergelerini çok yakından izleyerek gereken noktalarda kiracılarına olan desteğini sürdürmeyi öngörmektedir.

B- NOMİNAL VE ÖDENMİŞ SERMAYEMİZ İLE DÖNEM KÂRIMIZ:

Sayın Ortaklarımız;

Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanı 27.400.000,00-TL (Yirmiyedimilyondörtüyüzbin TL) olup, ödenmiş sermayemiz 13.700.000,00-TL (Onüçmilyonyediyüzbin TL)'dir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: XI, No: 29 sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan 2009 yılı net dönem kârımız 37.992.828,00-TL, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan 2009 yılı net dönem kârımız 36.839.274,00-TL'dir.

C- ORTAK SAYIMIZ, HİSSE SENETLERİMİZİN KIYMETİ

Şirketimizin paylarının % 49'u borsada işlem görmektedir.

06.05.2009 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında toplantıya katılan ortak sayımız 26'dır. Sermayeyi temsil eden tüm paylarımız İMKB kotundadır.

Şirketimizin payları 2009 senesi boyunca kapanış fiyatları baz alınarak ortalama 29,75-TL üzerinden işlem görmüştür.

D- BAŞLICA ORTAKLARIMIZ :

31.12.2009 tarihi itibarıyla Şirketimizin sermayesinin % 10 ve daha fazlasına sahip ortaklarının dökümü aşağıdaki gibidir:

HİSSEDARLAR	YÜZDE	TL
AKKÖK SANAYİ YATIRIM VE GELİŞTİRME A.Ş.	13,125	1.798.125,00
TEKFEN HOLDİNG A.Ş.	10,787	1.477.882,00
DİĞER	<u>76,088</u> 100	<u>10.423.993,00</u> 13.700.000,00

E- İŞTİRAKLERİMİZ, BAĞLI ORTAKLIKLARIMIZ:

Şirketimizin iştiraki ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

F- MENKUL KIYMET İHRACI İLE İLGİLİ BİLGİLER:

Halka arza konu paylar dışında, Şirketimiz tarafından menkul kıymet ihracı yapılmamıştır.

G- FİNANSAL YAPI:

31.12.2009 tarihli bilançomuz, 01.01.2009-31.12.2009 dönemine ait gelir tablomuz ve bir önceki yıla ait mali bilgilerimizi içeren tablolarımız izleyen bölümlerde sunulmuştur. Bu veriler şirketimizin güçlü mali yapısını ortaya koymaktadır.

Şirketimizin başlıca temel finansal oranları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2008	31.12.2009
CARİ ORAN	2,95	0,62
LİKİTİDE ORANI	2,93	0,60
BRUT KÂR MARJİ	74,56	67,61
BORÇ SERMAYE ORANI	0,07	0,11

2- FAALİYETLERİMİZ:

A- FAALİYETTE BULUNDUĞUMUZ SEKTÖR:

Faaliyette bulunduğumuz sektör "gayrimenkul yatırım ortaklıklar" sektörüdür. Şirketimiz, sektörün üçüncü büyük gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

GYO şirketleri Sermaye Piyasası Mevzuatında bir sermaye piyasası kurumu olarak sayılmış ve genel olarak yatırım ortaklığı mantığı ile faaliyet göstermelerine rağmen, SPK'nın Seri: VI, No: 11 sayılı Tebliği ile özel olarak düzenlenmiş olan gayrimenkule yatırım yapan halka açık anonim ortaklıklardır. Bu anlamda bakıldığında, GYO şirketleri hem gayrimenkul hem de finans sektöründe yer alan karma nitelikli şirketlerdir.

GYO şirketleri en az % 49 oranında halka açık olmak zorunda olup, yapabilecekleri işler ilgili Tebliğ'de detaylı olarak sayılmıştır. Bu şirketlere Kurumlar Vergisi Kanunu çerçevesinde Kurumlar Vergisinden istisna sağlanmıştır.

GYO şirketleri, yatırımcılarına paylarının değer artışı ve temettü dağıtımını şekilde fayda sağlamaktadır. Şirketlerin portföylerindeki gayrimenkuller, SPK tarafından lisans verilmiş gayrimenkul eksperleri tarafından değerlendirilerek kamuya açıklanır. Böylece yatırımcılar şirketlerin portföylerindeki varlıkların değerini kolayca ve güvenli bir şekilde öğrenebilirler. GYO şirketleri, SPK ve Borsa'nın denetimi yanında mali açılarından bağımsız denetime de tabidirler.

B- ŞİRKET FAALİYETLERİ:

Şirketimiz kurulduğu günden bu yana Alışveriş Merkezleri sektöründeki öncü konumunu sürdürmüştür.

2007 yılında önerilen ve 05.01.2008 tarihinde yapılan Kat Malikleri Genel Kurulunda onaylanan karar sonucu başlatılan yenileme çalışmaları 2009 yılında büyük bir eşgüdüm içinde yürütülmüştür.

Bu çalışmalar 2010 yılı itibarıyla sonuçlandırılacak olup, yeni görünümü ve yeni mağaza karması ile Akmerkez Alışveriş Merkezi geleceğe hazır olduğunu kanıtlayacaktır.

2008 yılının ikinci yarısında yaşanan ve 2009 senesi boyunca da kendisini hissettiren krizin dünyadaki ve ülkemizdeki etkilerini yakından izleyen yönetim kurulumuz, gayrimenkul sektöründeki ve perakende sektöründeki etkileşimi görerek krizin kiracılar üzerinde oluşan etkilerini aza indirmek amacı ile bazı önlemler almış ve bu çerçevede kira ödemelerinde USD dolar kurunda indirimde gitmiştir.

Akmerkez'de;

Kira kontratları ortalama süresi 10,28 yıl;

Mevcut kontratların kalan süre ortalaması 5,14 yıl;

2009 Yılı doluluk oranı % 89,19;

2009 Yılı dahil geçmiş üç senelik doluluk oranı % 95,37;

2009 Yılına kadar olan kiracı değişim oranı % 6,71'dir.

Binadaki sistemlerin teknolojik gelişmelere paralel olarak yenilenmesi 2009 yılında da sürdürülmüştür.

C- YATIRIMLAR:

Şirketimizin herhangi bir yatırım faaliyeti olmayıp, çeşitli projeler ve alternatifler değerlendirilmekte, fizibilite etütleri yapılmaktadır.

D- MALİ YAPIMIZ, FON KAYNAKLARI VE HARCAMALAR:

	Dipnot	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		18.946.825	26.049.330
Nakit ve Nakit Benzerleri	2,3	16.897.785	21.371.911
Ticari Alacaklar, net	2,5	1.466.276	4.643.110
Diğer Dönen Varlıklar	12	582.764	34.309
Duran Varlıklar		131.922.845	110.339.233
Diğer Alacaklar	6	202	202
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, net	2,7	110.969.716	102.050.875
Maddi Duran Varlıklar, net	2,8	196.014	331.620
Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net	2,9	10.435	12.358
Diğer Duran Varlıklar	12	20.746.478	7.944.178
TOPLAM VARLIKLAR		150.869.670	136.388.563

	Dipnot	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		30.368.662	13.064.063
Finansal Borçlar	2,4	26.012.099	4.670.526
Ticari Borçlar	2,5	8.085	1.232.353
Diğer Borçlar	6	75.134	866.748
Borç Karşılıkları	10	3.426.690	4.376.186
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12	846.654	1.918.250
Uzun Vadeli Yükümlülükler		168.283	158.603
Çalışanlara Sağlanan			
Faydalara İlişkin Karşılıklar	2,11	36.845	26.135
Diğer Uzun Vadeli Borçlar	6	131.438	132.468
ÖZKAYNAKLAR		120.332.725	123.165.897
Ödenmiş Sermaye	13	13.700.000	13.700.000
Sermaye Enflasyon Düzeltmesi	13	27.745.263	27.745.263
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	13	30.361.215	26.347.115
Geçmiş Yıllar Kâr / (Zararları)	13	10.533.419	7.030.304
Net Dönem Kâr / (Zararı)		37.992.828	48.343.215
TOPLAM KAYNAKLAR		150.869.670	136.388.563

E- İDARİ FAALİYETLER VE ÜST YÖNETİM KADROLARIMIZ:

2009 yılında Yönetim Kurulu Üyeleri dışında yönetim kurulu danışmanları, şirket genel müdürü, muhasebe müdürü ve dört elemandan oluşan yönetim kadromuz görev yapmıştır.

F- ÇALIŞANLARIMIZ İLE İLİŞKİLERİMİZ:

Şirket çalışanları şirkete bağlı, görev ve sorumluluk bilincinde çalışmakta olup, şirketle herhangi bir yasal anlaşmazlıkları söz konusu olmamıştır.

G- YASAL DURUMUMUZ VE UYUŞMAZLIKLAR

Şirketimizin gerek resmi makamlar ile vergi ve benzeri mali yükümlülüklerle ilişkin herhangi bir ihtilafı ve gerekse aşağıdaki tabloda belirtilen gerçek ve tüzel kişiler dışında kalan üçüncü şahıslar ve çalışanlarımız ile herhangi bir uyuşmazlığı bulunmamaktadır. Haksız fiillerden doğan herhangi bir tazminat borcu ve ödemesi de mevcut değildir.

Şirketimiz aleyhine İstanbul mahkemelerinde açılan davalar devam etmekte olup, bu davalar ile ilgili bilgiler ekli tablolarda verilmiştir.

ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN AÇILAN DAVALAR

Sıra No.	Mahkeme	Mahkeme Esas No	Davacı	Davalı	Dava Konusu	Son Durum
1	İST. 1. İCRA HUKUK MAHK.	2009/1814 E.	AKMERKEZ GYO	ÇAKIR GIDA	TAHLİYE DAVASI	DAVA DEVAM EDİYOR.
2	İST. 1. İCRA HUKUK MAHK.	2009/1936 E.	AKMERKEZ GYO	ÇAKIR GIDA	TAHLİYE DAVASI	Lehimize tahliye kararı çıktı. Gerekçeli karar tebliğe çıkarıldı. Kararın kesinleşmesi beklenmektedir.
3	İST. 1. İCRA HUKUK MAHK.	2009/1935 E.	AKMERKEZ GYO	M.O.S KUAFÖR	TAHLİYE DAVASI	DAVA DEVAM EDİYOR.
4	İST. 1. İCRA HUKUK MAHK.	2009/2066 E.	AKMERKEZ GYO	M.O.S KUAFÖR	TAHLİYE DAVASI	DAVA DEVAM EDİYOR.
5	İST. 8. ASL. TİC. MAH.	2009/201 E.	AKMERKEZ GYO	MERİT	ALACAK DAVASI Talep: 55.095 \$ Kira +KDV + 13.663,30 TL Gecikme Tazminatı	DAVA DEVAM EDİYOR.
6	İST. 8. ASL. TİC. MAH.	2007/635 E.	AKMERKEZ GYO	ANC GIDA	ALACAK DAVASI Talep: 144.656 \$ + (Birleşen davada 57.226 \$ +47.496 TL)	DAVA DEVAM EDİYOR.
7	İST. 13. ASL. TİC. MAH.	2009/275 E.	AKMERKEZ GYO	AYKAR	ALACAK DAVASI Talep:323.560 \$ Kira +KDV, 163.036,47 TL Gecikme Tazminatı	DAVA DEVAM EDİYOR.
8	İST. 3. ASL. TİC. MAH.	2008/186 E.	AKMERKEZ GYO	BEMOTEKS TEKSTİL	ALACAK DAVASI Talep: 130.752 \$ Kira + KDV, 29.484,08 TL Gecikme Tazminatı	DAVA DEVAM EDİYOR.
9	İST. 6. ASL. TİC. MAH.	2009/159 E.	AKMERKEZ GYO	DENİZLİ BASMA	ALACAK DAVASI Talep: 214.119,20 TL Kira +KDV , 65.746,08 TL Gecikme Tazminatı	DAVA DEVAM EDİYOR.
10	İST. 4. SULH HUKUK MAHK.	2009/695 E.	AKMERKEZ GYO	MEGA BOSS SAAT	TAHLİYE DAVASI	DAVA DEVAM EDİYOR.

ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN AÇILAN DAVALAR

11	İST. 2. SULH HUKUK MAHK.	2008/819 E. 2009/506 E.	AKMERKEZ GYO	LARA GIDA	TAHLİYE DAVASI	Dava aleyhimize reddedildi. Temyiz edildi. Yargıtayca hüküm onandı. Karar düzeltme talebinde bulunuldu. Dosyanın Yargıtaydan dönüşü beklenmektedir.
12	İST. 2. SULH HUKUK MAHK.	2009/75 E.	AKMERKEZ GYO	NEZİH KIRTASIYE	TAHLİYE DAVASI	DAVA DEVAM EDİYOR.
13	İST. 2. İDARE MAH.	2008/1290 E. 2009/214 K.	AKMERKEZ GYO	BEŞİKTAŞ KAYMAKAMLIĞI	İDARI İŞLEMİN İPTALI	İşlemin iptaline karar verildi. Karşı tarafta Bölge İdare Mah.'ne gönderildi. Bölge İdare Mah.nce karar onandı. 08.02.2010 tarihinde tebliğ edildi.
14	İST. 9. ASL. TİC. MAH.	2007/728 E. 2008/314 K.	AKMERKEZ GYO	MENTEKS TEKSTİL	GEÇİKME TAZMİNATI İSTEMİ Talep: 26.341 \$	Lehimize verilen karar faiz bakımından tarafımızca temyiz edildi. Dosyanın Yargıtaydan dönüşü beklenmektedir.
15	İST. 4. FİKRİ SİNAI HAK. HUKUK MAHK.	2006/593 E. 2008/258 K.	AKMERKEZ GYO	1. MURATPAŞA BLD. BŞK 2. GD GAYRİMENKUL 3. AKAY OTO	25.000 TL MADDİ, 500.000 TL MANEVI TAZMİNAT DAVASI (MARKAYA TECAVÜZ)	10.000.-TL Manevi tazminata hükmedilmiştir. Miktar yönünden tarafımızca temyiz edildi. Dosyanın Yargıtaydan dönüşü beklenmektedir.
16	İST. 3. İDARE MAH.	2007/979 E. 2008/781 K.	AKMERKEZ GYO	İBB	UKOME KARARININ İPTALI	Dava reddedildi. Yürütmenin durdurulması talebiyle Danıştaya temyiz edildi. Temyiz talebi 8. Dairece reddedildi. Dosyanın Danıştaya dönüşü beklenmektedir.
17	İST 7. ASL. TİC. MAH.	2009/4 E.	AKMERKEZ GYO	MERİT	ALACAK DAVASI Talep: 131.131 \$ Kira +KDV , 30.398,18 TL Gecikme Tazminatı	DAVA DEVAM EDİYOR.
18	İST.6.ASL. HUK. MAH.	2010/87 E.	AKMERKEZ GYO	AVRUPA SANDVIÇ	ESKİ HALE İADE	DAVA DEVAM EDİYOR.
19	İST.3.İCRA HUK.	2010/537 E.	AKMERKEZ GYO	MOS	TAHLİYE DAVASI	DAVA DEVAM EDİYOR.

ŞİRKETİMİZ ALEYHİNE AÇILAN DAVALAR

Sıra No.	Mahkeme	Mahkeme Esas No	Davacı	Davalı	Dava Konusu	Son Durum
1	İSTANBUL 6. SULH HUKUK MAH.	2009/746 E.	LARA GIDA	AKMERKEZ GYO	TAZMINAT DAVASI Talep: 2.000 TL	GÖREVSİZLİK TEN RED. GEREKÇELİ KARAR BEKLENİYOR.
2	İSTANBUL 3. SULH HUKUK MAH.	2009/764 E.	LARA GIDA	AKMERKEZ GYO	İSTİRDAT DAVASI Talep: 1.000 \$	DAVA DEVAM EDİYOR.
3	İSTANBUL 3. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ	2009/503 E.	ÇELEBİ HİZ. RESTORAN	AKMERKEZ GYO	UYARLAMA DAVASI Talep: 10.000 TL	DAVA DEVAM EDİYOR.
4	İST. 13. ASLİYE TİCARET MAH.	2009/638 E.	ÇAKIR GIDA	AKMERKEZ GYO	UYARLAMA	DAVA DEVAM EDİYOR.
5	İST. 9. ASLİYE TİCARET MAH.	2009/636 E.	ÇAKIR GIDA	AKMERKEZ GYO	İSTİRDAT DAVASI Talep: 19.700 TL	DAVA DEVAM EDİYOR.
6	İST. 14. ASLİYE TİCARET MAH.	2009/674 E.	ÇAKIR GIDA	AKMERKEZ GYO	TAZMINAT DAVASI Talep: 10.000 TL	DAVA DEVAM EDİYOR.
7	İST 3. ASLİYE TİCARET MAH.	2009/742 E.	BERKAY İNCE INTERVO	AKMERKEZ GYO ÜÇGEN BAKIM	TAZMINAT DAVASI Talep: 100.000 TL	DAVA DEVAM EDİYOR.
8	İST. 14. ASL. TİC. MAH.	2004/355 E.	ERMES İNŞAAT	AKMERKEZ GYO	ALACAK DAVASI Talep: 1.105.234,29 TL	DAVA DEVAM EDİYOR.
9	İST. 2. TÜK. MAH.	2009/295 E.	ALBER RIFAT BAYRAKTAR	AKMERKEZ GYO	TAZMINAT DAVASI Talep: 10.000 TL	DAVA DEVAM EDİYOR.
10	İST. 1. TÜK MAH.	2007/753 E.	MEHMET BOZKURT	AKMERKEZ GYO	TAZMINAT DAVASI Talep: 41.000 TL	DAVA DEVAM EDİYOR.

KÂR DAĞITIM ÖNERİSİNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU KARARI

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin Yönetim Kurulu Üyeleri toplanarak aşağıdaki kararları almışlardır:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: XI, No: 29 sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan net dönem kârı 37.992.828,00-TL, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan net dönem kârı 36.839.274,00-TL'dir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: XI, No: 29 sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan 37.992.828,00-TL tutarındaki net dönem karından:

1- Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesinin birinci fıkra hükmü uyarınca ayrılan kanuni yedek akçe tutarı, Şirketimizin ödenmiş sermayesinin % 20'sine ulaştığından % 5 kanuni yedek akçenin ayrılmasına,

2- Yıl içinde yapılan 275,00-TL tutarındaki bağışın 37.992.828,00-TL tutarındaki net dönem kârına eklenmesi sureti ile hesaplanan 37.993.103,00-TL'nin 685.000,00-TL'lik kısmının I. Temettü olarak hissedarlara nakden dağıtılmak üzere ayrılmasına,

3- Kalan kârdan, Şirket ana sözleşmesinin 30/c. maddesine göre Yönetim Kurulu Üyelerine pay ayrılmasına,

4- Kalan kârın 29.729.000,00-TL tutarındaki kısmının II. Temettü olarak hissedarlara nakden dağıtılmak üzere ayrılmasına,

5- Ortaklara dağıtılacak kâr payları üzerinden ödenmiş sermayenin % 5'i düşüldükten sonra kalan kısmın onda biri olan 2.972.900,00-TL'nin TTK'nın 466.maddesinin 2.fıkrasının (3) no.lu bent hükmü uyarınca ikinci tertip yasal yedek akçe olarak ayrılmasına,

6- Kalan kârın dağıtılmayarak olağanüstü yedek olarak ayrılmasına,

7- Şirket ortaklarımıza net dönem kârından dağıtılmak üzere ayrılan I. Temettü ile II. Temettüden dağıtılacak toplam 30.414.000,00-TL tutarındaki kâr payının; şirket ortaklarımızın maliki buldukları paylarımızın 2009 yılı kâr payı kuponları karşılığında ödenmiş sermayemizin % 222'si oranında nakden brüt (=Net) 2,22-TL, (100-TL=222-TL) olarak dağıtılmasının ve kâr payı dağıtımının 26.05.2010 tarihinde yapılmasının Genel Kurula teklif edilmesine,

8- İşbu kâr dağıtım önerisine ilişkin kararımızın ve Sermaye Piyasası Kurulu kararları çerçevesinde hazırlanan 2009 yılı Kâr Dağıtım tablosunun kamuya açıklanarak, kâr dağıtım tablosunun bir suretinin Sermaye Piyasası Kurulu'na sunulmasına,

Katılanların Oybirliği ile karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyeleri

1. Ödenmiş / Çıkarılmış Sermaye		13,700,000.00
2. Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		34,369,671.78
Esas sözleşme uyarınca kâr dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		
		SPK'ya Göre
		Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3.	Dönem Kârı	37,992,828.00
4.	Ödenecek Vergiler (-)	-
5.	Net Dönem Kârı (=)	(3-4)
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	-
7.	Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	-
8.	Konsolidasyona Dahil İştirakin (*) Dağıtım Kararı Alınmamış Dağıtılabilir Kâr Tutarı (-)	-
9.	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI (=)	37,992,828.00
10.	Yıl içinde yapılan bağışlar (+)	275.00
11.	Birinci Temettünün hesaplanacağı bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem kârı	37,993,103.00
12.	Ortaklara birinci temettü	685,000.00
	- Nakit	685,000.00
	- Bedelsiz	-
	- Toplam	685,000.00
13.	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	Esas Sözleşme hükümleri çerçevesinde imtiyazlı pay sahiplerine dağıtılacak temettü tutarı
14.	Yönetim Kurulu Üyelerine, çalışanlara vb.'e temettü	-
15.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	-
16.	Ortaklara İkinci Temettü	29,729,000.00
17.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	2,972,900.00
18.	Statü Yedekleri	-
19.	Özel Yedekler	-
20.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	4,605,928.00
21.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar - Geçmiş Yıl Kârları - Olağanüstü Yedekler - Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir - - Diğer Yedekler	-

(*) İştirak kavramı, ana ortaklığın iştirak, bağlı ortaklık ve müşterek yönetime tabi ortaklıklarını da içerecek şekilde kullanılmıştır.

DAĞITILAN KAR PAYI ORANI HAKKINDA BİLGİ (1)				
PAY BAŞINA TEMETTÜ BİLGİLERİ				
	GRUBU	TOPLAM TEMETTÜ TUTARI (TL)	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
			TUTARI (TL)	ORAN (%)
BRÜT	A	3.326.531,25	2,22	222
	B	2.319.067,50	2,22	222
	C	1.957.901,25	2,22	222
	D	22.810.500,00	2,22	222
	TOPLAM	30.414.000,00		
NET	A	3.326.531,25	2,22	222
	B	2.319.067,50	2,22	222
	C	1.957.901,25	2,22	222
	D	22.810.500,00	2,22	222
	TOPLAM	30.414.000,00		
DAĞITILABİLİR KAR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI				
ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYI TUTARI (TL)	ORTAKLARA DAĞITILAN KÂR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRINA ORANI (%)			
30.414.000,00	80,05%			

(1) Kârda imtiyazlı pay grubu olması halinde grup ayırımına yer verilecektir.

Saygılarımızla,

YÖNETİM KURULU

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 2009 YILI FAALİYET DÖNEMİ ORTAKLAR OLAĞAN GENEL KURULUNA SUNULAN DENETÇİLER RAPORU

Şirketin Unvanı	AKMERKEZ GAYRİMENKULYATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Şirketin Merkezi	Nispetiye Caddesi Akmerkez E-3 Blok Kat.1 Etiler, İstanbul
Şirketin Sermayesi	13.700.000-TL
Faaliyet Konusu	Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek üzere kurulmuştur.
Denetçilerin Adları ve Görev Süreleri	SABİ RUSO, İLKNUR BORACI, ALİ ŞEVKET TURSAN. Görev süresi bir yıl. Ortak değiller.
Katılınan Yönetim Kurulu ve Yapılan Denetleme Kurulu Toplantılarının sayısı	Üç yönetim kurulu toplantısına katıldılar. Dört defa Şirket defterlerini ve muamelatını denetleme toplantısı yapıldı.
Ortaklık Hesaplarının İnceleme Tarihleri Kapsam Sonucu	Nisan, Temmuz, Ekim, Aralık aylarında yapılan denetlemelerde şirket defterlerinin yasalara uygun olarak tutulduğu ve doğrulayıcı belgelere dayandırıldığı görüldü.
TTK'nın 353.maddesine göre Ortaklık veznelerinde yapılan Sayımların sayısı ve sonuçları	İkişer ayda bir olmak üzere yılda 6 defa yapılan vezne sayımlarında mevcutların kayıtlara uygun olduğu görüldü.
TTK'nın 353/4 madde uyarınca Yapılan inceleme sonuçları	Ayda bir defa yapılan incelemelerde şirkete rehin ve teminat veya vedia olarak teslim edilen kıymetli evrak bulunmadığı anlaşıldı.
İntikal Eden Şikayet ve Yolsuzluklar	Şirket murakıplarına şikayet ve yolsuzluk müracaatı yapılmadı.

Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31.12.2009 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bilanço, ortaklığın anılan tarihteki gerçek mali durumunu ve 01.01.2009-31.12.2009 dönemine ait Gelir/Gider Tablosu, anılan döneme ait gerçek faaliyet sonuçlarını yansıtmakta ve kârın dağıtım önerisi yasalara ve ortaklık sözleşmesine uygun olup, bilanço ve gelir/gider cetvelinin onaylanmasını ve Yönetim Kurulunun aklanmasını teklif ederiz.

Saygılarımızla,

SABİ RUSO

İLKNUR BORACI

ALİ ŞEVKET TURSAN

KURUMSAL YÖNETİM İLKELEERİ UYUM RAPORU

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VI, No: 11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 43. maddesinin 3. fıkrası gereği şirketimizin bilgilendirme politikası aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve "Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği" ve sair ilgili mevzuat ile belirlenenler dışında kalan bilgiler işbu bilgilendirme politikası çerçevesinde kamuya açıklanmaktadır;

1- Şirketimiz yukarıda yazılı mevzuat ile belirlenen kural ve sınırlamalara bağlı kalmak koşuluyla, mevcut portföyü veya yapacağı yeni projeler ve bunlara ilişkin satış, kiralama ve benzeri pazarlama faaliyetleri ile ilgili olarak reklam ve ilan verebilir, basın toplantısı, kamuya açık toplantı yapabilir, fuar ve benzeri organizasyonlara katılabilir.

2- Şirketimizin bilgilerinin kamuya ulaşması ve hissedarlar ile yatırımcıların şirketimiz hakkında her konuda bilgilendirilmesinin sağlanması için oluşturulan teknolojik altyapının güncelliğinin korunması sağlanmakta ve bilgiler aşağıdaki dağıtım kanalları vasıtasıyla duyurulmaktadır;

- Faaliyet Raporumuz: Yıllık faaliyet raporumuz, Türkçe ve İngilizce hazırlanarak genel kurul tarihinden 15 gün önce yatırımcıların incelemesine sunulmakta ve talep edildiği takdirde elektronik ortamda iletilmektedir,

- İnternet Sitemiz: Mevcut internet sitemizde şirketimizin portföy değer tablosu, dönemler itibarıyla mali tabloları, hisse senedi performansı, yıllık faaliyet raporu, esas sözleşmesi, özel durum açıklamaları ve genel kurul toplantılarımız ile ilgili dokümanlar yayınlanmaktadır,

- Basınla İlişkiler: Şirketimiz tarafından mevcut ve yeni yapılacak yatırım projeleri konusunda tüm ilgili medyayı bilgilendirmek amacıyla basın toplantıları düzenlenecek ve bu takdirde basın toplantısı tarihleri 10 gün önceden ilgililere bildirilecek, yapılan toplantılara ait basın bültenleri dağıtılacak ve gelecek röportaj talepleri değerlendirilecektir,

- Yatırımcıları ve Uzmanları Bilgilendirme: Pay sahipleri, menfaat sahipleri, yatırımcılar, finansal analistlerden şirketimiz ile ilgili olarak gelen soru ve açıklamalara aşağıdaki 3. maddede yazılı olduğu şekilde cevap verilmek suretiyle bu kişiler bilgilendirilmektedir.

3- Şirketimize; basın, pay sahipleri, menfaat sahipleri, yatırımcılar, finansal analistler ve uzmanlar tarafından yöneltilebilecek sorular ve talep edilecek bilgi ve açıklamalar internet sitemiz, telefon ve faks aracılığıyla tarafımıza iletilecek ve bu sorular içeriklerine göre yönetim kurulu danışmanları, genel müdür, muhasebe müdürü, şirket avukatları ve pay sahipleri ilişkiler birimi tarafından 7 işgünü içinde cevaplandırılacaktır.

1- Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Akmerkez GYO A.Ş. alışveriş merkezi sektöründe piyasa lideri olup, bu konumunu uzun yıllar korumayı hedeflemiştir. Şirketimiz finansal ve marka güçlülüğü yanında paydaşları için de önemli bir değer olmayı hedeflemiştir.

Akmerkez GYO A.Ş, gerek hissedarları ve yatırımcıları gerekse müşteri ve çalışanları için güçlü, saygıdeğer, çalışkan ve paylaşımcı bir kurum olmayı ilke edinmiştir.

Bu noktadan hareketle şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun oluşturduğu "Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin" gereklerini yerine getirmektedir.

BÖLÜM I- PAY SAHİPLERİ

2- Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi

Şirketimizin 16.03.2009 tarihli Yönetim Kurulu kararı uyarınca; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri IV, No: 41 sayılı Tebliği'nin 7.maddesi çerçevesinde İ.M.K.B'de işlem gören şirketimizin ortaklık pay sahipliği haklarının kullanılması, Yönetim Kuruluna gerekli raporlamanın yapılması ve Yönetim Kurulu ile pay sahipleri arasındaki iletişimi sağlamak üzere şirketimizin Genel Müdürü Zeynep Hüveyda Oral ve Genel Müdür Asistanı Levent Çanakçılı'dan oluşan Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi kurulmuştur.

2009 yılında Olağan Genel Kurul işlemleri ve pay sahipleri ile olan iletişim aktif ve düzenli bir şekilde gerçekleştirilmiştir.

3- Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Dönem içinde pay sahiplerinin yazılı veya elektronik ortamda herhangi bir sorusu veya talebi olmamıştır. Şirketimizin finansal faaliyetleri ile ilgili web sayfası mevcut olup, tüm bilgiler Sermaye Piyasası Kurulu tebliğlerine uygun olarak güncellenmektedir. Mevcut durumda pay sahipleri hem telefon, hem faks ve elektronik posta, hem de WEB (www.akmerkez.com.tr ve www.akmgyo.com) sayfaları üzerinden şirketimize ulaşabilirler.

Dönem içinde veya önceki dönemde özel denetçi tayin talebi olmamıştır.

4- Genel Kurul Bilgileri

Şirket, genel kurul toplantı davetlerini, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde yapmakta ve en az iki günlük gazetede ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan etmektedir. Yayınlanan genel kurul ilanı; gündemi, genel kurul tarihini, saatini, yerini ve katılma şartlarını içerir. Bu bilgiler İMKB ve MKK'ya bildirilir. Toplantılarımıza hissedarlarımız dışında isterlerse Borsa, aracı kurum ve basın temsilcileri katılabilir. Toplantı sonrası toplantı evrakları SPK, MKK ve İMKB'ye ulaştırılmaktadır. Toplantı ile ilgili bilgiler bu yıldan itibaren şirketin internet sitesinde de yayınlanacaktır.

Şirketimiz tarafından 2009 yılında bir adet Olağan Genel Kurul toplantısı yapılarak gündemdeki maddeler karara bağlanmıştır.

5- Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Şirket ana sözleşmesinde imtiyazlı oy hakkı yoktur. Her pay bir oy hakkına sahiptir. Azınlık paylarının yönetiminde temsiline ve birikimli oy kullanma yöntemine ait uygulamamız bulunmamaktadır.

Şirketimizin A, B, C ve halka açık D Grubuna yönetime aday gösterme konusunda imtiyaz tanınmış olup, bunun haricinde şirketimizde pay sahiplerine ayrıcalık tanıyan herhangi bir imtiyaz mevcut değildir.

6- Kâr Dağıtım Politikası ve Kar Dağıtım Zamanı

Şirketimiz 2009 yılında ana sözleşmesi ve SPK mevzuatına uygun olarak ortaklarına kâr dağıtımını gerçekleştirmiştir. Gelecek dönemde de SPK mevzuatına ve şirket ana sözleşmesinin 30. maddesine uygun olarak kâr dağıtımını yapılacaktır. Şirketimizin kâr dağıtım politikası kârın tamamının veya tamamına yakın kısmının pay sahiplerine dağıtılmasıdır.

Son 5 Yıla Ait Temettü Dağıtım Tablosu

Bilanço Dönemi	Dağıtılan Kâr Payı Tutarı (TL)	Dağıtılan Kâr Payı Oranı	Ödenmiş Sermaye (TL)	Not
2009	30.414.000,00	222%	13.700.000,00	YÖNETİM KURULU KÂR DAĞITIM TEKLİFİ
2008	40.826.000,00	298%	13.700.000,00	
2007	43.840.000,00	320%	13.700.000,00	
2006	11.097.000,00	81%	13.700.000,00	GEÇMİŞ YILLAR KÂRI (ENFLASYON KARI)
2006	52.024.380,00	379,74%	13.700.000,00	
2005	38.862.334,00	284%	13.700.000,00	
2005	20.002.000,00	146%	13.700.000,00	GEÇMİŞ YILLAR KÂRI (ENFLASYON KÂRI)

7- Payların Devri

Şirket ana mukavelemizin 7. maddesine göre; "Şirketin (A), (B) ve (C) grubu nama yazılı hisse senetleri, halka arz edilen (D) grubu hamiline yazılı hisse senetlerinin halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden bir yıl boyunca bir başkasına devredilemez. Bu hükme aykırı olarak yapılan hisse devirleri Şirket pay defterine kaydedilmez.

Birinci fıkrada öngörülen devir yasağına ilişkin sürenin bitiminden sonra dahi, (D) grubu hisse senetleri dışında kalan nama yazılı (A), (B) ve (C) grubu hisselerin ve rüçhan haklarının satışı, devri, rehnedilmeleri veya üzerlerinde üçüncü kişiler lehine herhangi surette tasarruf edilmeleri Yönetim Kurulunun iznine bağlıdır. Yönetim Kurulu hiçbir sebep göstermeksizin bu izni vermeyebilir ve söz konusu tasarruf işlemini pay defterine işlemekten imtina edebilir. Her izin ilgili işleme münhasır olup, bu izin çerçevesinde gerçekleştirilen tasarruflar pay defterine kaydedildiği takdirde hüküm ifade eder. Türk Ticaret Kanununun 418. maddesinin 4. fıkrası hükmü ve Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri saklıdır.

Aynı gruptan hissedarların kendi aralarında yapacakları hisse devirleri, gerçek kişi hissedarların eş ve füruuna yapacakları devirler ile şirkete yönetim kurulu üyesi olabilmek için yasanın aradığı asgari oranda yapılacak devirler Yönetim Kurulunun iznine tabi değildir."

Halka arz edilen D Grubu hamiline yazılı payların devrine ilişkin kısıtlayıcı bir hüküm bulunmamaktadır. Bunların devri Türk Ticaret Kanunu ve SPK Kanunu ve Tebliği hükümlerine göre yapılabilir.

BÖLÜM II- KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8- Şirket Bilgilendirme Politikası

SPK mevzuatı çerçevesinde yapılması gerekli olan kamu açıklamaları dönem içinde yapılmıştır. Şirketimizin finansal performansı ve bilgilerinin güncel olarak takip edilebilmesi için web sayfamız üzerinde "Finansal Bilgiler" başlığı altında "Sürekli Bilgilendirme Formu", "Faaliyet Raporları" ve "Bağımsız Denetim Raporu" alt başlıkları ile bilgilerimiz yer almıştır.

9- Özel Durum Açıklamaları

Konuyu aydınlatma ve şeffaflık ilkesi çerçevesinde, başta ortaklarımız olmak üzere diğer ilgililerin zamanında bilgilendirilmesinin sağlanması amacı ile 01.01.2009-31.12.2009 döneminde 13 adet kamu açıklaması yapılmıştır. SPK düzenlemelerine uygun olarak hazırlanan "Özel Durum Açıklamaları" için SPK veya İMKB'den ek açıklama talebi gelmemiştir.

10- Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirketimizin www.akmerkez.com.tr ve www.akmgyo.com isimli internet siteleri mevcuttur. Bu sitelerde şirketimizin ticaret sicil bilgileri, ortaklık yapısı, ana sözleşmesi, izahnamesi, sirküleri, dönemsel mali tabloları ve faaliyet raporları yer almaktadır.

11- Gerçek Kişi Nihai Hakim Pay Sahibi / Sahiplerinin Açıklanması

Şirketin ana ortaklarından olan AKKÖK SANAYİ YATIRIM VE GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ'nde ALİ RAİF DİNÇKÖK, ÖMER DİNÇKÖK ve NİLÜFER ÇİFTÇİ; TEKFEN HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ'nde ise FEYYAZ BERKER, A. NİHAT GÖKYİĞİT, ALEV BERKER, ERHAN ÖNER nihai hakim pay sahipleridir. Ortaklık yapısı her yıl faaliyet raporunda yer almaktadır.

12- İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması

Akmerkez'de içeriden bilgi öğrenebilecek durumda olan kişi ve bölümler; Genel Müdür, Muhasebe Müdürlüğü ve Arge bölümünden oluşmaktadır.

BÖLÜM III- MENFAAT SAHİPLERİ

13- Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

AKMERKEZ ile ilgili menfaat sahipleri hissedarlarımızdır. Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında portföyümüzde yer alan gayrimenkullerimizi ve gayrimenkule dayalı haklarımızın değerlemesini her yıl sonu itibarıyla ekspertiz şirketi vasıtası ile tespit ettirmekte ve kamuya açıklamaktadır.

14- Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılması

Şirket ana sözleşmemizin 8. maddesi ile halka arz edilmiş (borsada işlem gören) D Grubu hisselerin yönetim kurulunda aday gösterme imtiyaz hakkı bulunmaktadır. Ana sözleşmemizin 11. maddesi uyarınca bu hissedarların toplantıya katılıp, çoğunlukla aday belirlemeleri halinde, yönetim kuruluna bir üye ile katılma hakları mevcuttur.

15- İnsan Kaynakları Politikası

Şirketimizde insan kaynakları ile ilgili ayrı bir bölüm olmayıp, bu konulardaki çalışmalar arge bölümümüz ve muhasebe birimimizce ortaklaşa yürütülmektedir.

Şirketin iş tanımı ve kapsamı gereği 4 personeli vardır. Tüm personel işinde yetkin ve şirket politikasına uygun olarak seçilmiş olup, bireysel yetkinlikleri ve iş kapsamı bazında performans değerlendirmesine tabi tutulmuşlardır.

16- Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler

Şirketimizin portföyünde yer alan gayrimenkullerin kiracıları olan gerçek ve tüzel kişilerle dolar bazında beş ve on yıllık kira sözleşmeleri yapılmakta olup; 2009 yılı doluluk oranımız % 89,19'dur.

17- Sosyal Sorumluluk

Şirketimiz kuruluşundan bu yana sosyal sorumluluk, teknolojik gelişmeler, kültürel aktiviteler ve çevre konularında çok duyarlı davranmış ve bu duyarlılığını 2009 senesinde de sürdürmüştür.

Şirketimiz, Kurumsal Sosyal Sorumluluk ilkelerimiz çerçevesinde kaliteli ürün ve hizmetler sunmanın yanı sıra toplumsal standartların yükseltilmesi sorumluluğunun da bilincindedir. Gelecek nesilleri göz ardı etmeden, toplumun ihtiyaçlarına karşı duyarlıdır. Bu bağlamda Şirketimiz, yakın çevremizde ve öncelikli olarak eğitim, kültür ve sanat, spor faaliyetlerine bağış ve sosyal yardımlarda bulunarak toplumsal zenginleşmeye katkıda bulunmayı ilke edinmiştir.

Kurumsal Sosyal Sorumluluk ilkelerimiz çerçevesinde Şirketimiz 2009 yılında çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış ve sosyal yardımlarda bulunmuştur.

2009 yılında yapılan bağışlar aşağıdaki gibidir:

Bağış ve Sosyal Yardımlar	(TL)
Dernek ve Vakıflar	275
Kamu kuruluşları	-
Toplam	275

BÖLÜM IV- YÖNETİM KURULU

18- Yönetim Kurulu Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

On kişilik Yönetim Kurulumuz başkan, başkan yardımcısı, 5 üye ve 3 bağımsız üyeden oluşmuştur. 5 üyeden bir adedi halka arz edilmiş D grubu hisseleri temsilen Yönetim Kurulunda yer almaktadır.

Yönetim Kurulu Üyeleri kendi aralarında görev bölümü yapmışlardır. SPK Seri V 16 nolu tebliğ uyarınca denetimden sorumlu komite üyeliklerine Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Serdar Sunay, Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Devrim Ulucan, Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Güner Öztekin seçilmiş olup, görevleri halen devam etmektedir.

19- Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

Ali Raif DİNÇKÖK

1944 İstanbul doğumlu olan Ali Raif Dinçkök, lise öğrenimini Avusturya Lisesi'nde, yüksek öğrenimini ise Aachen Üniversitesi Tekstil Mühendisliği bölümünde yapmıştır. İş hayatına babası Raif Dinçkök'ün kurmuş olduğu Akkök Şirketler Grubu'nda başlayıp, halen grup bünyesinde yer alan şirketlerin yönetim kurullarında başkan, başkan vekilliği veya murahhas üyelik görevlerini yürütmektedir. Ali Raif Dinçkök Almanca, İngilizce ve İtalyanca dillerini bilmektedir.

Feyyaz BERKER

7 Ekim 1925 doğumlu, İnşaat Yüksek Mühendisi olan Feyyaz Berker, öğrenimini Robert Kolejinde ve Michigan Üniversitesinde tamamlamıştır. Halen Tekfen Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini sürdürmekte olan Feyyaz Berker, TÜSİAD'ın kurucusu ve Onursal Başkanıdır. Bunun yanında TAPV, HEV, TEMA, TEGV, TTGV gibi vakıflarda aktif görevler alan Feyyaz Berker, Boğaziçi Üniversitesi Fahri Doktorluk Unvanı almış olup, evli ve iki çocuk ile iki torun sahibidir.

Ömer DİNÇKÖK

1948 İstanbul doğumlu olan Ömer Dinçkök, Robert Koleji İş İdaresi ve Ekonomi bölümü mezunu olup, lisansüstü eğitimini İngiltere'de almıştır. İş hayatına babası Raif Dinçkök'ün kurmuş olduğu Akkök Şirketler Grubu'nda başlayıp, halen grup bünyesinde yer alan şirketlerin yönetim kurullarında başkan veya başkan vekilliği görevlerini yürütmektedir. İngilizce bilen Ömer Dinçkök evli ve üç çocuk babasıdır.

Franciena J. ZIJLSTRA

Hollanda vatandaşı olan Franciena J. Zijlstra, üniversite eğitimini işletme üzerine yapmış ve gayrimenkul üzerine yapmış olduğu master ile eğitim hayatını tamamlamıştır. Kendisinin uluslararası finans ve gayrimenkul sektöründe 20 yıllık bir tecrübesi vardır. Şu anda Corio firmasının strateji ve şirket satın-alma bölümünün başında bulunan Franciena, şirketin portföyünün oluşumunda ve gelişiminde etkin rol almaktadır. Kendisi ICSC Europe, ICSC Europe Research Group ve ULI üyesidir.

Davit BRAUNŞTAYN

1964 İstanbul doğumlu olan Davit Braunştayn Boğaziçi Üniversitesi Endüstri Mühendisliğinden mezun olup, finans üzerine Columbia Üniversitesi'nde MBA yapmıştır. İş yaşamına ABD'de Lazard Frenes&Co.'da yatırım bankacılığı bölümünde analist olarak başlayan Davit Braunştayn, daha sonra halen genel müdürlüğünü yürüttüğü Lignadekor Üretim ve Pazarlama A.Ş.'de görev yapmaya başlamıştır. Davit Braunştayn İngilizce, Fransızca ve Almanca dillerini bilmektedir.

Erhan ÖNER

1946 İzmir doğumlu olan Erhan Öner, lisans eğitimini Orta Doğu Teknik Üniversitesi ve Miami Üniversitesi Makina Mühendisliği bölümlerinde yaptıktan sonra, lisansüstü eğitimini Boru Hattı Mühendisliği alanında Teksas Üniversitesinde, İş İdaresi alanında Cornell Üniversitesinde, Finansman ve İş İdaresi yüksek lisanslarını ise Urwick ve Ashridge Kolejlerinde tamamlamıştır. 1969 yılında Tekfen Grubu'na Proje Mühendisi olarak katılıp, farklı görevler aldıktan sonra 1980'de Toros Gübre ve Kimya Endüstrisi A.Ş.'de genel müdürlük görevine getirilen Erhan Öner, bu tarihten itibaren birçok Tekfen Grubu Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı, Başkan Yardımcılığı, Murahhas Azalık veya üyelik gibi görevler almıştır. 2000 Yılında Tekfen Holding A.Ş. Grup Şirketler Başkanlığı görevine getirilen Erhan Öner TÜSİAD üyesi olup, evli ve iki çocuk babasıdır ve İngilizce bilmektedir.

Raif Ali DİNÇKÖK

1971 İstanbul doğumlu olan Raif Ali Dinçkök, Boston Üniversitesi İşletme mezunudur. İş yaşamına Akkök Şirketler Grubu'nda başlayıp halen grup bünyesinde yer alan şirketlerin yönetim kurulları ve icra kurulları üyeliği yapmaktadır. TÜSİAD üyesi olan Raif Ali Dinçkök evlidir.

Serdar SUNAY

1956 Ankara doğumlu olan Serdar Sunay, 1978'de Boğaziçi Üniversitesi İşletme Bölümünden Rektör Ödülü alarak mezun olmuştur. İş hayatına Arthur Anderson'da Audit bölümünde başlayıp sırasıyla Koç Holding'de Planlama Bölümünde, Boyner Holding'de Yatırım ve İştirakler Koordinatörü ve Boğaziçi Hazır Giyim A.Ş. Genel Müdürü olarak görev yapan Serdar Sunay, halen BBA Beymen Boğaziçi Alboya Mağazacılık A.Ş.'de Murahhas Aza olarak görev yapmaktadır.

Güner ÖZTEK

7 Ağustos 1935 Çankırı doğumlu olan Güner Öztek, lise öğrenimini St. Joseph Lisesi'nde, üniversite öğrenimini ise Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nde tamamlamıştır. 31 Aralık 1959'da Dışişleri Bakanlığı Genel Sekreterliği Özel Kaleminde göreve başlayan Öztek, bu kurumda sırasıyla Büyükelçilik Kâtipliği, Özel Kalem Müdürlüğü, Büyükelçilik Müsteşarlığı ve Büyükelçilik görevlerinde bulunmuştur. Halen Ortadoğu ve Balkan İncelemeleri Vakfı Yönetim Kurulu Başkanı ve Direktörü olarak görev yapmaktadır. Fransızca ve İngilizce bilen Güner Öztek evlidir.

Devrim ULUCAN

Prof. Dr. Devrim Ulucan 1940 İstanbul doğumlu olup, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi mezunudur. Doktorasını Almanya'da Köln Üniversitesinde tamamladıktan sonra akademik kariyerine İstanbul Teknik Üniversitesi'nde asistan olarak başlamıştır. 1979 yılında doçent, 1989 yılında profesör unvanlarını alarak akademik kariyerine devam eden Ulucan, halen İTÜ İşletme Fakültesi'nde öğretim üyesi olarak görev yapmaktadır. Bununla beraber 1992-1995 yıllarında Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı'nda Bakan Danışmanı olarak görev yapmıştır. Almanca bilen Devrim Ulucan evlidir.

20- Şirketin Misyonu ve Vizyonu ile Stratejik Hedefleri

Şirketimiz alışveriş merkezleri sektöründe ülke lideri olup, bu konumunu geliştirerek uzun yıllar sürdürmeyi hedeflemektedir.

21- Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

Şirketimiz günlük, haftalık ve aylık olarak finansal tabloları güncellemekte ve şirketimizin ana faaliyet gelirleri olan kira gelirlerinin tam ve düzenli olarak tahsili açısından kira sözleşmesinden doğan yükümlülüklerini zamanında ve tam olarak yerine getirmeyen kiracılar aleyhine yasal süresi içinde gerekli hukuki işlemler yapılmaktadır. Şirketin döviz pozisyonu kur riskleri en aza indirgenecek şekilde izlenmektedir.

22- Yönetim Kurulu Üyeleri ve Yöneticilerinin Yetki ve Sorumlulukları

Şirket yöneticilerinin görevleri belirlenmiş olup, şirket yönetim kurulunun yetkileri ana sözleşmede belirtilmiştir. Yöneticilerin yetkilerini belirten imza sirküleri genel kurullar çerçevesinde ve her yıl yenilenmektedir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin görev ve sorumlulukları Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve şirket ana sözleşmesi ile belirlenmiştir.

23- Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri şirket Genel Müdürü tarafından bilgilendirilmekte ve iletişim sağlanmaktadır. Şirketin ana sözleşmesinde belirlenen yetkiler çerçevesinde faaliyetlerini icra etmekte olan Yönetim Kurulu bugüne kadar tüm kararlarını oybirliği ile almıştır.

24- Şirketle Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 20. maddesi uyarınca Yönetim Kurulu Üyelerimiz TTK'nın 334. maddesi ile getirilen şirketle muamele yapma yasağından ve 335. maddesi ile getirilen rekabet yasağından muaf tutulmak için ortaklık kurulundan izin alamazlar.

25- Etik Kurallar

Şirketimiz çalışanları, şirket misyonu ve çalışma prensiplerini benimsemiş, genel meslek ve ahlak ilkelere uygun olarak çalışan kişilerden oluşmuştur.

26- Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Şirket Yönetim Kurulumuzda 10 üye mevcut olup, bu üyelerin 3 adedi Bağımsız Üye ve aynı zamanda Denetim Komitesi üyesidir. Her üç ayda bir çıkan mali tablolar Denetim Komitesinin onayından geçtikten sonra Yönetim Kurulu onayına sunulmaktadır.

27- Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar

Şirketimizin Yönetim Kurulunun şirket ana sözleşmesinin 30. maddesi uyarınca kanuni yedek akçe ve Sermaye Piyasası Kurulunca tespit edilen I. Temettünün ayrılmasından sonra kalan safi kârdan genel kurul kararı ile en fazla % 5'e kadar bir meblağı Yönetim Kurulu Üyelerine dağıtma şekli yönetim kuruluna bırakılmak üzere ayrılabilir.

Ayrıca, 06.05.2009 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında Yönetim Kurulu Üyelerinin her birine 2009 yılında aylık net 3.860-TL ücret ödenmesine karar verilmiştir. Bunların dışında şirket Yönetim Kurulu Üyelerine herhangi bir mali hak sağlanmamaktadır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

31 Aralık 2009 tarihinde sona eren yıla ait
Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Yönetim Kurulu ve Hissedarlara
Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket)'in 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan finansal durum tablosu, aynı tarihte sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosu, öz kaynak değişim tablosu, nakit akış tablosu ve önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiştir.

Finansal Tablolara İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

İşletme yönetimi finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK)'ca yayımlanan ve Uluslararası Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları (UMS/UFRS) ile uyumlu olan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS)'ye uygun olarak hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmasını sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların, hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, işletme yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca işletme yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMSK'ca yayımlanan TMS/TFRS çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Açıklama

İlişikteki finansal tablolarda görüleceği üzere, 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını 11.421.837 TL aşmakta olup, bu durum, çalışma sermayesi eksikliğini göstermektedir. Şirket'in çalışma sermayesi eksikliğini gidermesi, nakdi sermaye teminine ve kısa vadeli finansman kaynakları yerine uzun vadeli finansman kaynakları sağlamasına bağlıdır.

İstanbul,
8 Mart 2010

Denet Bağımsız Denetim
Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.
Member firm of BDO International

Ömür Günel
Sorumlu Ortak Başdenetçi

	Dipnot	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		18.946.825	26.049.330
Nakit ve Nakit Benzerleri	2,3	16.897.785	21.371.911
Ticari Alacaklar, net	2,5	1.466.276	4.643.110
Diğer Dönen Varlıklar	12	582.764	34.309
Duran Varlıklar		131.922.845	110.339.233
Diğer Alacaklar	6	202	202
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, net	2,7	110.969.716	102.050.875
Maddi Duran Varlıklar, net	2,8	196.014	331.620
Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net	2,9	10.435	12.358
Diğer Duran Varlıklar	12	20.746.478	7.944.178
TOPLAM VARLIKLAR		<u>150.869.670</u>	<u>136.388.563</u>

	Dipnot	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		30.368.662	13.064.063
Finansal Borçlar	2,4	26.012.099	4.670.526
Ticari Borçlar	2,5	8.085	1.232.353
Diğer Borçlar	6	75.134	866.748
Borç Karşılıkları	10	3.426.690	4.376.186
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12	846.654	1.918.250
Uzun Vadeli Yükümlülükler		168.283	158.603
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	2,11	36.845	26.135
Diğer Uzun Vadeli Borçlar	6	131.438	132.468
ÖZKAYNAKLAR		120.332.725	123.165.897
Ödenmiş Sermaye	13	13.700.000	13.700.000
Sermaye Enflasyon Düzeltmesi	13	27.745.263	27.745.263
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	13	30.361.215	26.347.115
Geçmiş Yıllar Kâr / (Zararları)	13	10.533.419	7.030.304
Net Dönem Kârı / (Zararı)		37.992.828	48.343.215
TOPLAM KAYNAKLAR		<u>150.869.670</u>	<u>136.388.563</u>

	Dipnot	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Satış Gelirleri	14	54.647.873	65.093.301
Satışların Maliyeti (-)	14	(17.696.844)	(16.554.360)
BRÜT KÂR / (ZARAR)		36.951.029	48.538.941
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	15	(28.918)	(23.275)
Genel Yönetim Giderleri (-)	15	(5.748.753)	(7.360.885)
Diğer Faaliyet Gelirleri	17	7.317.085	5.338.853
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	17	(906.314)	(2.197.932)
FAALİYET KÂRI / (ZARARI)		37.584.129	44.295.702
Finansal Gelirler	18	6.725.327	7.852.343
Finansal Giderler (-)	19	(6.316.628)	(3.804.830)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI / (ZARARI)			
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		37.992.828	48.343.215
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	2,20	-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	2,20	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI / (ZARARI)			
Diğer kapsamlı kâr / (zarar)	2,21	37.992.828	48.343.215
TOPLAM KAPSAMLI KÂR/(ZARAR)		37.992.828	48.343.215
Hisse Başına Kazanç / (Kayıp)	2,21	2,77	3,53

	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Enflasyon Düzeltmesi Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kâr / (Zararları)	Net Dönem Kâr / (Zararı)	Toplam
1 Ocak 2008 tarihi itibarıyla bakiye	13	13.700.000	27.745.263	22.031.615	4.004.544	51.181.260	118.662.682
2007 yılı kâr transferi	13	-	-	-	51.181.260	(51.181.260)	-
Yedeklere Transfer		-	-	4.315.500	(4.315.500)	-	-
Ödenen temettü		-	-	-	(43.840.000)	-	(43.840.000)
Net Kâr	21	-	-	-	-	48.343.215	48.343.215
31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla bakiye	13	13.700.000	27.745.263	26.347.115	7.030.304	48.343.215	123.165.897
2008 yılı kâr transferi	13	-	-	-	48.343.215	(48.343.215)	-
Yedeklere Transfer		-	-	4.014.100	(4.014.100)	-	-
Ödenen temettü		-	-	-	(40.826.000)	-	(40.826.000)
Net Kâr	21	-	-	-	-	37.992.828	37.992.828
31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla bakiye	13	13.700.000	27.745.263	30.361.215	10.533.419	37.992.828	120.332.725

Dipnot	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008	
A. ESAS FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Vergi öncesi net kar (+) / zarar (-)	21	37.992.828	48.343.215
Düzeltilmeler:			
Amortisman (+)	16	2.868.851	3.259.987
Kıdem tazminatı	11,15	10.710	3.042
Borç karşılıkları (+)	10,15	597.587	354.935
Şüpheli alacak karşılığı (+)	5,15	774.061	957.829
Konusu kalmayan karşılıklar	17	(1.676.288)	-
Alacak senetleri ve vadeli çekler reeskontu (+)/(-)	5,18,19	(11.610)	13.547
Menkul kıymet veya uzun vadeli yatırımlardan elde edilen kazançlar (-)	18	(1.386.114)	(2.435.075)
Faiz gelir tahakkukları (-)		(29.602)	(143.777)
Gider tahakkukları (-)	12	95.768	756.275
Faiz gider tahakkukları (+)	19	<u>1.466.499</u>	<u>133.627</u>
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı (+)		40.702.690	51.243.605
Ticari alacaklardaki artış (-) / azalış (+)	5	2.543.588	(4.670.835)
Diğer alacaklardaki artış (-) / azalış (+)	6	-	3.000
Diğer varlıklardaki artış (-)	12	(548.455)	(30.186)
Ticari borçlardaki artış (+) / azalış (-)	5	(1.224.268)	1.083.160
Diğer borçlardaki artış (+) / azalış (-)	6	(792.644)	(53.875)
Diğer yükümlülüklerdeki artış (+) / azalış (-)	12	(1.167.364)	140.015
Ödenen faiz		<u>(105.351)</u>	-
Esas faaliyetlerde (kullanılan) / sağlanan net nakit		39.408.196	47.714.884
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımları (-)	8,9	-	(2.000)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerde meydana gelen artış	7	(11.650.163)	-
Tahsil edilen faizler (+)		1.415.716	2.578.852
Diğer duran varlıklardaki artış (-)	12	<u>(12.802.300)</u>	<u>(7.944.178)</u>
Yatırım faaliyetlerinde (kullanılan) / sağlanan net nakit		(23.036.747)	(5.367.326)
C. FINANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Kısa ve uzun vadeli borçlarla ilgili nakit girişleri		19.980.425	4.536.899
Ödenen temettüleri (-)	13	<u>(40.826.000)</u>	<u>(43.840.000)</u>
Finansman faaliyetlerinde (kullanılan) / sağlanan net nakit		(20.845.575)	(39.303.101)
Nakit ve nakit benzerlerinde meydana gelen artış / (azalış)		(4.474.126)	3.044.457
Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri mevcudu	3	<u>21.371.911</u>	<u>18.327.454</u>
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri mevcudu	3	<u>16.897.785</u>	<u>21.371.911</u>

1. Organizasyon ve Faaliyet Konusu

Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) faaliyet konusu, sahip olunan gayrimenkuller aracılığıyla değer yaratmaktır. Şirket'in adresi aşağıdaki gibidir:

Nispetiye Cad. Akmerkez Tic. Merkezi E3 Kule K:1 Etiler / İstanbul-Türkiye

Şirket, 17 Şubat 2005 tarihinde yaptığı Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı ile Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. olan ticaret ünvanını 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 Borsa'sında işlem görmeye başlamış olup, hisselerinin %49'u halka açıktır.

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir :

Adı	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Akkök Sanayi Yatırım ve Geliştirme A.Ş.	% 13,13	% 13,13
Tekfen Holding A.Ş.	% 10,79	% 10,79
Halka açık kısım	% 49,00	% 49,00
Diğer *	<u>% 27,08</u>	<u>% 27,08</u>
	<u>% 100,00</u>	<u>% 100,00</u>

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

Kategorileri itibarıyla dönem içinde çalışan personelin ortalama sayısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
İdari	<u>4</u>	<u>4</u>

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar

i. Sunuma İlişkin Temel Esaslar:

Şirket muhasebe kayıtlarını ve kanuni defterlerini yürürlükteki ticari ve mali mevzuatı esas alarak tutmaktadır. İlişikteki finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne göre hazırlanmıştır. Bu Tebliğ, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra sona eren ilk ara finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiş olup, 5. Maddesinde SPK'ya tabi işletmelerin Avrupa Birliği (AB) tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları'nı uygulayacağı ve bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları (TMS / TFRS)'nin esas alınacağı hükmü yer almaktadır. Diğer taraftan, aynı Tebliğ'in Geçici 2. Maddesinde, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS / UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından ilan edilmeyeceği

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

kadar UMS / UFRS'nin uygulanacağı ve bu kapsamda benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK'ca yayımlanan TMS / TFRS'nin esas alınacağı belirtilmektedir.

Ancak, Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) henüz AB tarafından kabul edilen UMS / UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlananlardan farklarını ilan etmediği için, ilişikteki finansal tablolar, UMS / UFRS'ye göre hazırlanmış olup, bu kapsamda, belirlenen standartlara aykırı olmayan, TMSK'ca yayımlanan TMS / TFRS'ler esas alınmıştır. TFRS 1 gereği, karşılaştırmalı finansal tablolar da aynı esaslara göre hazırlanmıştır. İlişikteki finansal tabloların hazırlanmasında aşağıda açıklandığı üzere, TMS / TFRS'ye uyum sağlamak amacıyla belli düzeltme ve sınıflandırma kayıtları yapılmıştır.

İlişikteki finansal tablolar ve dipnotlar SPK'nın 14 - 18 Nisan 2008 tarihli ve 2008/16 Sayılı Haftalık Bülteni'nde, yayımladığı duyuru ile uygulanması zorunlu kılınan, finansal tablo ve bazı dipnot gösterim esaslarına uygun olarak sunulmuştur. 1 Ocak 2009 tarihinden veya bu tarihten sonra başlayan finansal dönemler için geçerli olan TMS 1'deki değişikliklere uygun olarak bilanço finansal durum tablosu adıyla ve kâr/zarar bölümleri tek bir kapsamlı gelir tablosunda sunulmuştur.

4 Nisan 2007 tarihli ve 2007/11963 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Yeni Türk Lirası ve Yeni Kuruşta yer alan "Yeni" ibareleri 1 Ocak 2009 tarihinden geçerli olmak üzere kaldırılmıştır. Buna göre, 1 YTL (Yeni Türk Lirası)= 1 TL (Türk Lirası) olacaktır.

Şirket'in fonksiyonel para birimi Türk Lirası (TL) olup, ilişikteki finansal tablolar ve dipnotlar Türk Lirası (TL) cinsinden sunulmuştur.

Şirket'in Seri: XI/29 nolu Tebliğ'e göre hazırlanan 31 Aralık 2009 tarihli finansal tabloları 16 Şubat 2010 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

Şirket'in Yönetim Kurulu ile SPK'nın ara dönem finansal tabloları, Genel Kurul ile SPK'nın yıllık finansal tabloları değiştirme gücü vardır.

ii. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi :

TMS 29'a göre, yüksek enflasyon ekonomisinin hakim olduğu bir ülkenin para birimini kullanarak finansal tablolarını hazırlamakta olan kuruluşların bu tablolardaki kalemleri raporlama tarihi itibarıyla endekslenen birim değerleri ile göstermeleri ve aynı uygulamayı geçmiş dönemlere de yansıtmaları gerekmektedir. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı Kararı uyarınca, 2005 yılında finansal tabloların enflasyona göre düzeltilmesi uygulaması sona ermiştir. Bu nedenle, finansal tablolar, 31 Aralık 2004 tarihindeki Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir. Parasal olmayan kalemlere 1 Ocak 2005 tarihinden sonra yapılan girişler nominal değerleriyle gösterilmiştir.

iii. Düzeltmeler :

İlişikteki finansal tablolar TMS / TFRS'ye göre hazırlanmıştır ve kanuni kayıtlarda yer almayan aşağıdaki düzeltmeleri içermektedir.

- Tazminat davaları için karşılık ayrılması
- Amortisman düzeltmesi

iv. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi:

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihlerindeki finansal durum tabloları ve finansal durum tablolarına ilişkin dipnotlar ile aynı tarihlerde sona eren yıllara ilişkin kapsamlı gelir, nakit akış ve özkaynak değişim tabloları ve ilgili dipnotlar karşılaştırmalı olarak sunulmuştur. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılmıştır.

v. Netleştirme:

Finansal varlık ve borçların netleştirilmesi, sadece hukuken mümkün olması ve işletmenin bu yönde bir niyetinin olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda mümkündür.

vi. Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar:

Şirket muhasebe politikalarına bir önceki yıl ile tutarlı olarak uygulamıştır. Muhasebe politikalarında 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 gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

vii. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe / Finansal Raporlama Standartları :

Şirket, cari dönemde TMSK tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2009 ve 1 Temmuz 2009 tarihlerinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

2009 Yılında Yürürlüğe Giren Ancak Şirket'in Operasyonları ile İlgili Olmadığından Uygulanmayan Standartlar, Değişiklikler ve Yorumlar:

Aşağıda yer alan standartlar ile önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar 1 Ocak 2009 tarihinde ve 1 Temmuz 2009 tarihinde veya söz konusu tarihten sonra başlayan finansal dönemler için zorunlu olduğu halde Şirket'in faaliyetleri ile ilgili değildir veya uygulanması tercih edilmemiştir.

1 Ocak 2009 tarihinde veya söz konusu tarihten sonra başlayan dönemler için geçerli olan değişiklikler;

- TFRS 8 – "Faaliyet Bölümleri"
- TMS 16 – "Maddi Duran Varlıklar - Geri Kazanabilir Tutar, Kiralama Amacıyla Elde Bulundurulmuş Varlıkların Satışı"
- TMS 19 – "Çalışanlara Sağlanan Faydalar - Azaltma ve Negatif Geçmiş Hizmet Maliyeti, Plan Yönetim Maliyetleri, Vadesi Gelen Deyiminin Değiştirilmesi, Şarta Bağlı Yükümlülüklerle İlişkin Rehber"
- TMS 20 – "Devlet Teşviklerinin Muhasebeleştirilmesi ve Devlet Yardımlarının Açıklanması – Piyasa Faiz Oranlarının Altında Faiz İçeren Devlet Kredileri"

1 Temmuz 2009 tarihinde veya söz konusu tarihten sonra başlayan dönemler için geçerli olan değişiklikler;

- TFRS 1 – "Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Kez Uygulanması"
- TFRS 3 – "İşletme Birleşmeleri"
- TFRS 5 – "Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler,"

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

- TMS 27 – “Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar”
- TMS 28 – “İştiraklerdeki Yatırımlar”
- TMS 31 – “İş Ortaklıklarındaki Paylar”
- TFRS Yorum 9 ve UMS 39 – “Saklı Türev Ürünleri”
- TFRS Yorum 15 – “Gayrimenkul İnşaat Anlaşmaları”
- TFRS Yorum 17 – “Gayrinakdi Varlıkların Ortaklara Dağıtılması”.

viii. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri

(a) Finansal Araçlar :

Finansal araçlar aşağıdaki finansal varlık ve yükümlülüklerden oluşmaktadır :

i. Nakit ve Nakit Benzerleri

Kasa ve bankalar nakit ve nakit benzerlerini oluşturmaktadır.

Kasadaki paralar Türk Lirası bakiyelerden oluşmaktadır. Türk Lirası bakiyeler kayıtlı değerleriyle kayıtlarda gösterilmektedir.

Banka mevduatları, vadeli ve vadesiz mevduatlardan ve bu mevduatların faizlerinden oluşmaktadır. Türk Lirası mevduatları maliyet değerleriyle, döviz tevdiat hesapları ise raporlama tarihindeki T.C. Merkez Bankası döviz alış kuru kullanılmak suretiyle Türk Lirası'na çevrilmiş değerleriyle kayıtlarda gösterilmektedir.

Gerçeğe Uygun Değer

Yabancı para nakit ve nakit benzerlerinin, raporlama tarihindeki geçerli kurlardan Türk Lirası'na çevrilmiş olması sebebiyle, bu varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin kayıtlı değerlerine eşdeğer olduğu kabul edilmektedir.

Banka mevduatları ve kasanın kayıtlı değerlerinin, bu varlıkların kısa vadelerde elden çıkarılmaları ve değer düşüklüğü riski olmaması nedeniyle, gerçeğe uygun değerleriyle aynı olduğu varsayılmaktadır.

ii. Ticari Alacaklar

Ticari alacaklar, Şirket tarafından, kiracılara doğrudan hizmet satmak suretiyle yaratılan finansal varlıklardır.

Alınan çeklerin vadesi raporlama tarihini aşanlar ticari alacaklar içinde gösterilmiş olup raporlama tarihinde yürürlükte olan Hazine tarafından belirtilen iç borçlanma senetlerinin ilgili vadeye isabet eden oranı üzerinden reeskonta tabi tutulmuştur. Yabancı para cinsinden çekler ve senetler Libor oranları kullanılarak reeskont işlemine tabi tutulmuştur.

Gerçeğe Uygun Değer

Ticari alacakların iskonto edilmiş ve şüpheli alacak karşılığı ayrılmış değerlerinin, varlıkların gerçeğe uygun değerine eşdeğer olduğu varsayılmaktadır.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

viii. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri (devam)

(a) Finansal Araçlar (devam) :

iii. Kısa Vadeli Banka Kredileri ve Ticari Borçlar

Kısa vadeli banka kredileri, anapara ve raporlama tarihi itibarıyla tahakkuk eden faiz giderlerinin toplanması sonucu oluşan tutarları ile kayıtlarda gösterilmektedir. Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan hizmet almak suretiyle oluşan finansal borçlardır.

Gerçeğe Uygun Değer

Kısa vadeli banka kredilerinin gerçeğe uygun değerinin; bahse konu finansal borçların maliyetine, etkin faiz oranı üzerinden hesaplanıp raporlama tarihleri itibarıyla tahakkuk etmiş faiz borçlarının eklenmesi suretiyle oluşturulan kayıtlı değerlerine eşdeğer olduğu varsayılmaktadır. Ticari borçların maliyet değerleri, bu borçların kısa vadeli olması ve alım satımına konu olan bir finansal araç olmaması sebebiyle, gerçeğe uygun değerleri olarak kabul edilmektedir.

(b) İlişkili Taraflar :

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

(c) Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller :

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

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

(d) Maddi Duran Varlıklar :

Maddi duran varlıklar, maliyet bedellerinden birikmiş amortismanların ve, eğer varsa, değer düşüklüğünün indirilmesi suretiyle gösterilmiştir. Maddi duran varlıkların 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla endeksenerek raporlama tarihindeki Türk Lirası'nın alım gücüne getirilmesinde aktife ilk giriş tarihleri dikkate alınmıştır. 1 Ocak 2005 tarihinden sonra yapılan girişler nominal değerleri ile gösterilmiştir. Maddi duran varlıklar için amortisman, enflasyon muhasebesine

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

viii. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri (devam)

göre düzeltilmiş tutarları ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonraki girişlerin nominal değerleri üzerinden varlıkların tahmini faydalı ömürleri esas alınmak suretiyle normal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır. Varlıkların tahmini faydalı ömürlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Makine, cihaz ve tesisler	5 yıl
Döşeme ve demirbaşlar	5 yıl

(e) Maddi Olmayan Duran Varlıklar :

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet bedellerinden birikmiş itfa paylarının ve, eğer varsa, değer düşüklüğünün indirilmesi suretiyle gösterilmiştir. Maddi olmayan duran varlıkların 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla endeksenerek raporlama tarihindeki alım gücüne getirilmesinde aktifte ilk giriş tarihleri dikkate alınmıştır. 1 Ocak 2005 tarihinden sonra yapılan girişler nominal değerleri ile gösterilmiştir. Maddi olmayan duran varlıklar, enflasyon muhasebesine göre düzeltilmiş tutarları ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonraki girişlerin nominal değerleri üzerinden, aşağıda belirtilen sürelerde faydalı ömürlerine göre itfa edilmişlerdir:

Haklar	10 yıl
--------	--------

(f) Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Yükümlülükler :

Finansal durum tablosunda yer alan yabancı paraya bağlı varlıklar ve yükümlülükler raporlama tarihindeki T.C. Merkez Bankası döviz kurları kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Dönem içinde gerçekleşen yabancı paraya bağlı işlemler, işlem tarihindeki fiili kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Bu işlemlerden doğan kur farkı gelir ve giderleri kapsamlı gelir tablolarına dahil edilmektedir.

(g) Varlıklarda Değer Düşüklüğü:

Bir varlığın defter değeri geri kazanılabilir tutarından fazla olduğunda, değer düşüklüğü karşılığı ayırmak suretiyle, varlığın kayıtlı değeri geri kazanılabilir tutarına indirilir ve karşılık kapsamlı gelir tablosuna gider olarak yansıtılır.

Diğer taraftan; nakit üreten varlıkların geri kazanılabilir tutarı, varlığın gerçeğe uygun değerinden satış gideri çıkarılarak bulunan değeri ile kullanım değerinden büyük olanıdır. Bahse konu varlıkların kullanım değeri, varlıktan elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değeri hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değerini ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilir.

(h) Ertelenmiş Vergiler :

Ertelenmiş vergiler, yükümlülük metodu kullanılarak, varlıkların ve yükümlülüklerin indirilebilir vergi matrahı ile bunların finansal tablolardaki kayıtlı tutarları arasında oluşan geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. Başlıca geçici farklar, gelir ve giderlerin TMS/TFRS ile vergi kanunlarına göre değişik finansal tablo dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü vergiye tabi tüm geçici farklar için hesaplanırken, indirilecek geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, Şirket'in, gelecek dönemlerde vergiye tabi kazançlarının olacağı varsayımıyla hesaplanmaktadır.

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

viii. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri (devam)

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenmiş vergi varlıkları ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

(i) Vergiler :

Türk Vergi mevzuatına göre, kanuni veya iş merkezleri Türkiye'de bulunan kurumlar, kurumlar vergisine tabidir.

Türk vergi sisteminde mali zararlar takip eden beş yıl içindeki mali karlar ile mahsup edilebilmekte olup, önceki yıllar kazançlarından (geriye dönük) mahsup mümkün değildir.

Kurum kazançları %20 oranında kurumlar vergisine tabidir. İstisna kaynaklı olsun olmasın tam mükellef gerçek kişiler ile dar mükellef gerçek kişi ve kurumlara ve vergiden muaf olan kurumlara nakit olarak dağıtılan kar payları üzerinden ayrıca %15 oranında gelir vergisi stopajı hesaplanmaktadır. Bununla birlikte kar dağıtımının 1998 ve öncesi karlar ile 1999, 2000, 2001 ve 2002 yıllarına ait istisna kaynaklı karlardan veya üzerinden %19,8 stopaj yapılmış yatırım indirimlerine tekabül eden karlardan yapılması durumunda gelir vergisi stopajı doğmaz. Cari yıl ve geçmiş yıl karlarının sermayeye ilavesi suretiyle yapılan kar dağıtımlarında da gelir vergisi stopajı hesaplanmaz. Diğer yandan tam mükellef kurumlara yapılan kar dağıtımlarında da stopaj yapılmaz.

Ayrıca, kurumlar vergisine mahsup edilmek üzere yıl içinde ara dönemlerde beyan edilen matrahlar üzerinden %20 oranında geçici vergi ödenmektedir.

Vergi Usul Kanununun 5024 sayılı Kanunla değiştirilen mükerrer 298 inci maddesi uyarınca, bilanço esasına göre defter tutan mükellefler, ÜFE 'deki artışın, Mart 2005 tarihi itibarıyla son 36 ayda % 100 den ve son 12 ayda % 10 dan düşük olması nedeniyle 2004'te başlayan enflasyon düzeltme uygulaması sona ermiştir. 2009 ve 2008 hesap dönemlerinde de ÜFE 'de %100 ve % 10 şartları birlikte gerçekleşmediği için enflasyon düzeltmesi uygulaması yapılmamıştır.

(i) Vergiler (devam):

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) statüsünü kazanmış olan şirketlerin kazançları 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin 1'inci fıkrasının d/4 numaralı bendine göre Kurumlar Vergisi'nden ve kurum geçici vergisinden müstesnadır. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15. maddesinin 3'üncü fıkrasına göre ise bu ortaklıkların istisna uygulanan kazançları üzerinden yapılması gereken Kurumlar Vergisi stopajının oranı halihazırda 2009/14594 (2008 yılı için 2003 / 6577) sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince sıfırdır. Bu nedenle Şirket'te 31 Aralık 2009 ve 2008 hesap dönemlerine ilişkin vergi hesaplaması yapılmamıştır (Dipnot 20).

(j) Kıdem Tazminatı Karşılığı :

İş Kanunu'na göre, Şirket, bir senesini doldurmuş olup, Kanun'un 25/II. Maddesinde belirtilen haklı nedenler olmaksızın şirketle ilişkisi kesilen, askere çağrılan, evlenip bir yıl içinde işten ayrılan (kadınlar için), emekli olan veya vefat eden personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir. Ödenecek tazminat, çalışılan her sene için bir aylık maaş tutarı olup, bu tutar 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla her hizmet yılı için 2.365,16 TL ile sınırlanmıştır (31 Aralık 2008 – 2.173,19 TL).

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

viii. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri (devam)

Şirket, ilişikteki finansal tablolarında kıdem tazminatı yükümlülüğünü Türkiye Muhasebe Standardı 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar"da belirtilen finansal tablolara alma ve değerlendirme esaslarına göre hesaplamıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüklerinin, özellikleri açısından, bu standartta tanımlanan 'Çalışma Dönemi Sonrasına İlişkin Belirli Fayda Planları'yla özdeş olması nedeniyle, bahse konu yükümlülükler, aşağıda açıklanan 'Öngörülen Birim Kredi Yöntemi' ve bazı varsayımlar kullanılarak hesaplanmış ve finansal tablolara alınmıştır.

- Çalışanların geçmiş yıllardaki personel hizmet süreleri dikkate alınarak, mevcut sosyal güvenlik yasalarına göre emeklilik haklarını kazanacakları tarihler belirlenir.
- Çalışanların emekli olmaları veya işten çıkarılmaları durumunda gelecekte ödenecek yükümlülüğün bugünkü değeri hesaplanırken, çalışanların mevcut maaşları veya devlet tarafından saptanan kıdem tazminatı tavanından küçük olanı alınarak 31 Aralık 2009 değerinin, enflasyon etkisinden arındırılması amacıyla sabit kalacağı varsayılmış ve daha sonra bu değer Devlet İç Borçlanma Senetlerinin ortalama faiz oranı olarak öngörülen %11' in (31 Aralık 2008 - %12), öngörülen enflasyon oranı % 4,8'e (31 Aralık 2008 - %5,4) oranlaması suretiyle hesaplanan yıllık % 5,92 (31 Aralık 2008 - %6,26) reel iskonto oranı ile indirgenerek kıdem tazminatı yükümlülüğünün raporlama tarihindeki net bugünkü değeri hesaplanmıştır.

(k) Gelir ve Giderler :

Gelir ve gider kalemlerinin belirlenmesinde tahakkuk esası uygulanmaktadır. Buna göre hasılat, gelir ve karlar aynı döneme ait maliyet, gider ve zararlarla karşılaştırılacak şekilde muhasebeleştirilmektedir.

Kira gelirleri, kiralama süresi boyunca doğrusal yöntemle muhasebeleştirilir. Kira gelirleri ile ilgili ekonomik faydanın Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gelir olarak kayıtlara alınır. Yapılan kira sözleşmeleri çerçevesinde ileride elde edilecek asgari kira ödemelerinin toplamı ve aşağıda yer alan her bir dönem itibarıyla tutarı aşağıdaki gibidir (TL) ;

	<u>31 Aralık 2009</u>	<u>31 Aralık 2008</u>
1 yıldan az	59.929.249	62.615.087
1 yıldan fazla 5 yıldan az	232.353.814	246.768.934
5 yıldan fazla	<u>83.638.429</u>	<u>45.683.674</u>
	<u>375.921.492</u>	<u>355.067.695</u>

(l) Hisse Başına Kazanç / (Zarar) :

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

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

viii. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri (devam)

Türkiye'de şirketler, mevcut hissedarlarına birikmiş karlardan ve özkaynak enflasyon düzeltilmesi farklarından hisseleri oranında hisse dağıtarak (bedelsiz hisseler) sermayelerini artırılabirler. Hisse başına kazanç / (zarar) hesaplanırken, bu bedelsiz hisseler çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına kazanç / (zarar) hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse senedi ortalaması, bedelsiz hisseler açısından geriye dönük olarak uygulanmak suretiyle elde edilir.

(m) Muhasebe Tahminleri :

Finansal tabloların TMS/TFRS 'ye göre hazırlanması sırasında Yönetim'in, raporlama tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan varlıklar ve yükümlülüklerin raporlama değerini, raporlama dışı yükümlülüklerle ilişkin açıklamaları, dönem içerisinde oluşan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımlarda bulunması gerekmektedir. Ancak, gerçek sonuçlar, bu sonuçlardan farklılık gösterebilmektedir.

(n) Borçlanma Maliyetleri :

Borçlanma maliyetleri gider olarak kaydedilmektedir. Özellikle varlıkla ilişkili borçlanma maliyetleri doğrudan ilgili bulunduğu özellikli varlığın maliyetine dahil edilir. Özellikle bir varlığın amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için gerekli faaliyetlerin tamamen bitirilmesi durumunda, borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine son verilir.

(o) Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar:

Şirket raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltmekte, raporlama döneminden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen olayların olması halinde ise önemli olması durumunda ilgili dönemde açıklamaktadır.

(p) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler:

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

3. Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir (TL):

	<u>31 Aralık 2009</u>	<u>31 Aralık 2008</u>
Kasa (Dipnot 23 (i))	1.655	552
Bankalar (Dipnot 23 (ii))	16.896.130	21.371.359
vadesiz TL mevduat	428.551	19.909
vadesiz döviz mevduat	31.733	3.512
vadeli TL mevduat *	12.048.871	9.096.147
vadeli döviz mevduat **	4.386.975	12.251.791
Toplam	<u>16.897.785</u>	<u>21.371.911</u>

2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar (devam)

viii. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti ve Değerlendirme Yöntemleri (devam)

- * 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli TL mevduatın faiz oranı % 10,50 olup tahakkuk eden faiz tutarı 24.214 TL'dir (31 Aralık 2008 - % 23 olup tahakkuk eden faiz tutarı 96.148 TL'dir). Bankalarda bulunan TL mevduatın vadesi 25 Ocak 2010 'dur (31 Aralık 2008 – 15 Ocak 2009 'dur).
- ** 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı % 3,25 ile %0,75 arasında olup tahakkuk eden faiz tutarı 5.388 TL'dir (31 Aralık 2008 - ABD Doları - % 2,90 ile % 7,50 arasında olup tahakkuk eden faiz tutarı 47.630 TL' dir). Vade tarihleri 4 Ocak 2010 ile 15 Ocak 2010 arasında değişmektedir. (31 Aralık 2008 – ABD Doları için vade 2 Ocak 2009 ile 22 Ocak 2009 arasında değişmektedir).

4. Finansal Borçlar

Finansal borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2009</u>	<u>31 Aralık 2008</u>
Sabit faizli banka kredileri (Dipnot 23 (ii))	<u>26.012.099</u> **	<u>4.670.526</u> ***
	<u>26.012.099</u>	<u>4.670.526</u>

** Şirket, 26 Mayıs 2009 tarihinde Akbank A.Ş.' den 12.500.000 TL tutarında, ana para geri ödeme tarihi 29 Ocak 2010 ile 30 Nisan 2010 arasında değişen, % 13,50 faiz oranlı işletme kredisi ve 27 Mayıs 2009 tarihinde 8.000.000 ABD Doları tutarında vadesi 3 Haziran 2010 olan, % 6,031 faiz oranlı işletme kredisi kullanmıştır. 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla toplam kredilere tahakkuk eden faiz tutarı 1.026.563 TL ve 292.181 ABD Doları' dir.

*** Şirket, 28 Mayıs 2008 tarihinde Fortis Bank Malta Ltd.' den 3.000.000 ABD Doları tutarında, 4 Haziran 2009 vadeli, % 4,89 faiz oranlı işletme kredisi kullanmıştır. 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla krediye tahakkuk eden faiz tutarı 88.360 ABD Doları'dır. Kredi anapara ve faiz ödemesi vade sonunda yapılacak olup, ara ödemesi yoktur.

5. Ticari Alacak ve Borçlar

Ticari alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2009</u>	<u>31 Aralık 2008</u>
Alıcılar	925.865	1.453.475
Alacak senetleri ve vadeli çekler	530.632	3.203.042
Alacak senetleri ve vadeli çekler reeskontu (-) (Dipnot 18 ve 19)	(1.937)	(13.547)
Şüpheli ticari alacaklar	2.696.109	2.051.253
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı(-) (Dipnot 23(ii))	<u>(2.696.109)</u>	<u>(2.051.253)</u>
Toplam (Dipnot 23(i))	1.454.560	4.642.970
İlişkili taraflardan alacaklar (Dipnot 22 (a) ve 23 (i))	<u>11.716</u>	<u>140</u>
Genel Toplam	<u>1.466.276</u>	<u>4.643.110</u>

5. Ticari Alacak ve Borçlar (devam)

Şüpheli ticari alacak karşılığının 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2009</u>	<u>31 Aralık 2008</u>
Dönem başı şüpheli ticari alacaklar karşılığı	2.051.253	1.093.424
Konusu kalmayan karşılıklar (Dipnot 17)	(129.205)	-
Dönem içinde ayrılan karşılık (Dipnot 15)	<u>774.061</u>	<u>957.829</u>
Dönem sonu şüpheli ticari alacaklar karşılığı	<u>2.696.109</u>	<u>2.051.253</u>

Ticari borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2009</u>	<u>31 Aralık 2008</u>
Satıcılar	5.569	94.874
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 22 (b))	<u>2.516</u>	<u>1.137.479</u>
Toplam (Dipnot 23(ii))	<u>8.085</u>	<u>1.232.353</u>

6. Diğer Alacaklar ve Borçlar

Kısa vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2009</u>	<u>31 Aralık 2008</u>
İlişkili taraflardan diğer kısa vadeli alacaklar	81.898	81.898
İlişkili taraflardan diğer kısa vadeli alacaklar değer düşüklüğü	<u>(81.898)</u>	<u>(81.898)</u>
Toplam (Dipnot 23(i))	=	=

Uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2009</u>	<u>31 Aralık 2008</u>
Verilen depozito ve teminatlar (Dipnot 23 (i))	<u>202</u>	<u>202</u>

Diğer borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2009</u>	<u>31 Aralık 2008</u>
Ödenecek KDV	-	795.487
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	3.730	3.413
Diğer çeşitli borçlar	<u>71.404</u>	<u>67.848</u>
Toplam (Dipnot 23 (ii))	<u>75.134</u>	<u>866.748</u>

Diğer uzun vadeli borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2009</u>	<u>31 Aralık 2008</u>
Alınan depozito ve teminatlar *	<u>131.438</u>	<u>132.468</u>

* Alınan depozito ve teminatlar, Şirket'in faaliyetleriyle ilgili olarak kiraladığı mağaza kiracılarından aldığı nakit teminatlardır (Dipnot 23 (ii)).

7. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir (TL):

<u>Maliyet</u>	<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>	<u>Yapılmakta Olan Yatırımlar</u>	<u>Toplam</u>
1 Ocak 2008 tarihi itibarıyla	136.566.099	-	136.566.099
İlaveler	-	-	-
Transfer	-	-	-
Çıkış	-	-	-
31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla	136.566.099	-	136.566.099
İlaveler	-	11.650.163	11.650.163
Transfer	-	-	-
Çıkış	-	-	-
31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla	<u>136.566.099</u>	<u>11.650.163</u>	<u>148.216.262</u>
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>	<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>	<u>Yapılmakta Olan Yatırımlar</u>	<u>Toplam</u>
1 Ocak 2008 tarihi itibarıyla	31.783.902	-	31.783.902
Cari dönem ayrılan (Dipnot 14 ve 16)	2.731.322	-	2.731.322
Çıkış	-	-	-
31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla	34.515.224	-	34.515.224
Cari dönem ayrılan (Dipnot 14 ve 16)	2.731.322	-	2.731.322
Çıkış	-	-	-
31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla	<u>37.246.546</u>	-	<u>37.246.546</u>
<u>Net Değer</u>	<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>	<u>Yapılmakta Olan Yatırımlar</u>	<u>Toplam</u>
31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla	102.050.875	-	102.050.875
31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla	99.319.553	11.650.163	110.969.716

EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'nin 26 Ocak 2010 tarihli değerlendirme raporuna göre Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 20 Ocak 2010 tarihi itibarıyla piyasa değeri 808.500.000 TL' dir.

8. Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

<u>Maliyet</u>	<u>Makine, cihaz ve tesisler</u>	<u>Döşeme ve demirbaşlar</u>	<u>Toplam</u>
1 Ocak 2008 tarihi itibarıyla	99.702	7.455.809	7.555.511
İlaveler	-	-	-
Transfer	-	-	-
Çıkış	-	-	-
31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla	<u>99.702</u>	<u>7.455.809</u>	<u>7.555.511</u>
İlaveler	-	-	-
Transfer	-	-	-
Çıkış	-	-	-
31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla	<u>99.702</u>	<u>7.455.809</u>	<u>7.555.511</u>
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>	<u>Makine, cihaz ve tesisler</u>	<u>Döşeme ve demirbaşlar</u>	<u>Toplam</u>
1 Ocak 2008 tarihi itibarıyla	99.702	6.597.382	6.697.084
Cari dönem ayrılan (Dipnot 16)	-	526.807	526.807
Çıkış	-	-	-
31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla	99.702	7.124.189	7.223.891
Cari dönem ayrılan (Dipnot 16)	-	135.606	135.606
Çıkış	-	-	-
31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla	<u>99.702</u>	<u>7.259.795</u>	<u>7.359.497</u>
<u>Net Değer</u>	<u>Makine, cihaz ve tesisler</u>	<u>Döşeme ve demirbaşlar</u>	<u>Toplam</u>
31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla	-	331.620	331.620
31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla	-	196.014	196.014

9. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

<u>Maliyet</u>	<u>Haklar</u>	<u>Toplam</u>
1 Ocak 2008 tarihi itibarıyla	17.221	17.221
İlaveler	2.000	2.000
Transfer	-	-
Çıkış	-	-
31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla	<u>19.221</u>	<u>19.221</u>
İlaveler	-	-
Transfer	-	-
Çıkış	-	-
31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla	<u>19.221</u>	<u>19.221</u>
<u>Birikmiş İtfa Payları</u>		
	<u>Haklar</u>	<u>Toplam</u>
1 Ocak 2008 tarihi itibarıyla	5.005	5.005
Cari dönem ayrılan (Dipnot 16)	1.858	1.858
Çıkış	-	-
31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla	<u>6.863</u>	<u>6.863</u>
Cari dönem ayrılan (Dipnot 16)	1.923	1.923
Çıkış	-	-
31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla	<u>8.786</u>	<u>8.786</u>
<u>Net Değer</u>		
31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla	12.358	12.358
31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla	10.435	10.435

10. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

a) Taşınmazlar üzerindeki aynı haklar aşağıdaki gibidir :

- 31 Aralık 1992 tarih 5538 yevmiye ile TEK lehine kira şerhi bulunmaktadır.
- 17 Nisan 1995 tarih 1315 yevmiye ile Çarşı Blok 1.Bodrum kat (4,60) kodlu 76800/25600000 arsa paylı bağımsız no 89 üzerinde Yapı Kredi A.Ş. lehine 5 yıl müddetle kira şerhi bulunmaktadır.

10. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler (devam)

b) Şirket tarafından üçüncü şahıslara verilen teminat tutarları dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir (TL) :

31 Aralık 2009	80.229
31 Aralık 2008	61.729

Şirket'in vermiş olduğu tüm teminat, rehin ve ipoteklerin Şirket'in öz kaynaklarına oranı 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla % 0,07'dir (31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla % 0,05).

c) Kısa vadeli ticari alacaklar için alınmış teminat senetleri ve teminat mektupları aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>Teminat Senet ve Çekleri</u>	<u>Teminat Mektupları</u>
31 Aralık 2009	5.464.895	3.332.006
31 Aralık 2008	5.350.343	4.259.552

d) Şirket'in kayıtlarında yer alan vadesi geldiği halde tahsil edemediği alacaklar ve bu alacaklar için ayrılan karşılık tutarları aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>Tahsil Edilemeyen Alacaklar</u>	<u>Ayrılan Karşılıklar</u>
31 Aralık 2009	2.778.007	2.778.007
31 Aralık 2008	2.133.151	2.133.151

e) 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla Şirket aleyhine açılan tazminat davalarının dava dilekçelerinde belirtilen, sırasıyla, toplam 3.426.690 TL ve 4.376.186 TL tutarları için karşılık ayrılmış olup dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir (TL):

	<u>31 Aralık 2009</u>	<u>31 Aralık 2008</u>
Dönem başı dava karşılıkları	4.376.186	4.021.251
Dönem içinde ayrılan karşılık (Dipnot 15)	597.587	354.935
Konusu kalmayan karşılıklar (Dipnot 17)	(1.547.083)	-
Dönem sonu dava karşılıkları	<u>3.426.690</u>	<u>4.376.186</u>

11. Çalışanlara Sağlanan Faydalar

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

	<u>31 Aralık 2009</u>	<u>31 Aralık 2008</u>
Dönem başı kıdem tazminatı karşılığı	26.135	23.093
Cari dönem etkisi (Dipnot 15)	<u>10.710</u>	<u>3.042</u>
Dönem sonu kıdem tazminatı karşılığı	<u>36.845</u>	<u>26.135</u>

12. Diğer Varlık ve Yükümlülükler

Diğer dönen varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2009</u>	<u>31 Aralık 2008</u>
Gelecek aylara ait giderler	6.370	34.309
Devreden KDV	30.939	-
İlişkili taraflara verilen avanslar (Dipnot 22)	<u>545.455</u>	-
Toplam	<u>582.764</u>	<u>34.309</u>

Diğer duran varlıklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2009</u>	<u>31 Aralık 2008</u>
Verilen avanslar *	<u>20.746.478</u>	<u>7.944.178</u>

* Akmerkez bünyesinde yer alan Çarşı ve Garaj Bloku'nda yapılacak renovasyon çalışması için ilişkili taraflardan Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'ye verilen avanstır (Dipnot 22 (c)).

Diğer kısa vadeli yükümlülükler aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2009</u>	<u>31 Aralık 2008</u>
Gelecek aylara ait gelirler	583.876	1.061.801
Gider tahakkukları	95.768	756.275
Alınan avanslar *	<u>167.010</u>	<u>100.174</u>
Toplam	<u>846.654</u>	<u>1.918.250</u>

* Alınan avanslar kiracıların yapmış olduğu fazla ödemelerden ve gelecek aylarda doğacak kira borçlarına karşılık verdikleri vadeli çeklerden oluşmaktadır.

13. Özkaynaklar

a) Ödenmiş Sermaye

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir (TL) :

<u>Adı</u>	<u>Pay Oranı</u>	<u>Pay Tutarı</u>
Akkök Sanayi Yatırım ve Geliştirme A.Ş.	% 13,13	1.798.125
Tekfen Holding A.Ş.	% 10,79	1.477.882
Halka açık kısım	% 49,00	6.713.000
Diğer *	<u>% 27,08</u>	<u>3.710.993</u>
Sermaye	<u>%100,00</u>	<u>13.700.000</u>
Düzeltilme Farkları		<u>27.745.263</u>
Toplam Sermaye		<u>41.445.263</u>

13. Özkaynaklar (devam)

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

Şirket'in 27.400.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içindeki çıkarılmış ve tamamı ödenmiş 13.700.000 TL'lik sermayesi, 149.843.750 adet (A) grubu, 104.462.500 adet (B) grubu, 88.193.750 adet (C) grubu ve 1.027.500.000 adet (D) grubu olmak üzere toplam 1.370.000.000 adet hisse ile temsil edilmektedir. Çıkarılmış sermayenin % 49'una tekabül eden 6.713.000 TL'lik ve her biri 1 kr'lik 671.300.000 adet (D) grubu hisse senedi halka arz edilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu, 4'ü (A) grubu nama muharrer hisse sahiplerinin çoğunluğunun, 3'ü (B) grubu nama muharrer hisse sahiplerinin çoğunluğunun, 2'si (C) grubu nama muharrer hisse sahiplerinin çoğunluğunun ve 1'i de halka arz edilmiş ve genel kurul toplantısına katılmış (D) grubu hamiline yazılı hisse sahiplerinin çoğunlukla belirleyerek önereceği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilecek on üyeden oluşur. Halka arz edilmiş ve genel kurul toplantısına katılmış (D) grubu hamiline yazılı hisse sahiplerinin genel kurulda aday göstermemesi ve / veya çoğunlukla bir aday belirleyememesi halinde, Şirket Yönetim Kurulu, 4'ü (A) grubu nama muharrer hisse sahiplerinin çoğunluğunun, 3'ü (B) grubu nama muharrer hisse sahiplerinin çoğunluğunun ve 2'si (C) grubu nama muharrer hisse sahiplerinin çoğunluğunun önereceği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilecek dokuz üyeden oluşur.

b) Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır. 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla yasal yedekler tutarı 30.361.215 TL'dir (31 Aralık 2008 – 26.347.115 TL).

Türk Ticaret Kanunu (TTK)'na göre yasal yedekler I. Tertip ve II. Tertip olmak üzere aşağıdaki şekilde ayrılmaktadır :

- I. Tertip Yedek : Net karın %5'i ödenmiş sermayenin %20'sine ulaşıncaya kadar I. Tertip yedek akçe olarak ayrılır.
- II. Tertip Yedek : Safi kardan I. Tertip yedek akçe ve pay sahipleri için sermayenin %5'i tutarında kar payı ayrıldıktan sonra, dağıtılmasına karar verilen karın %10'u II. Tertip yedek akçe olarak ayrılır.

Yasal yedek akçeler sermayenin yarısını geçmedikçe, münhasıran zararların kapatılmasında veya işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmenin idamesine, işsizliğin önüne geçmeye veya sonuçlarını hafifletmeye yönelik önlemler alınması amacıyla kullanılabilir.

c) Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)

Geçmiş yıllar kar / (zararları) dağılımı aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2009</u>	<u>31 Aralık 2008</u>
Geçmiş yıl karı	21.328	21.328
Olağanüstü yedekler	6.528.875	3.025.760
Olağanüstü yedekler enflasyon farkı	521.985	521.985
Yasal yedekler enflasyon farkı	<u>3.461.231</u>	<u>3.461.231</u>
	<u>10.533.419</u>	<u>7.030.304</u>

Seri: XI, No:29 sayılı Tebliğ uyarınca "Ödenmiş Sermaye, Hisse Senedi İhraç Primleri, ve Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" kalemleri yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmekte olup, TMS / TFRS çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan farklılıklar geçmiş yıllar kâr/

13. Özkaynaklar (devam)

c) Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları) (devam)

zararıyla ilişkilendirilmiştir. Yine bu Tebliğ uyarınca, net dönem karı dışındaki birikmiş kar / zararlar, özleri itibarıyla birikmiş kar / zarar niteliğinde olan olağanüstü yedekler ile birlikte "Geçmiş Yıllar Kar / Zararları" kaleminde gösterilmiştir.

Enflasyon düzeltme farkları bedelsiz sermaye artırım ve zarar mahsubunda kullanılabilir. Ayrıca, üzerinde kar dağıtımını engelleyici herhangi bir kayıt bulunmayan yedek kalemlerinden kaynaklanan enflasyon düzeltme farkları kar dağıtımında kullanılabilir. 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla kar dağıtımına konu olabilecek diğer kaynakların toplam tutarı 38.278.682 TL olup, bakiyenin 27.745.263 TL'si sermaye enflasyon düzeltmesi farklarından oluşmaktadır (Dipnot 21).

Geçmiş yıllar kar / (zararlarının) dönem içinde hareketi aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Dönem başı geçmiş yıllar karı	7.030.304	4.004.544
2007 yılı karının transferi	-	51.181.260
Yedeklere transfer	(4.014.100)	(4.315.500)
Ödenen temettü	(40.826.000)	(43.840.000)
2008 yılı karının transferi	48.343.215	-
	<u>10.533.419</u>	<u>7.030.304</u>

Yasal ve olağanüstü yedeklerin endekslenmesi sonucu oluşan özkaynak enflasyon düzeltmesi farkları dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2009		
	Tarihi Değeri	Endekslenmiş Değeri	Enflasyon Düzeltmesi Farkları
I. Tertip yasal yedekler	2.740.000	3.884.167	1.144.167
II. Tertip yasal yedekler	27.621.215	29.938.279	2.317.064
Olağanüstü yedekler	6.528.875	7.050.860	521.985

	31 Aralık 2008		
	Tarihi Değeri	Endekslenmiş Değeri	Enflasyon Düzeltmesi Farkları
I. Tertip yasal yedekler	2.740.000	3.884.167	1.144.167
II. Tertip yasal yedekler	23.607.115	25.924.179	2.317.064
Olağanüstü yedekler	3.025.760	3.547.745	521.985

14. Satışlar ve Satışların Maliyeti

Satış gelirleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Mağaza ve depo kira gelirleri	53.371.725	63.397.245
Apart otel kira geliri	1.276.148	1.696.056
Toplam	<u>54.647.873</u>	<u>65.093.301</u>

Satışların maliyeti aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Amortisman gideri (Dipnot 16)	2.731.322	2.731.322
Hizmet maliyeti	14.965.522	13.823.038
Toplam	<u>17.696.844</u>	<u>16.554.360</u>

15. Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri ile Genel Yönetim Giderleri

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri ile genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	28.918	23.275
Genel yönetim giderleri	5.748.753	7.360.885
Toplam	<u>5.777.671</u>	<u>7.384.160</u>

Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri

	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Reklam ilan giderleri	28.918	23.275

Genel Yönetim Giderleri

	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Amortisman ve itfa payı gideri (Dipnot 16)	137.529	528.665
Şüpheli alacak karşılık gideri (Dipnot 5)	774.061	957.829
Danışmanlık giderleri	156.271	140.763
Dava karşılıkları (Dipnot 10 (e))	597.587	354.935
Hukuki giderler	2.294.143	1.407.844
Vergi, resim, harç ve fonlar	439.793	412.627
Bağış ve yardımlar	225	2.275.637
Personel giderleri (Dipnot 16)	1.061.857	1.077.244
Kıdem tazminatı karşılık gideri (Dipnot 11 ve 16)	10.710	3.042
Sigorta gideri	38.422	12.306
Diğer	238.155	189.993
Toplam	<u>5.748.753</u>	<u>7.360.885</u>

16. Niteliklerine Göre Giderler

Niteliklerine göre giderler aşağıdaki gibidir (TL):

Amortisman ve İtfa Payı Giderleri

	<u>31 Aralık 2009</u>	<u>31 Aralık 2008</u>
Hizmet üretim maliyeti (Dipnot 14)	2.731.322	2.731.322
Genel yönetim giderleri (Dipnot 15)	<u>137.529</u>	<u>528.665</u>
Toplam	<u>2.868.851</u>	<u>3.259.987</u>

Amortisman ve İtfa Payı Dağılımı

	<u>31 Aralık 2009</u>	<u>31 Aralık 2008</u>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Dipnot 7)	2.731.322	2.731.322
Maddi duran varlıklar (Dipnot 8)	135.606	526.807
Maddi olmayan duran varlıklar (Dipnot 9)	<u>1.923</u>	<u>1.858</u>
Toplam	<u>2.868.851</u>	<u>3.259.987</u>

Çalışanlara sağlanan faydalar

	<u>31 Aralık 2009</u>	<u>31 Aralık 2008</u>
Personel gideri (Dipnot 15)	1.061.857	1.077.244
Kıdem tazminatı karşılık gideri (Dipnot 15)	<u>10.710</u>	<u>3.042</u>
Toplam	<u>1.072.567</u>	<u>1.080.286</u>

17. Diğer Faaliyetlerden Gelir / (Gider) ve Kar / (Zarar)

Diğer faaliyetlerden gelir ve karlar aşağıdaki gibidir (TL):

	<u>31 Aralık 2009</u>	<u>31 Aralık 2008</u>
Reklam, billboard ve stand gelirleri	1.023.443	11.310
Ortak alan kira geliri (Dipnot 22 (d))	3.704.211	4.601.991
Altyapı hizmet geliri	544.773	618.719
Konusu kalmayan karşılıklar (Dipnot 5 ve 10(e))	1.676.288	-
Tazminat gelirleri	227.715 *	-
Diğer olağan gelirler	<u>140.655</u>	<u>106.833</u>
Toplam	<u>7.317.085</u>	<u>5.338.853</u>

* Kira sözleşmesini süresinden önce sona erdiren kiracılardan tahsil edilen tazminat tutarıdır.

17. Diğer Faaliyetlerden Gelir / (Gider) ve Kar / (Zarar) (devam)

Diğer faaliyetlerden gider ve zararlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2009</u>	<u>31 Aralık 2008</u>
Tazminat giderleri *	906.314	2.197.932
Toplam	<u>906.314</u>	<u>2.197.932</u>

* Sözleşmesi süresinden önce sona erdirilen kiracılara ödenen tazminat tutarıdır.

18. Finansal Gelirler

Finansal gelirler aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2009</u>	<u>31 Aralık 2008</u>
Faiz gelirleri	1.415.716	2.578.852
Kambiyo karları	5.296.064	5.273.491
Reeskont faiz gelirleri (Dipnot 5)	<u>13.547</u>	<u>-</u>
Toplam	<u>6.725.327</u>	<u>7.852.343</u>

19. Finansal Giderler

Finansal giderler aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2009</u>	<u>31 Aralık 2008</u>
Kambiyo zararları	3.900.756	2.423.381
Reeskont faiz giderleri (Dipnot 5)	1.937	13.547
Kısa vadeli borçlanma giderleri	<u>2.413.935</u>	<u>1.367.902</u>
Toplam	<u>6.316.628</u>	<u>3.804.830</u>

20. Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

Türkiye'de kurumlar vergisi oranı 2009 yılı için %20'dir (2008 - %20). Bu oran, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirim kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin düşülmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır.

Cari dönem kurumlar vergisi hesaplaması aşağıdaki gibidir (TL) :

	<u>31 Aralık 2009</u>	<u>31 Aralık 2008</u>
Ticari bilanço karı	36.839.274	48.527.387
Diğer indirimler	<u>(36.839.274)*</u>	<u>(48.527.387)*</u>
Ara toplam	<u>-</u>	<u>-</u>
Vergi oranı (%)	20	20
Vergi karşılığı	<u>-</u>	<u>-</u>

* Şirket Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünde olduğundan dönem kazançları diğer indirimler olarak gösterilmiştir (Dipnot 2 (viii) (i)).

Ertelenmiş Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri

Şirket, 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünde olduğundan ertelenmiş vergi hesaplaması yapılmamıştır (Dipnot 2 (viii) (i)).

21. Hisse Başına Kazanç

Hisse başına kazanç aşağıdaki gibi hesaplanmıştır :

	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Raporlama dönemi itibarıyla ağırlıklı ortalama adi hisse adedi	13.700.000	13.700.000
(1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden) Net kar (TL)	37.992.828	48.343.215
Hisse başına kazanç (TL)	2,77	3,53

Şirket'in 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla ilişikteki finansal tablolara göre dönem karı 37.992.828 TL ve kar dağıtımına konu olabilecek diğer kaynakların toplam tutarı 38.278.682 TL olup, bakiyenin 27.745.263 TL'si sermaye enflasyon düzeltmesi farklarından oluşmaktadır.(Dipnot 13 (c)).

Şirket'in 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla yasal kayıtlarına göre net dönem karı 36.839.274 TL ve yasal kayıtlarındaki kar dağıtımına konu olabilecek diğer kaynakların toplam tutarı 45.973.197 TL olup bakiyenin 26.833.952 TL'si sermaye enflasyon düzeltmesi farklarından oluşmaktadır.

22. İlişkili Taraf Açıklamaları

a) İlişkili taraflardan ticari alacaklar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Tekfen Turizm İşletmeleri A.Ş.	168	140
Gac Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	11.464	-
Akmerkez Lokantacılık Gıda San. Tic. A.Ş.	84	-
Toplam (Dipnot 5)	<u>11.716</u>	<u>140</u>

b) İlişkili taraflara ticari borçlar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	1.127.246
Tekfen Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-	8.039
Aktek Bilgi İletişim Teknoloji San. ve Tic. A.Ş.	387	-
Ortaklara borçlar	2.129	1.767
Diğer	-	427
Toplam (Dipnot 5)	<u>2.516</u>	<u>1.137.479</u>

c) Verilen avanslar aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.		
- Verilen kısa vadeli avanslar (Dipnot 12)	545.455	-
- Renovasyon çalışmaları için verilen uzun vadeli avanslar (Dipnot 12)	20.746.478	7.944.178
Toplam	<u>21.291.933</u>	<u>7.944.178</u>

22. İlişkili Taraf Açıklamaları (devam)

d) İlişkili taraflarla yapılan alışlar ve satışlar aşağıdaki gibidir (TL):

	31 Aralık 2009		31 Aralık 2008	
	Alışlar	Satışlar	Alışlar	Satışlar
Akkök Sanayi Yatırım ve Geliştirme A.Ş.	-	-	4.820	-
Akmerkez Lokantacılık Gıda San.Tic. A.Ş.	155	839.361	14.385	920.061
Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	26.533.272	6.353.492	14.127.604	7.543.830
Aktek Bilgi İşletişim ve Teknoloji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	5.470	-	-	-
Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş.	9.970	-	20.283	-
Tekfen Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	928	-	8.042	-
Tekfen Turizm İşletmeleri A.Ş.	-	155.488	3.724	208.194
Eurobank Tekfen A.Ş.	-	4.668	-	3.843
Gac Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-	19.120	-	-
Ak Depo Lojistik ve Dış Ticaret A.Ş.	59.010	-	43.032	-
	<u>26.608.805</u>	<u>7.372.129</u>	<u>14.221.890</u>	<u>8.675.928</u>

Alış ve satışlar, kira gelirleri, hizmet alım-satımı gibi unsurlardan oluşmaktadır. Şirket, güvenlik, bakım, onarım, temizlik, yönetim gibi hizmetleri ilişkili taraf olan Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'den sağlamaktadır. Şirket 'in otopark işletmeciliği 1 Temmuz 2007 tarihinden itibaren Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından yapılmaktadır (Dipnot 17).

e) 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri gibi üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri menfaatlerin toplam tutarı 902.035 TL'dir (31 Aralık 2008 – 909.878 TL).

23. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

i. Kredi Riski

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

23. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devam)

i. Kredi Riski (devam)

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Şirket'in alacaklarının ve nakit ve nakit benzerlerinin vade aşımı ve teminat yapısına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir (TL) :

	Alacaklar						Bankalardaki Mevduat	Diğer **
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar					
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf *	Diğer Taraf	Diğer Taraf *		
31 Aralık 2009								
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) *** (Dipnot 3, 5, 6)	11.716	1.454.560	-	202	-	16.896.130	1.655	
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	700.537	-	-	-	-	-	
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	11.716	503.832	-	-	-	16.896.130	1.655	
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	950.728	-	202	-	-	-	
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	700.537	-	-	-	-	-	
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	2.696.109	81.898	-	-	-	-	
- Değer düşüklüğü (-) (Dipnot 5, 6)	-	(2.696.109)	(81.898)	-	-	-	-	
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	

* Uzun vadeli diğer alacaklar bakiyeleri toplamından oluşmaktadır.

** Nakit ve nakit benzerleri içerisinde yer alan kasa bakiyesidir.

*** Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenliliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

23. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devam)

i. Kredi Riski (devam)

31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla Şirket'in alacaklarının ve nakit ve nakit benzerlerinin vade aşımı ve teminat yapısına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir (TL) :

	Alacaklar						Bankalardaki Mevduat	Diğer **
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar					
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf *	Diğer Taraf	Diğer Taraf *		
31 Aralık 2008								
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) *** (Dipnot 3, 5, 6)	140	4.642.970	-	202	-	21.371.359	552	
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	1.005.203	-	-	-	-	-	
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	140	145.575	-	-	-	21.371.359	552	
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	3.189.495	-	-	-	-	-	
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	1.284.518	-	202	-	-	-	
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	981.821	-	-	-	-	-	
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	23.382	-	-	-	-	-	
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	2.074.635	81.898	-	-	-	-	
- Değer düşüklüğü (-) (Dipnot 5, 6)	-	(2.051.253)	(81.898)	-	-	-	-	
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	23.382	-	-	-	-	-	

* Uzun vadeli diğer alacaklar bakiyeleri toplamından oluşmaktadır.

** Nakit ve nakit benzerleri içerisinde yer alan kasa bakiyesidir.

*** Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenliliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

23. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devam)

i. Kredi Riski (devam)

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların yaşlandırılması aşağıdaki gibidir (TL):

	<u>Ticari Alacaklar</u>	<u>Diğer</u>
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	284.872	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	174.471	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	211.191	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	280.194	-
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	-	202
	<u>950.728</u>	<u>202</u>

Teminat ile güvence altına alınmış kısmı (-)700.537 -

31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların yaşlandırılması aşağıdaki gibidir (TL):

	<u>Ticari Alacaklar</u>	<u>Diğer</u>
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	522.532	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	723.029	-
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	22.528	-
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	16.429	202
Vadesini 5 yıldan fazla geçmiş	-	-
	<u>1.284.518</u>	<u>202</u>

Teminat ile güvence altına alınmış kısmı (-)981.821 -

23. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devam)

ii. Likidite Riski

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli kaynaklarının dönen varlıklarının üzerinde olan kısımları (1.421.837) TL'dir. 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıklarının kısa vadeli kaynaklarının üzerinde olan kısımları 12.985.267 TL'dir.

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitede kredi sağlayıcılarının erişebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir. Kısa vadeli finansal araçlar, örneğin ticari alacaklar, nakte çevrilerek fon yaratılmaktadır.

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gerekliliklerini yerine getirmeme riskini de taşımaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf (ilişkili taraflar hariç) için ortalama riski kısıtlayarak ve gerektiği takdirde teminat alarak karşılamaktadır.

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vade dağılımı aşağıdaki gibidir (TL):

31 Aralık 2009	Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	26.012.099	26.012.099	26.667.129	6.589.500	20.077.629	-	--
Banka kredileri (Dipnot 4)		26.012.099	26.667.129	6.589.500	20.077.629		-
Beklenen Vadeler		Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler		214.657	214.657	81.090	2.129	114.888	16.550
Ticari borçlar (Dipnot 5)		8.085	8.085	5.956	2.129		
Diğer borçlar (Dipnot 6)		206.572	206.572	75.134		114.888	16.550

23. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devam)

ii. Likidite Riski (devam)

31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vade dağılımı aşağıdaki gibidir (TL):

31 Aralık 2008	31 Aralık 2009				31 Aralık 2008				
	Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	Ticari borçlar (Dipnot 5)
Sözleşme uyarınca vadeler									
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	4.670.526	4.670.526	4.765.974	-	4.765.974	-	-	-	-
Banka kredileri (Dipnot 4)		4.670.526	4.765.974	-	4.765.974	-	-	-	-
Beklenen Vadeler									
Beklenen Vadeler									
Beklenen Vadeler									
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	2.231.569	2.231.569	2.231.569	2.099.101	-	80.548	51.920	-	-
Ticari borçlar (Dipnot 5)	1.232.353	1.232.353	1.232.353	1.232.353	-	-	-	-	-
Diğer borçlar (Dipnot 6)	999.216	999.216	999.216	866.748	-	80.548	51.920	80.548	51.920

23. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devam)

iii. Faiz Haddi Riski

Faiz pozisyonu tablosu 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir (TL):

	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	16.435.846	21.347.938
Banka kredileri	26.012.099	4.670.526

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla değişken faizli finansal araç bulunmamaktadır.

iv. Yabancı Para Riski

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

31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla yabancı paralarla temsil edilen ve kur garantisi olmayan alacak ve borçlar ile aktifte mevcut yabancı paraların dökümü aşağıdaki gibidir :

	31 Aralık 2009			31 Aralık 2008		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari Alacaklar	638.936	424.345	-	4.489.279	2.968.511	-
2. Parasal Finansal Varlıklar	4.418.708	2.934.654	-	12.255.303	8.103.751	-
3. Dönen Varlıklar (1+2)	5.057.644	3.358.999	-	16.744.582	11.072.262	-
4. Toplam Varlıklar (3)	5.057.644	3.358.999	-	16.744.582	11.072.262	-
5. Finansal Yükümlülükler	12.485.536	8.292.181	-	4.670.526	3.088.360	-
6a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	242.755	161.224	-	858.124	567.430	-
6b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	131.436	87.294	-	132.468	87.594	-
7. Kısa Vadeli Yükümlülükler (5+6a+6b)	12.859.727	8.540.699	-	5.661.118	3.743.384	-
8. Toplam Yükümlülükler (7)	12.859.727	8.540.699	-	5.661.118	3.743.384	-
9. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (4-8)	(7.802.083)	(5.181.700)	-	11.083.464	7.328.878	-
10. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (1+2-5-6a)	(7.670.647)	(5.094.406)	-	11.215.932	7.416.472	-
İthalat *	32.492	-	14.900	-	-	-

* Yapılan ithalatlar, dış cephe süslemeleri kapsamında kullanılacak dekoratif malzemeler için gerçekleştirilmiştir. İthalat tutarlarının Türk Lirasına çevrilmesinde oluşum tarihlerindeki kurlar esas alınmıştır.

23. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devam)

iv. Yabancı Para Riski (devam)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir (TL):

31 Aralık 2009				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık / (yükümlülüğü)	780.208	(780.208)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)			-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	780.208	(780.208)	-	-
TOPLAM (3)	780.208	(780.208)	-	-
31 Aralık 2008				
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık / (yükümlülüğü)	1.108.346	(1.108.346)	-	-
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	1.108.346	(1.108.346)	-	-
TOPLAM (3)	1.108.346	(1.108.346)	-	-

v. Sermaye Riski Yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki hedefleri;

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

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

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

23. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi (devam)

v. Sermaye Riski Yönetimi (devam)

Şirket'in genel stratejisi geçen yıla göre değişmemiştir. 31 Aralık 2009 ve 2008 tarihleri itibarıyla toplam sermayenin net borçlara oranı aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2009	31 Aralık 2008
Toplam borç	30.536.945	13.222.666
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(16.897.785)	(21.371.911)
Net borç	<u>13.639.160</u>	<u>(8.149.245)</u>
Toplam sermaye	120.332.725	123.165.897
Borç/sermaye oranı	% 12	% -7

Borç/sermaye oranındaki değişimin nedeni Şirket'in devam eden renovasyon çalışmaları ve temettü ödemeleri için 2009 yılında kullanmış olduğu kredilerden kaynaklanmaktadır.

24. Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar)

Şirket, finansal araçların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerlerini yansıttığını düşünmektedir. Gerçeğe uygun değer; herhangi bir finansal aracın, alım satıma istekli iki taraf arasında, muvazaadan arındırılmış olarak el değiştirdiği değer olup, öncelikle ilgili varlığın borsa değeri, borsa değerinin oluşmaması durumunda ise değerlendirme gününde bu tanıma uygun alım satım değeri, gerçeğe uygun değer olarak kabul edilir. Şirket'in finansal araçlarla ilgili önemli muhasebe politikaları 2 numaralı "Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar" (a) "Finansal Araçlar" notunda açıklanmaktadır. Şirket'in spekülasyon amaçlı finansal aracı (türev ürün niteliğindeki finansal araçların da dahil olduğu) yoktur ve bu tür araçların alım-satımı ile ilgili bir faaliyeti bulunmamaktadır.

25. Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

31 Aralık 2009 tarihinde 2.365,16 TL olan kıdem tazminatı tavanı 1 Ocak 2010 tarihinden geçerli olmak üzere 2.427,04 TL'ye yükseltilmiştir (31 Aralık 2008 – 2.173,19 TL).

26. Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gerekli Olan Diğer Hususlar

(a) Aktif değerlerin toplam sigorta tutarları dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2009 127.166.000ABD Doları

31 Aralık 2008 127.166.000ABD Doları

(b) 28 Aralık 2007 tarihli Yönetim Kurulu Kararı'na göre, Akmerkez bünyesinde yer alan Çarşı ve Garaj Bloku'nda geniş çaplı bir yenileme (renovasyon) yapılmasına ve tahmini bütçeye göre harcanması gereken takribi 25 milyon ABD Doları'nın Şirket tarafından karşılanmasına karar verilmiştir.

(c) 20 Kasım 2008 tarihli Yönetim Kurulu Kararı'na göre, son dönemde finansal piyasalarda yaşanan olumsuz gelişmelerin gayrimenkul piyasasındaki etkilerinin değerlendirilmesi neticesinde, Akmerkez Ticaret Merkezi'ndeki mevcut kiracılardan kira bedellerini kira sözleşmelerinde öngörülen süre ve esaslar dahilinde gecikmeksizin muntazaman ödeyen kiracıları kapsamak ve Kasım 2008 - Şubat 2009 dönemi ile sınırlı olmak üzere, kira sözleşmelerinde öngörülen ödeme tarihlerindeki dolar kuru üzerinden %25 oranında (ve 1 ABD Doları= 1,3 TL altında kalmamak kaydı ile) indirim yapılmasına, kira bedellerinin bu şekilde tespit edilmek sureti ile kiracılardan tahsil edilmesine karar verilmiştir.

26 Şubat 2009 tarihli Yönetim Kurulu Kararı'na göre; son dönemde finansal piyasalarda yaşanan olumsuz gelişmelerin gayrimenkul piyasasındaki etkilerinin değerlendirilmesi neticesinde; Akmerkez Ticaret Merkezi'ndeki mevcut kiracılardan, kira bedellerini kira sözleşmelerinde öngörülen süre ve esaslar dahilinde gecikmeksizin muntazaman ödeyen kiracıları kapsamak ve Mart - Ağustos 2009 dönemi ile sınırlı olarak uygulanmak üzere; kira sözleşmelerinde öngörülen ödeme tarihlerindeki dolar kurları üzerinden % 35 oranında (ve 1 ABD Doları = 1,1 TL altında kalmamak kaydı ile) indirim yapılmasına, kira bedellerinin bu şekilde tespit edilmek sureti ile kiracılardan tahsil edilmesine karar verilmiştir.

26. Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gerekli Olan Diğer Hususlar (devam)

(d) 8 Eylül 2009 tarihli Yönetim Kurulu Kararı'na göre; finansal piyasalarda devam etmekte olan olumsuz gelişmelerin gayrimenkul piyasasındaki etkilerinin değerlendirilmesi neticesinde; Akmerkez Ticaret Merkezi'ndeki mevcut kiracılardan, münhasıran kira bedellerini kira sözleşmelerinde öngörülen süre ve

esaslar dahilinde gecikmeksizin muntazam ödeyen kiracılar arasından Şirket tarafından ihtiyari olarak belirlenecek olan kiracılara 1 Eylül 2009 – 31 Aralık 2009 tarihleri arasındaki kira dönemleri ile sınırlı olarak uygulanmak kaydı ile; kira sözleşmelerinde öngörülen ödeme tarihindeki dolar kurları üzerinden % 35 oranında (ve 1 ABD Doları = 1,1 TL altında kalmamak ve belirlenen dolar kurunun kira bedellerinin tenzili ve/veya kira sözleşmesinin uyarlanması olarak değerlendirilmemesi kaydı ile) indirim yapılmasına, kira bedellerinin bu şekilde tespit edilmek sureti ile kiracılardan tahsil edilmesine karar verilmiştir.

(e) 31 Aralık 2009 tarihli Yönetim Kurulu Kararı'na göre; finansal piyasalarda devam etmekte olan olumsuz gelişmelerin gayrimenkul piyasasındaki etkilerinin değerlendirilmesi neticesinde; Akmerkez Ticaret Merkezi'ndeki mevcut kiracılardan, münhasıran kira bedellerini kira sözleşmelerinde öngörülen süre ve esaslar dahilinde gecikmeksizin muntazam ödeyen kiracılar arasından Şirket tarafından ihtiyari olarak belirlenecek olan kiracılara 1 Ocak 2010 – 31 Mart 2010 tarihleri arasındaki kira dönemleri ile sınırlı olarak uygulanmak kaydı ile; kira sözleşmelerinde öngörülen ödeme tarihindeki dolar kurları üzerinden % 35 oranında (ve 1 ABD Doları = 1,1 TL altında kalmamak ve belirlenen dolar kurunun kira bedellerinin tenzili ve/veya kira sözleşmesinin uyarlanması olarak değerlendirilmemesi kaydı ile) indirim yapılmasına, kira bedellerinin bu şekilde tespit edilmek sureti ile kiracılardan tahsil edilmesine karar verilmiştir.

Merkez: Nispetiye Cad. Ak Merkez E3 Blok Kat:1
34340 Etiler, Beşiktaş/İstanbul
Tel: +90 212 282 01 70
Fax:+90 212 282 01 65
www.akmerkez.com.tr
gyo@akmerkez.com.tr