

**AKMERKEZ
GAYRİMENKUL
YATIRIM
ORTAKLIĞI
2010
FAALİYET
RAPORU**

İÇİNDEKİLER

Giriş

- 5 Olağan Genel Kurul Gündemi
- 6 Kısaca Akmerkez
- 8 Kilometre Taşları
- 10 Kurum Profili

Yönetim

- 11 Yönetim Kurulu'nun Mesajı
- 13 Genel Müdür'ün Mesajı

Faaliyetler

- 15 Sektörel Gelişmeler
- 17 AVM Yönetimi
- 19 Ortaklı Yapısı ve Hissedar Değeri
- 24 Kâr Dağıtım Önerisine İlişkin Yönetim Kurulu Kararı
- 25 Kâr Dağıtım Tabloları
- 27 Denetçi Raporu
- 28 Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu
- 37 Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu

GİRİŞ

2011'e yenilenen yüzümüzle girdik

Akmerkez, 2010 yılında iç mekân yenileme çalışmalarını tamamlayarak konuklarını yepyeni yüzü ile ağırlamaya başladı.

Teknolojinin lüks ve estetikle buluşması...

Ziyaretçileri için seçkin bir atmosfer oluşturma hedefiyle yola çıkan proje, teknolojiyi şıklık ve konforla bir araya getirdi.

Tüm teknik çalışmalar çerçevesinde 30 km data kablosu, 72 km yanmaz enerji kablosu ve 6 km seslendirme kablosu döşendi. Ayrıca garaj katlarına 11 km kablo tavaşı monte edildi.

Ziyaretçileri için seçkin bir atmosfer oluşturma hedefiyle yola çıkan proje, teknolojiyi şıklık ve konforla bir araya getirdi.

Tüm teknik çalışmalar çerçevesinde 30 km data kablosu, 72 km yanmaz enerji kablosu ve 6 km seslendirme kablosu döşendi. Ayrıca garaj katlarına 11 km kablo tavaşı monte edildi.

Boğaz esintileri taşıyan ışık oyunları...

Tasarım çalışmalarında İstanbul'un en güçlü simgelerinden olan Boğaziçi'nden ilham alındı. Yaratıcı bir biçimde düzenlenen aydınlatma sistemleri, ışığın suda meydana getirdiği yansımaları anımsatıyor...

Ofis kulelerinin aydınlatması için 296.160 adet, çarşı içinde bulunan atriumlarda 45.824 adet LED kullanıldı. Çarşı içi gizli aydınlatmalar için 8 km'yi aşan gizli LED aydınlatmaları uygulandı.

Her adım şıklığın bir ifadesi...

Dekorasyonda gerçekleştirdiği değişimlerle Akmerkez, misafirlerine ferah ve şık bir atmosfer sunmayı amaçlıyor.

Yaklaşık beş futbol sahası büyüklüğünde bir alan granit-seramik döşendi ve otoparklarda 42 dönümlük bir zeminde epoksi kaplama yapıldı.

Her şey ayrıntılarda gizli...

Gerçek şıklığın ayrıntılarda gizli olduğu anlayışı tüm tasarımda dikkat çekiyor.

1,1 km uzunluğunda korkuluk ve 1,1 km'lik mermer bordürler modern tamamlayıcılar olarak göze çarpıyor.

**AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
ORTAKLAR GENEL KURULU'NA SUNULAN 2010 YILI FAALİYETLERİNE İLİŞKİN**

YÖNETİM KURULU RAPORUDUR

Sayın Ortaklarımız,

Şirketimizin 2010 yılı hesaplarını incelemek ve Genel Kurulumuzun gündeminde yer alan konuları görüşüp, karara bağlamak üzere toplanmış bulunuyoruz.

2010 yılında SPK'nın öngördüğü kurumsal yönetim ilkelerinin tamamını uygulayan Şirketimizin 01.01.2010-31.12.2010 döneme ait faaliyet raporumuzu sunuyoruz. Toplantıya katılan tüm Ortaklarımızı saygıyla selamlarız.

1- GİRİŞ

A- YÖNETİM VE DENETİM KURULUMUZ :

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	:	AHMET HAKAN DİNÇER
Üye	:	GÜNER ÖZTEK
Üye	:	DEVİRİM ULUCAN

Yönetim Kurulu Üyeleri 30.04.2010 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 AHMET HAKAN DİNÇER; B Grubu hissedarları temsilen seçilen yönetim kurulu üyeleri FEYYAZ BERKER, ERHAN ÖNER, DEVİRİM 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 AHMET HAKAN DİNÇER, DEVİRİM ULUCAN, GÜNER ÖZTEK Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca bağımsız yönetim kurulu üyeleridirler.

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.

Denetim Kurulumuz :

Av. SABİ RUSO
Av. İLKNUR BORACI
ALİ ŞEVKET TURSAN

Genel Müdür:

Zeynep Hüveyda ORAL

**AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM
ŞİRKETİ'nin**

2010 yılı olağan genel kurul toplantısına ait,

G Ü N D E M

- 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 kar 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,
- 6- Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca; Şirketimiz tarafından 2010 yılında yaptığı bağış ve yardımlar ile 2010 yılında kira bedellerinde yapılan ve kamuya da açıklanan indirimler ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV, No: 41 sayılı Tebliği'nin 5. madde hükmü uyarınca 2009 ve 2010 yıllarında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden nitelikteki işlemler ile ilgili olarak genel kurula bilgi verilmesi,

YÖNETİM KURULU

KISACA AKMERKEZ

Alışveriş merkezinde dünyanın en iyisi....

Dört kattan oluşan Akmerkez Alışveriş Merkezi'nde yıl boyu çalışan iklimlendirme cihazları, yangın ihbar ve söndürme sistemleri, modern güvenlik sistemleri, devamlı müzik yayını, kusursuz bina otamasyonu ile ziyaretçilerin güvenli, konforlu ve temiz bir ortamda vakit geçirmeleri hedefleniyor.

Yenilenen dekorasyonu ile estetik ve işlevselliği birleştiren Akmerkez, açıldığı ilk günden bu yana ziyaretçileri için alışveriş merkezinin ötesinde bir yaşam merkezi oldu.

“Akmerkez” fikri, her biri kendi alanında getirdiği yeniliklerle farklı sektörlere öncülük eden Akkök, Tekfen ve İstikbal gruplarının aynı amaç etrafında birleşmesiyle doğmuştur. Hedef, hem İstanbulluların “alışveriş merkezi” kavramını kökünden değiştirerek onlara birçok imkânı bir arada sağlayacak, hem de iş dünyasının seçkin üyelerine her yönüyle kaliteli yaşam alanı sunacak bir yapı yaratmaktır. Böylece Grupların ortak girişimiyle Akmerkez, 1993 yılının 18 Aralık günü İstanbul'un en işlek semtlerinden biri olan Etiler'de hizmete açılmıştır.

Akmerkez Alışveriş Merkezi'nin kurucularının ileriye dönük stratejileri sayesinde elde ettiği başarı, daha kurulduğu ilk yıllarda saygın kurumlar tarafından takdir edilmiştir. 1995 yılında, Uluslararası Alışveriş Konseyi (ICSC) tarafından Avrupa'nın, bundan bir yıl sonra Dünyanın En İyi Alışveriş Merkezi seçilmiş ve bu dalda verilen en büyük ödül olan “ICSC International Design and Development” ödülünün de sahibi olmuştur. Dünyada iki ödülü birden alan ilk alışveriş merkezi olması, Akmerkez'i gerek inşaat ve tasarım kalitesi gerekse seçkin beğenilere hitap eden mağazaları ile diğer alışveriş merkezleri için örnek bir model haline getirmiştir.

Ödüllü tasarıma sahip mekanda üstün hizmet anlayışı...

On yedi yıllık geçmişi boyunca uluslararası platformlarda birçok başka ödüle layık görülen Akmerkez, en son 2010 yılında iç mekânda gerçekleştirdiği başarılı yenileme çalışmalarıyla dünyada International Property Awards (Uluslararası Gayrimenkul Ödülleri) kapsamında düzenlenen Europe&Africa Property Awards 2010'da “Interior Design 5 Star” ödülüne layık görülmüştür. Projenin konsepti, uluslararası üne ve ödüllere sahip “Concept-i Corporate” tasarım firması tarafından hazırlanmıştır.

Akmerkez, rezidans ve ofis fonksiyonlarını alışveriş merkezi ile birleştirerek ziyaretçilerine geniş bir hizmet yelpazesi sunmaktadır. Şehrin merkezindeki konumu, inşaat ve tasarım kalitesi, 14 ve 17 katlı ofis kuleleri, 23 katlı Akmerkez Residence - Apart Otel binasının da bulunduğu 180.000 m²'lik üçgen alan üzerinde dev kompleksi ile kurulduğu günden bu yana şehir yaşamına zenginlik katmaktadır. Bina otomasyonu, iklimlendirme cihazları, müzik yayını, modern güvenlik sistemleri ve 345 kişiyle hizmet sunduğu temizlik, güvenlik, bakım ve yönetim hizmetleri Akmerkez Alışveriş Merkezi'nin ziyaretçilerine öncelikle çağdaş, huzurlu, rahat ve temiz bir ortam sağlamayı hedeflemektedir. Birbirine ana dolaşım yollarıyla bağlantılı 3 atrium içeren sekiz katlı merkezin dört katını çarşı, diğer dört katını ise 1.500 araç

kapasiteli kapalı otopark oluşturmaktadır. Yapı içinde bulunan ikisi panoromik, diğerleri ise yayalara ve servise açık 32 asansör ve 41 yürüyen merdiven, tüm merkezin yorulmadan ve zaman kaybetmeden gezilebilmesini sağlamaktadır.

Hem Avrupa'nın hem Dünyanın En İyi Alışveriş Merkezi ödülleri olarak bir ilki gerçekleştiren Akmerkez, çağdaş tasarımı ve üstün hizmet anlayışıyla diğer alışveriş merkezleri için örnek model oluşturuyor.

Alışveriş merkezinin çok ötesinde bir yaşam merkezi...

Düzenli olarak yaptığı müşteri araştırmalarıyla mağaza karmasını sürekli yenileyen ve mağaza kiralama oranında uzun yıllar %100'lük bir başarıya sahip olan Akmerkez, her gün 10:00-22:00 saatleri arasında ziyaretçilerine seçkin yerli ve yabancı markaları aynı çatı altında sunmaktadır. Düzenlediği kültürel ve sanatsal etkinliklerle alışveriş merkezinin ötesinde bir yaşam alanı yaratması, Merkez'in müdavimlerini her geçen gün artırmaktadır. Hem ayda yaklaşık 1,2 milyon olarak hesaplanan ziyaretçi sayısı hem de dünya ortalaması 2,5 saat iken Akmerkez ziyaretçilerinin günde ortalama 3,5 saatini burada geçiriyor olması, sağladığı rahatın ve eğlenceli atmosferin başarısını göstermektedir. Tüm bunların yanında geleceğe yatırım yapma ilkesiyle imza attığı sosyal sorumluluk faaliyetleri, Akmerkez'i topluma değer katan önemli bir marka haline getirmiştir.

Yenilikçi yönetim anlayışıyla "dünyanın en iyi alışveriş merkezi olma" hedefine ulaşan Akmerkez, uluslararası alandaki değişimleri ve sektör ihtiyaçlarını yakından takip ederek öncü faaliyetleriyle liderliğini sürdürmektedir. Akmerkez, sektörde sergilediği üstün performansla çizdiği başarılı tabloyu gelecek yıllara taşımayı ilke edinmiştir.

Akmerkez'in Kilometre taşları

Attığımız her adım, bir başarı hikâyesi...

1990

Yolculuğumuz başladı

İstanbul'un gözde semtlerinden Etiler'de, şehrin sosyal yaşamına renk getirecek Akmerkez projesinin temeli atıldı. İstanbullular, merak ve heyecanla yapının gelişim aşamalarını izledi.

1993

İstanbullular yeni bir yaşam merkezine kavuştu

Akmerkez Alışveriş Merkezi, benzerine rastlanmamış tarzdaki modern mimarisiyle 180.000 m²'lik alan üzerinde yer alan dev kompleksi ile kapılarını ziyaretçilerine açtı. Seçkin markaları tek çatı altında toplayan Akmerkez, daha ilk günden bir müdavim kitlesi oluşturmaya başladı.

1995

İkinci yaş hediyemiz: Avrupa'nın En İyi Alışveriş Merkezi Ödülü

Ziyaretçilerinin memnuniyetine öncelik gösteren yaklaşımı, modern tasarımı ve özenli hizmet anlayışıyla ikinci yılında "dünyanın en iyi alışveriş merkezi olma" hedefine yaklaşan Akmerkez, Uluslararası Alışveriş Konseyi (ICSC) tarafından Avrupa'nın En İyi Alışveriş Merkezi (The Best Suburban Shopping Center in Europe) seçildi. Bu ödül, Akmerkez'in ödüllerle dolu tarihinde ilk başarısı olarak ayrı bir yer edindi.

1996

Dünyanın en iyi alışveriş merkezi olmanın gururunu yaşadık

Akmerkez'in yüksek kalite standartları Uluslararası Alışveriş Konseyi (ICSC) tarafından "Dünyanın En İyi Alışveriş Merkezi" ödülüyle takdir edildi. ICSC'nin aynı yıl sektörün en büyük ödülü olan "ICSC International Design and Development" ödülüne de Akmerkez'i layık görmesi, iki ödülü birden alan ilk alışveriş merkezi olmanın gururunu yaşattı. Böylece Akmerkez, daha kuruluşunun üçüncü yılında sektördeki liderliğini kanıtlamış oldu.

1998

TSCSR/AMPD Onur Ödülü ile marka liderliğimizi taçlandırdık

TSCSR/AMPD Ödüllerinde aldığı Onur Ödülü ile Akmerkez'in sektördeki başarısı, Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Derneği (AMPD) tarafından takdir edildi.

1999

Başarı hanemize her yıl bir yenisini ekledik

ICSC'nin dünyanın önder perakende kuruluşlarını değerlendirdiği ve Avrupa'nın en önemli ödülleri arasında sayılan Jean Louis Solal Pazarlama Ödülü, Akmerkez'in tanıtım faaliyetlerinde gösterdiği profesyonellik ve başarılı pazarlama çalışmalarıyla dünya çapında örnek bir profil çizdiğinin göstergesi oldu.

2001

ICSC'den bir yılda iki ödül birden

Yalnızca iki yıl sonra yeniden Jean Louis Solal Pazarlama Ödülü'nü bu kez dış vitrin düzenlemeleriyle (Exterior Windows Display Contests) kazanan Akmerkez, böylece

yaratıcılığını yalnızca hizmet çeşitliliğinde değil, özenli tasarımında da sergilediğini göstermiş oldu. 2001 yılında ICSC'den aldığı bir başka ödül ise Maxi Ödül oldu.

2003

Onuncu yılımızı kutladık

Aldığı birbirinden önemli ödüllerle sektördeki liderliğini tüm dünyaya duyuran Akmerkez Alışveriş Merkezi'nin onuncu yıl kutlamalarını cephede gerçekleştirdiği ışık şöleni ile İstanbullular ile paylaştı.

2004

Üstün kalite anlayışımızla Tüketici dergisinden ödül aldık

Tüketici dergisinin Dünya Tüketici Günü olan 15 Mart'ta düzenlediği Tüketici Zirvesi'nde verilen Tüketici Kalite Ödülü'nü aldı. Rekabetin ve kaliteli hizmetin ancak bilinçli tüketiciler sayesinde artabileceği savunan Tüketici dergisinin verdiği bu ödül, Akmerkez'in ziyaretçilerine gösterdiği özenli yaklaşımın ve hizmet kalitesinin bir simgesi oldu.

2005

Halka açıldık

15 Nisan 2005 tarihinde Akmerkez'in halka arzı gerçekleşti ve İMKB'de işlem görmeye başladı.

2006

Katlanın başarılarımızın ödülü yine ICSC'den

2001 yılında ICSC'den aldığı Jean Louis Solal Pazarlama ödülüne ve Maxi Ödüllerine yeniden layık görülerek, elde ettiği başarıların sürdürülebilirliğini de gösterdi.

2008

On beşinci yaşımıza renovasyon adımlarıyla girdik

Akmerkez, on beşinci yılında 25 milyon dolarlık yatırımla baştan aşağıya yenilenme kararı aldı. Modern çağın tüm gereklerinin yaratıcı tasarımla bir arada düşünüldüğü proje, teknolojiye ve estetiğe öncelik veren bir yaklaşımla hazırlandı.

2010

Renovasyon çalışmalarımızla "Gayrimenkulün Oscar'ı"nı aldık

2008 yılında başladığı yenileme çalışmalarısıyla misafirlerine yepyeni bir yaşam alanı tasarlayan Akmerkez, bu kapsamda gerçekleştirdiği iç mekân değişimleri ile dünyada "Gayrimenkulün Oscar'ı" olarak kabul edilen Uluslararası Gayrimenkul Ödülleri kapsamında düzenlenen Europe&Africa Gayrimenkul Ödülleri 2010'da "Interior Design 5 Star" ödülüne değer bulundu.

KURUM PROFİLİ

Hem Avrupa'nın hem dünyanın en iyi alışveriş merkezi ödülleri aldık.

Estetik ve işlevselliği birleştiren dekorasyonu ile yenilenen Akmerkez, açıldığı ilk günden bu yana ziyaretçileri için alışveriş merkezinin ötesinde bir yaşam merkezi oldu.

Değişime ve yeniliğe verdiği önem ile sektördeki öncülüğünü yıllardır koruyan Akmerkez, yenilenen dekorasyonu ve zenginleşen hizmet yelpazesi ile rekabet üstünlüğünü 2010 yılında da koruyarak Türkiye'nin öne çıkan alışveriş merkezi olmuştur.

Doluluk oranımız sunduğumuz ayrıcalığın göstergesi

Son beş yılda gerçekleşen %94,99 doluluk oranı ile Akmerkez, AVM sektöründeki başarısını göstermektedir. Son on yedi yılın doluluk oranı ise %96,75'tir.

Tüm kiracılarımızla karşılıklı güvene dayalı bir ilişki kurduk

Akmerkez'in sunduğu tüm hizmetlerde gösterdiği saygı ve özen, kiracıları ile kurduğu güven ortamına da yansımış olup, 2010 yılına kadar sadece %6,97 olan kiracı sirkülasyonu değişim oranı bu güvenin göstergesi olmuştur.

2010'da ünlü markaların tercihi olduk

Şehir merkezindeki konumu, ulaşım kolaylığı ve mağaza yerleşiminde gösterdiği özen ile Akmerkez, son yıllarda Türk perakende piyasasına yeni giren yabancı markalar arasından Godiva, Uterque, Adolfo Dominguez ve Napapijri'nin tercihi olmuştur.

Akmerkez Concierge+ ile hizmette farklılığımızı ortaya koyduk

Misafirlerinin gündelik ihtiyaçlarına duyulan hassasiyet ve yaşamlarını kolaylaştırma amacı, 2010 yılında "Akmerkez Concierge+" hizmetini hayata geçirmiştir. Bu hizmetle Akmerkez, ziyaretçilerinin tüm olası gereksinimlerini fazlasıyla karşılayarak onları lüksün son aşamasına ulaştırmayı hedeflemektedir.

Yönetim Kurulu'nun Mesajı

Hedefimiz; sektördeki liderliğimizin devamını sağlamaktır.

Değerli paydaşlarımız,

2010 yılı Türkiye ve dünya ekonomisinde 2008 krizinin etkilerinin silinmeye başladığı, gelişmekte olan ülkelerin hızlı bir büyüme eğilimine girdikleri, gelişmiş ülkelerde ise büyümenin nispeten yavaş gözlendiği bir yıl olmuştur. Bir önceki yıl yaşanan ekonomik durgunluğun azalmasına rağmen avro bölgesinde bazı ülkeleri iflasın eşiğine getiren kamu borcu krizleri, bütçe açıkları ve istihdamda henüz bir istikrarın sağlanamaması gibi olumsuz koşulların yarattığı çalkantılar, ekonominin eski gücüne kavuşmasının zaman alacağını göstermiştir.

2009'da borç krizine giren Yunanistan'ın durumu, 2010'un ilk aylarında avro bölgesinde öncelikle İspanya, İrlanda ve Portekiz'i etkilemeye başlamış, ardından diğer Avrupa ülkelerine yayılmıştır. Bankacılık sektöründe yaşadığı sorunlar neticesinde Yunanistan'ın ardından İrlanda da borçlanmak durumunda kalmıştır. Sözü edilen ülkelerdeki finans krizi, Avrupa Merkez Bankası'nı avroda meydana gelen değer kaybının önüne geçmek üzere sorunlu ülke tahvillerinin satın alınması yönünde önemli kararlar almaya itmiştir.

2010 yılında hane halkının yüksek borçluluk düzeyi, konut sektöründeki zayıf düzelme ve yüksek işsizlik, başta ABD olmak üzere birçok gelişmiş ülkede iç talebi olumsuz yönde etkilemiştir. Tüm bu gelişmeler sonucunda hükümetler ve merkez bankaları krizden çıkış alternatifleri geliştirmeye başlamışlardır. ABD Merkez Bankası, ekonomik büyümeyi desteklemek amacıyla bir yandan faiz oranlarını sıfıra yakın seviyelerde tutarken diğer yandan piyasaya daha fazla para aktarma yoluna girmiştir. AB merkez bankalarının da katıldığı parasal genişleme politikalarıyla birlikte artan küresel likiditenin yatırımcıları daha fazla gelir elde edecekleri gelişmekte olan ülkelere yönlendirmesi, başta Çin ve Brezilya olmak üzere bu ülke ekonomilerinin beklenenin üzerine büyümesine neden olmuştur.

Küresel likidite bolluğunun getirdiği hızlı büyüme, beraberinde ekonomilerin aşırı ısınması, yerel paraların değer kazanması ve cari dengelerin bozulması risklerini de getirmiştir. Tüm bu gelişmeler doğrultusunda küresel ekonomi, 2011 yılına Avrupa'da devam eden borç risklerinin reel ekonomiye yayılma olasılığı, Amerika'daki yüksek işsizlik oranı, gelişmiş ülkelerdeki sınırlı büyüme ve gelişmekte olan ülkelerde meydana gelen hızlı büyümenin taşıdığı ısınma riskleriyle girmiştir.

Dünya merkez bankalarının piyasayı canlandırmak adına yaptığı teşvikler karşısında ülkemiz, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın uyguladığı başarılı mali politikalarla tutarlı bir duruş sergilemiş ve 2010'un en hızlı büyüyen ülkeleri arasında yerini almıştır. 2010 başında ülkemiz için %3,7 oranında bir büyüme tahmininde bulunan IMF, ekonomik performansın beklenin üzerinde gerçekleşmesi sonucunda büyüme tahminlerini yukarı doğru güncellemiş ve Temmuz ayında %5,2, Ekim ayında ise %7,8 olarak revize etmiştir. 2010 yılını %8'lik bir büyüme oranıyla tamamlayacağı öngörülen ülkemizin kredi notu, Moody's tarafından 1, Fitch tarafından 2 ve S&P tarafından 1 kademe artırılmıştır.

Dünyada inşaat ve ticari gayrimenkul sektörleri, 2010'un son çeyreğinde özellikle avro bölgesinde küçülmeye ve genel anlamda durağanlığa girerken, Türkiye ekonomisindeki hızlı büyüme bu sektörlerde canlılık kazandırmış, buna bağlı olarak ofis kiralama ve AVM yatırım talepleri de yükselmiştir. Büyüyen ekonomimiz, 2010 yılında ülkemizi yabancı yatırımcılar için yeniden cazip hale getirmiştir. Yılın ikinci yarısından itibaren artmaya başlayan yerli ve yabancı AVM yatırımlarında, küresel bazda sıcak para akışının yanı sıra iç talepte beklenenin üzerinde bir artış görülmesinin ve tüketici güven endeksinin kriz öncesi seviyelere doğru yükselmesinin de önemli bir payı bulunmaktadır. Ayrıca yabancı perakendecilerin kriz sonrasında Türkiye pazarına yönelmeleri, geçtiğimiz yıl organize perakende sektörüne olumlu biçimde etki etmiş ve AVM kiralari sınırlı seviyede olmakla birlikte yükselmiştir.

Bu gelişmeler doğrultusunda sektörümüz, 2011 yılına olumlu beklentilerle girmektedir. Türkiye ekonomisindeki büyüme beklentilerinin yanı sıra, ülkemiz kredi notunun "yatırım yapılabilir" seviyeye yükseleceği tahmin edilmektedir. Bu unsurlar, yabancı yatırımcıların Türkiye'ye ilgisini daha da artıracak, kriz döneminde ertelenen AVM projeleri canlanmaya devam edecek ve birçok yabancı marka daha Türkiye pazarına giriş yapacaktır.

Türkiye ve dünyadaki koşulları yakından takip eden ve dinamik yapısıyla değişimlere hızla ayak uyduran Akmerkez GYO, sektördeki öncülüğünü 2010 yılında da sürdürmüştür. "Dünyanın en iyi alışveriş merkezi" olma hedefiyle yola çıkan ve bu hedefine daha ikinci yılında ulaşan Akmerkez Alışveriş Merkezi, tamamlanan iç mekân renovasyon çalışmalarıyla 2011 yılında misafirlerine konforlu ve çağı yakalayan bir yaşam merkezi sunacak olmanın gururunu yaşamaktadır. Bugüne dek gerek Türkiye'de gerekse uluslararası platformlarda saygın kuruluşlardan aldığı ödüller, Şirket'imizin başarısındaki sürdürülebilirliğin bir göstergesidir.

Akmerkez GYO'nun 2010 yılında çizmiş olduğu başarılı tabloda; özverili çalışmalarıyla katkıda bulunan değerli çalışanlarımızın, gösterdikleri güven ve ilgi ile saygıdeğer misafirlerimizin, hissedarlarımızın ve yönetimimizin katkısı büyüktür. Hepsine içten teşekkürlerimizi sunuyoruz.

Yönetim Kurulu

Genel Müdür'ün Mesajı

Değerli paydaşlarımız,

2010 yılı, son yıllarda yaşanan küresel ekonomik durgunluğun ardından dünya ekonomilerinin toparlanmaya başladığı bir dönemdir. Krizin olumsuz etkileri 2009 yılı boyunca tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de birçok sektörü etkisi altına almış, yatırımların ertelenmesine ya da iptaline neden olmuştur. Küresel ekonomilerin yavaş ve temkinli bir iyileşme sergilediği 2010 yılında ise Yunanistan'da ortaya çıkan ve Avrupa'ya yayılan borç krizi, tüm dünyada şok etkisi yaratmıştır. Avro bölgesinde halen devam eden bütçe açıkları, kamu borçları ve ABD'de işsizlik sorunu, geçtiğimiz yıl boyunca ekonomi gündemindeki yerini korumuştur.

Küresel ekonomik krizin getirdiği olumsuzluklara çözüm arayan merkez bankalarının piyasaları canlandırmak amacıyla sıcak para akışını artırmaları, aralarında Türkiye'nin de bulunduğu gelişmekte olan ülke ekonomilerinin yabancı yatırımların katkılarıyla hızla büyümesine yol açmıştır. Türkiye yıl boyunca en hızlı büyümeyi gerçekleştiren ülkelerden biri olmuş ve bu büyümenin önümüzdeki yıllarda da süreceği beklentisi, ülkemizi yabancı yatırımcıların gözünde daha da cazip hale getirmiştir.

Kriz boyunca askıya alınan yerli ve yabancı AVM yatırımlarının, yabancı perakendecilerin Türkiye pazarına artan ilgisiyle birlikte 2010 yılının ikinci yarısından itibaren yeniden canlandığına tanık olmaktayız. Bunun bir göstergesi olarak geçtiğimiz yıl kapılarını açan 28 AVM, sektöre 827 bin m²'lik kiralanabilir alan kazandırmış ve sektör genelinde toplam kiralanabilir alan 6,5 milyon m² seviyesine ulaşmıştır. Ekonominin oldukça durağan geçtiği 2009 yılında sektördeki günlük mağaza açma ortalaması 13 adet iken, 2010'da başlayan ekonomik canlılıkla birlikte günde 20 mağazaya ulaşılmıştır.

Türkiye genelinde tüketici güven endeksinin kriz öncesi seviyelerine ulaştığı yıl boyunca alışveriş merkezlerinin ziyaretçi sayılarında da önemli ölçüde artış gözlemlenmiştir. 2010 yılı, ayrıca Anadolu'daki organize perakende sektörünün yükselişe geçtiği bir yıl olarak da dikkat çekmektedir. Sektörün Anadolu'daki potansiyeli, Aralık ayını bir önceki yıla göre %15'lik artış sonucunda 138 puanla tamamlayan ciro endeksiyle kayda değer bir gelişme göstermiştir.

Akmerkez de 2010 yılında Türk perakende piyasasına yeni giren yabancı markaların ilgisini çekmiş, bu markaların arasından Vilebrequin Godiva, Uterque ve Napapijri, tercihlerini Akmerkezden yana kullanmışlardır. Alışveriş Merkezimiz, her geçen gün artan ziyaretçilerine seçkin markaları tek çatı altında rahatça gezme imkânı sunmaya devam etmektedir.

2010 yılı, Akmerkez tarihine öncelikle bir değişimin başlangıcı olarak geçecektir. 2008'de Alışveriş Merkezi'nin iç mekânında başlayan renovasyon çalışmalarımız 2010 yılı ilk yarısında sona ermiş ve Alışveriş Merkezimiz son derece seçkin ve modern bir görünüme kavuşmuştur. Ziyaretçilerimizin beğenisini kazanan yeni yüzümüz, dünyada "Gayrimenkul'ün Oscar'ı" olarak kabul edilen International Property Awards (Uluslararası Gayrimenkul Ödülleri) kapsamında düzenlenen

Europe&Africa Property Awards 2010’da “Interior Design 5 Star” ödülüyle de takdir edilmiştir.

Geçtiğimiz yıl boyunca yalnızca dekorasyonumuza değil, misafirlerimize sunduğumuz hizmet yelpazemize de önemli bir yenilik katmış bulunmaktayız. Akmerkez, 2010 yılında Concierge+ hizmeti ile AVM’lerde bir ilki hayata geçirmiştir. Akmerkez Concierge+, sunduğu konfor ile şehir hayatının getirdiği zamansızlıktan yakınan misafirlerimizi alışveriş merkezimize girdikleri anda bu streslerinden kurtarmayı amaçlamaktadır. Bu hizmetimiz kapsamında misafirlerimizin alışverişten stil danışmanlığına, kampanya takibinden VIP araçlara kadar her türlü gereksinimleri Akmerkez yetkilileri tarafından karşılanmaktadır.

Şehir merkezindeki konumuyla Akmerkez Residence, lüks ve fonksiyonelliğin bulunduğu daireleriyle çağdaş ve kaliteli bir yaşam alanı sunmakta ve açıldığı günden bu yana misafirlerinin ilk tercihi olmaya devam etmektedir. Kuaförden eczaneye her türlü hizmete dışarıya çıkmadan ulaşma imkânı sunan ve böylece şehir hayatının karmaşasından uzak bir atmosfer sağlamayı başarmıştır.

Türkiye’de AVM sektörü, 2011 yılına umutla bakmaktadır. Önümüzdeki aylar boyunca hayata geçirilmesi beklenen 50 civarında alışveriş merkeziyle sektörümüz canlılık kazanacak, rekabetteki artış, hepimizi ziyaretçilerimize en özenli, en kaliteli hizmeti verme yarışına yöneltecektir. AVM sayısındaki bu hızlı artışla birlikte perakende sektörünün de ivme kazanacağı öngörülmektedir. Ayrıca 2011 yılında ilk kez düzenlenecek olan İstanbul Shopping Fest de bu canlanmayı hızlandıracaktır. Bu organizasyon sayesinde yurt dışındaki tüketicilere ve yatırımcılara İstanbul’daki AVM’lerin geniş bir tanıtımı yapılmış olacaktır.

Akmerkez, yenilenerek girdiği 2011 yılında gerçekleştireceği tüm faaliyetlerde ziyaretçilerinin memnuniyetine öncelik vererek yeni müdavimler kazanacak, bunun yanında yeni markaları da Akmerkez ailesine katacaktır. Şirketimizin 17 yıldır attığı her adımda ödüllerle tescillenen başarısına katkı sağlayan tüm çalışanlarımıza, kiracılarımıza, paydaşlarımıza ve misafirlerimize teşekkür ederim.

Zeynep Hüveyda ORAL
Genel Müdür

2010 Yılı Faaliyetleri

Sektörel Gelişmeler

Ekonomik durgunlukla geçen 2009 yılından sonra 2010, tüm sektörler için krizden çıkış çözümlerinin araştırıldığı bir yıl olmuştur. Gelişmekte olan diğer ülkelerle birlikte Türkiye ekonomisinin de hızlı bir yükselişe geçmesi, yabancı yatırımcıların ilgisini çekmiştir. Gerek yabancı markaların yatırımları gerekse tüketici güven endeksinde gerçekleşen iyileşmeler, 2010 yılında AVM sektörü için olumlu gelişmeler olarak kayda geçmiştir. Tüm bu gelişmeler sonucunda perakende sektörü için 2010 yılı, sektörün büyüme ve canlanma yılı olmuştur.

Türkiye’de 81 ilin 46’sında faaliyet gösteren 272 adet alışveriş merkezi bulunmaktadır. 2010 yılında kapılarını ziyarete açan 28 AVM’nin yarısından fazlası İstanbul ve Ankara’da hayata geçirilmiştir. İstanbul ve Ankara, toplam alışveriş merkezi sayısı bakımından da diğer illere oranla üstünlük göstermektedir. Bölge bazında bakıldığında, İç Anadolu Bölgesi’nin diğer bölgelere oranla daha yüksek bir potansiyel sunduğu görülmektedir. Organize perakende sektörünün Anadolu’daki geniş potansiyeli, yıl boyunca yükselen ve Aralık ayını bir önceki yıla oranla %15’lik artış sonucunda 138 puanla tamamlayan ciro endeksiyle de dikkat çekmiştir.

2010 yılı sektördeki AVM yöneticileri tarafından da krizin izlerinin silindiği; ziyaretçi sayısı, kiralanabilir mağaza sayısı, ciro rakamlarındaki artış gibi performans verilerinin hızla yükselişe geçtiği bir “altın yıl” olarak nitelendirilmiştir. Kurban Bayramı’nın rastladığı Kasım ayında, 2009’un Kasım ayına oranla %18’lik artışla 134 puana ulaşan AVM ciro endeksi, son üç yılın en iyi Kasım ayı değerini yaşamıştır. 2010 yılında perakende harcamaları ve tüketici güveni, küresel ekonomik kriz öncesindeki seviyelerine dönmüştür.

Merkez Bankası’nın uyguladığı mali politikalar sonucunda faiz oranlarının düşük seviyelere ulaşması, iç talepte beklenenin üzerinde gerçekleşen yükseliş ve küresel bazda para akışıyla birlikte yabancı perakendecilerin Türkiye’ye ilgisinde yeniden artış görülmesi, özellikle 2010 yılının ikinci yarısından itibaren yerli ve yabancı yatırımcıların AVM projelerinin artmasını sağlamıştır. 2009 yılında toplam 855 bin m2 kiralanabilir alana sahip 27 alışveriş merkezi açılmışken 2010 yılında açılan 28 AVM, sektöre 827 bin m2’lik kiralanabilir alan katmış ve böylece Türkiye genelinde toplam kiralanabilir alan 6,5 milyon m2 seviyesine ulaşmıştır. 2010 yılı itibarıyla, sektör genelinde cirolarda artış trendi olduğu gözlenmiştir. İstanbul’da AVM sayısı 96’ya ulaşarak toplam kiralanabilir alan metrekaresi 2,6 milyon m2 seviyelerine ulaşmıştır. Kiralanabilir alandaki büyümeye bakıldığında ise bir önceki yıl Anadolu ve İstanbul’da eşit şekilde dağılmışken, 2010 yılında Anadolu’da daha güçlü bir büyüme görülmektedir. Sektördeki hızlı büyüme diğer şehirleri de etkilemiş, bunun sonucu olarak Tekirdağ, Bursa ve Denizli de Türkiye’nin en yoğun perakende piyasaları arasına girmiştir.

Küresel ekonomik krizin etkilerini piyasalardaki durağanlıkla gösterdiği 2009 yılında günde 13 mağaza açma ortalaması olan sektör, 2010’da başlayan ekonomik canlılıkla birlikte günde 20 mağaza açma ortalamasına ulaşmıştır. Kriz sonrası hızlanan perakendeci talebi, yabancı markaların Türkiye’ye girişini de hızlandırmış, kiracı

talebindeki artışın bir sonucu olarak AVM kiralarında sınırlı da olsa yeniden yukarı yönlü bir eğilim gerçekleşmiştir.

Perakende sektörü, hizmet sektöründeki öncü konumunu istihdama yaptığı katkı ile ortaya koymaktadır. Yabancı yatırımcıların pazara girişi ve yeni AVM'lerle birlikte hızlı bir yatırım eğilimi gösteren sektör, büyüme potansiyeli ve uzun vadeli istihdam politikasıyla Türkiye ekonomisine değer katmaktadır. Her bir alışveriş merkezi, büyüklüğüne bağlı olarak yaklaşık 1.500-4.500 kişilik istihdam yaratmaktadır. 2010 yılında %15'lik istihdam artışıyla 520.000 kişiye iş imkânı sağlayan organize perakende sektöründe çalışan kişi sayısı 2005 yılına oranla yaklaşık %75 oranında artmıştır. 2011 yılında ise sektörde 650 bin kişilik istihdam beklenmektedir.

Türkiye, genç nüfus yoğunluğuyla ve 2010 yılında hızla yükselişe geçen ekonomisiyle giderek yabancı yatırımcıların ilgi odağı haline gelmektedir. 2011 yılında organize perakende sektöründeki büyümenin devam edeceği ve Türkiye ekonomisindeki büyüme beklentilerinin birçok yabancı markanın Türkiye pazarına girişini sağlayacağı tahmin edilmektedir.

Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Derneği (AMPD) tarafından yapılan açıklamaya göre 2011 yılında 50 civarında alışveriş merkezi hizmete açılacaktır. Söz konusu AVM projelerinin %73'ünün Anadolu'da yer alması öngörülmektedir. Her bir alışveriş merkezi için yaklaşık olarak 100 milyon dolarlık yatırım yapıldığı göz önüne alındığında, krizin etkilerinin sürdüğü 2009 yılında 2,8 milyar dolarlık AVM yatırımı yapılırken bu rakamın 2011'de neredeyse iki katına çıkarak 5 milyar doları bulması beklenmektedir. AVM sayısındaki bu hızlı artış, perakende sektörüne de ivme kazandırmaktadır.

2011 yılında sektör dernekleri tarafından ilk kez düzenlenmesi planlanan İstanbul Shopping Fest organizasyonu sektördeki canlanmayı daha da arttıracaktır. 18 Mart – 26 Nisan tarihleri arasında gerçekleşecek olan Shopping Fest ile İstanbul'un dünyada alışveriş ve eğlencenin yeni merkezi olarak konumlandırılması amaçlanmaktadır. Bu organizasyon, gerek İstanbul'daki alışveriş merkezlerinin yurt dışındaki tüketicilere tanıtılması gerekse yeni yabancı yatırımcıları Türkiye'ye çekmesi açısından büyük bir önem taşımaktadır.

Sektörde 2012 yılı için öngörülen toplam kiralanabilir alan ise 8,5 milyon metrekare olup, AVM sayısının da 327'ye ulaşması beklenmektedir.

AVM Yönetimi

Akmerkez, gerçekleştirdiği renovasyon çalışmalarının getirdiği modern iç mekân tasarımı, bünyesine kattığı dünyaca ünlü markalar ile 2010 yılında başarılı bir grafik çizmiştir.

Akmerkez'in şehir merkezindeki konumu, ulaşım kolaylığı, her geçen gün artan ziyaretçi sayısı ve sunduğu seçkin ortam 2010 yılında da yabancı markaların ilgisini çekmeye devam etmiştir.

İspanyol aksesuar markası Uterque ve Fransız mayo markası Vilebrequin, Türkiye'deki ilk mağazalarını Akmerkez'de açmayı tercih etmişlerdir. Napapijri ve Kiehl's markaları da 2010 yılında Akmerkez ailesine katılan Amerikan markalarıdır. Bu markaların yanı sıra ev tekstilinde Zara Home ve Chakra, çocuk giyiminde Gap Kids ve Tartine et Chocolat, aksesuar alanında Agatha, giyimde Max&Co, tatlıları ve çikolatalarıyla Butterfly ve Godiva da yeni mağazalarıyla Akmerkez'in kiracıları arasına katılmışlardır.

Akmerkez Alışveriş Merkezi, 2008 yılında başlattığı iç tasarımını yenileme çalışmalarını 2010 yılında tamamlamıştır. Akmerkez, misafirlerine yepyeni ve özgün bir yaşam merkezi sunmak amacıyla iç mekân tasarımında da değişimler gerçekleştirmiştir. İç mimari alanındaki bu projenin konsepti, merkezi Bangkok'da bulunan ve kendi alanında sayısız mimari ödüller kazanan tasarım stüdyosu Concept-i Corporate tarafından hazırlanmıştır. Proje, Akmerkez Teknik Ekibi ve Renovasyon Departmanı tarafından yönetilmiştir.

Concept-i Corporate Tasarım Stüdyosu, CEO'su Geoff Morrison'ın da belirttiği gibi, Akmerkez'in dekorasyon projesinde İstanbul'un güçlü simgesi Boğaziçi'nden ilham almıştır. Suları yaran gemileri sembolize etmenin de amaçlandığı tasarımda, Alışveriş Merkezi'nin aydınlatması için yansımaların ve suyun akışkanlığından esinlenen hareket duygusu ön plana çıkarılmıştır. Aydınlatma çalışmaları kapsamında ofis kuleleri için 296.160 adet, çarşı içindeki atriumlarda 45.824 adet LED, çarşı içi gizli aydınlatmalar için ise 8 km'yi aşan gizli LED aydınlatmaları kullanılmıştır. Akmerkez'i son teknolojiyle buluşturan proje kapsamında garaj katlarında 11 km kablo tavası monte edilmiş, 30 km data kablosu, 72 km yanmaz enerji kablosu ve 6 km seslendirme kablosu döşenmiştir.

İç mekân tasarımında aydınlatmadan zemin kaplamalarına lüks marka ortamını ve Akmerkez misafirlerine sunulan ayrıcalığı simgeleyecek göz alıcı materyallerin kullanımına özen gösterilmiştir. Bu kapsamda yaklaşık beş futbol sahası büyüklüğünde bir alan seramik döşenmiş, 42 dönümlük alana epoksi kaplama yapılmış ve 20 km yol çizgisi çizilmiştir.

Tasarımı tamamlayıcı ayrıntılardan olan 1,1 km uzunluğunda korkuluk ve 1,1 km'lik mermer bordürler ile alışveriş merkezine daha modern bir görünüm kazandırılmıştır.

Akmerkez'in 25 milyon dolarlık yatırımla gerçekleştirdiği yenilenme çalışmaları, 2010 yılında Europe&Africa Property Awards 2010 kapsamında aldığı "Interior Design 5 Star" ödülüyle uluslararası platformlarda da takdir edilmiştir.

Hayata geçirdiği uygulamalarda ziyaretçilerinin gereksinimlerine öncelik veren Akmerkez, 2010 yılında AVM sektörüne getirdiği bir ilkle bu konudaki hassasiyetini göstermiştir. Temmuz ayı itibarıyla uygulamasına başlanan Akmerkez Concierge+ hizmeti, Akmerkez misafirlerini hızlı ve yorucu şehir hayatından soyutlayarak onlara ayrıcalıklı ve konforlu bir ortamın kapılarını açmayı hedeflemektedir.

Akmerkez Concierge+ kapsamında görev yapan yetkililer, alışveriş merkezini ziyaret eden misafirin talebi doğrultusunda tüm alışverişi kişi adına yaparak ürünleri istenilen noktaya teslim edebilmekte, kişiye özel moda danışmanlığı verebilmekte, ürün değişimi ve tadilatını takip edebilmekte, kampanyalar ve özel ürünler konusunda kişiyi bilgilendirebilmektedirler. Misafir ayrıca hangi mağazanın nerede bulunduğu gibi konularda yetkililerden bilgi alabilmekte, fazla eşyalarını emanete bırakarak Alışveriş Merkezi'nde rahatça vakit geçirebilmekte ve Akmerkez'den ayrılırken dilerse Concierge+ hizmeti kapsamındaki VIP aracından, dilerse kendi aracı için şoför hizmetinden faydalanabilmektedir.

Akmerkez Concierge+ hizmeti, sürpriz organizasyon düzenlemeleri, sinema, konser, restoran gibi etkinlikleri içeren danışmanlık seçenekleri, tur fiyatlarından rezervasyonlara kadar geniş kapsamlı bir seyahat danışmanlığı ve tıbbi danışmanlık ile şehirdeki zamansızlıktan yakınan bireylerin yaşamına değer katan zengin alternatifler sunmaktadır.

Sanatı günlük yaşamın bir parçası haline getirmek amacıyla 2003 yılında "Sanat Akmerkez'de" etkinliklerini başlatan Akmerkez, o günden bu yana ev sahipliği yaptığı sergilerle ziyaretçilerine yaratıcılığın gündelik yaşamla iç içe geçtiği bir merkez sunmaktadır. Bu kapsamda, 2010 yılı boyunca Türkiye ve dünyada ün kazanmış birçok sanatçının eserleri, Akmerkez'in sunduğu seçkin atmosferde sanatseverlerle buluşmuştur.

Akmerkez'in alışveriş merkezi konseptine yeni bir soluk getiren bir başka faaliyeti ise 7 Nisan'da başlayan ve altı hafta süren FashiOnAir etkinliğidir. Moda tutkunlarının yoğun ilgiyle karşılanan etkinlik boyunca geleceğin modasına yön veren 35 tasarımcının çok özel koleksiyonları on beşer gün süreyle FashiOnAir mağazasında sunulmuştur. Genç tasarımcıların tekstilden endüstriyel tasarıma, aksesuardan dekorasyona farklı kategorilerde yaratıcı tasarımları Akmerkez misafirleriyle buluşmuştur.

Akmerkez, 2010 yılı boyunca düzenlediği organizasyonlarda her zaman olduğu gibi çocukları da düşünmüş, tatil dönemlerinde ve hafta sonlarında hem eğlenceli hem de yaratıcılıklarını geliştirecek etkinliklerle küçük misafirlerini ağırlamıştır.

Ortaklık Yapısı ve Hissedar Değeri

Akmerkez GYO paylarının % 49'u borsada işlem görmektedir.

30.04.2010 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda toplantıya katılan ortak sayısı 23'dür. Sermayeyi temsil eden tüm paylar İMKB kotundadır.

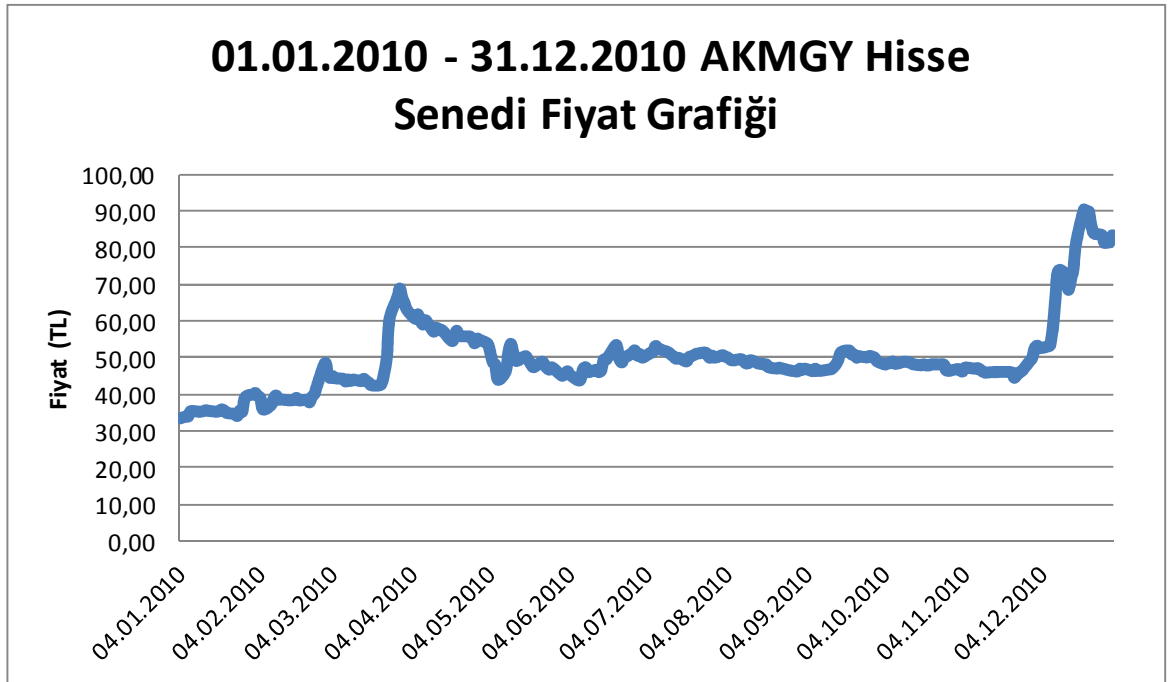
Şirket'in payları 2010 yılı boyunca kapanış fiyatları baz alınarak ortalama 49,54 TL üzerinden işlem görmüştür.

Akmerkez GYO Ortaklık Yapısı

31.12.2010 tarihi itibariyle Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasına sahip ortaklarının dökümü aşağıdaki gibidir:

<u>HİSSEDARLAR</u>	<u>YÜZDE</u>	<u>TL</u>
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>	<u>10.423.993,00</u>
	100	13.700.000,00

01.01.2010-31.12.2010 AKMGY Hisse Senedi Fiyat Grafiği



İştirakler, Bağlı Ortaklıklar

Şirket'in iştiraki ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

Menkul kıymet ihracı ile ilgili bilgiler

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

Yasal Durumumuz ve Uyuşmazlıklar

Şirketimiz 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 tabloda verilmiştir.

ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN AÇILAN DAVALAR

Sıra No.	Mahkeme	Mahkeme Esas No	Davacı	Davalı	Dava Konusu	Son Durum
1	İSTANBUL 1. İCRA HUKUK MAHKEMESİ	2009/1935 E.	AKMERKEZ GYO	M.O.S KUAFÖR	TAHLİYE DAVASI	Lehimize tahliye kararı alındı. Davalı kararı temyiz etti. Dosya Yargıtay'da. (İlgili mecur tahliye edildi.)
2	İSTANBUL 1. İCRA HUKUK MAHKEMESİ	2009/2066 E.	AKMERKEZ GYO	M.O.S KUAFÖR	TAHLİYE DAVASI	Lehimize tahliye kararı alındı. Davalı kararı temyiz etti. Dosya Yargıtay'da. (İlgili mecur tahliye edildi.)
3	İSTANBUL 4. SULH HUKUK MAHKEMESİ	2009/695 E.	AKMERKEZ GYO	MEGA BOSS SAAT	TAHLİYE DAVASI	Lehimize tahliye kararı verildi. Davalı taraf kararı temyiz etti, temyiz reddolundu. Onama kararının dosyaya ibrazı beklenmektedir.
4	İSTANBUL 2. İDARE MAHKEMESİ	2008/1290 E. 2009/214 K.	AKMERKEZ GYO	BEŞİKTAŞ KAYMAKAMLIĞI	İDARİ 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. ALEYHİMİZE GELEN BOZMA KARARI İÇİN KARAR DÜZELTME YAPILDI. KARAR DÜZELTME TALEBİMİZ REDDEDİLDİ.
5	İSTANBUL 9. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ	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.
6	İST. 4. FİKRİ SİNAI HAK. HUKUK MAH.	2006/593 E. 2008/258 K. (Yeni Esas No: 2010/203 E.)	AKMERKEZ GYO	1. MURATPAŞA BLD. BŞK. 2. GD GAYRİMENKUL 3. AKAY OTO	500.000 TL MANEVI TAZMİNAT DAVASI (MARKAYA TECAVÜZ)	Dava Davalı şirket yönünden kabul, Muratpaşa Belediyesi yönünden reddedilmiştir. 10.000 TL Manevi tazminata hükmedilmiştir. Gerekeğeli kararın yazılması beklenmektedir.
7	İSTANBUL 3. İDARE MAHKEMESİ	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 Danıştaydan dönüşü beklenmektedir.
8	İSTANBUL 6. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ	2010/87 E.	AKMERKEZ GYO	AVRUPA SANDVIÇ	ESKİ HALE İADE	Dava lehimize sonuçlanmıştır. Karar kesinleştiğinde infaz yapılacaktır.
9	İSTANBUL 3. İCRA HUKUK MAHKEMESİ	2010/537 E. Yeni Esas No: 2011/208 E.	AKMERKEZ GYO	MOS	TAHLİYE DAVASI	Dava aleyhimize reddedildi. Gerekeğeli karar tarafımızdan temyiz edildi. (İlgili mecur tahliye edilmiştir.) Yargıtaydan lehimize bozma kararı geldi. Duruşma günü beklenmektedir.
10	İSTANBUL 3. SULH HUKUK MAHKEMESİ	2010/601 E.	AKMERKEZ GYO	ATASUN OPTİK (120/A NOLU MAĞAZA)	TAHLİYE DAVASI	Dava aleyhimize reddedildi. Gerekeğeli karar tarafımıza tebliğinden sonra temyiz edilcektir.
11	İSTANBUL 3. İCRA HUKUK MAHKEMESİ	2010/1719 E.	AKMERKEZ GYO	LİLATEK (112 NOLU MAĞAZA)	TAHLİYE DAVASI	Dava lehimize sonuçlandı. İlgili mecur tahliye edildi. Davalı taraf kararı temyiz etti. Dosya Yargıtaydadır.

12	İSTANBUL 3. İCRA HUKUK MAHKEMESİ	2010/1718 E.	AKMERKEZ GYO	LİLATEK (DEPO)	TAHLİYE DAVASI	Dava lehimize sonuçlandı. İlgili mecur tahliye edildi. Davalı taraf kararı temyiz etti. Dosya Yargıtaydadır.
13	İSTANBUL 3. İCRA HUKUK MAHKEMESİ	2010/2062 E.	AKMERKEZ GYO	LİLATEK (112 NOLU MAĞAZA)	TAHLİYE DAVASI	Dava lehimize sonuçlandı. İlgili mecur tahliye edildi. Davalı taraf kararı temyiz etti. Dosya Yargıtaydadır.
14	İSTANBUL 3. İCRA HUKUK MAHKEMESİ	2010/2435 E.	AKMERKEZ GYO	LİLATEK (DEPO)	TAHLİYE DAVASI	Lehimize tahliye kararı verilmiştir. (İlgili mecur tahliye edilmiştir.)
15	İSTANBUL 3. İCRA HUKUK MAHKEMESİ	2010/2748 E.	AKMERKEZ GYO	LİLATEK (112 NOLU MAĞAZA)	TAHLİYE DAVASI	Lehimize tahliye kararı verilmiştir. (İlgili mecur tahliye edilmiştir.)
16	İSTANBUL 3. İCRA HUKUK MAHKEMESİ	2010/2749 E.	AKMERKEZ GYO	LİLATEK (DEPO)	TAHLİYE DAVASI	Lehimize tahliye kararı verilmiştir. (İlgili mecur tahliye edilmiştir.)
17	İSTANBUL 3. İCRA HUKUK MAHKEMESİ	2010/2828 E.	AKMERKEZ GYO	LİLATEK (112 NOLU MAĞAZA)	TAHLİYE DAVASI	Lehimize tahliye kararı verilmiştir. (İlgili mecur tahliye edilmiştir.)
18	İSTANBUL 3. İCRA HUKUK MAHKEMESİ	2010/2827 E.	AKMERKEZ GYO	LİLATEK (DEPO)	TAHLİYE DAVASI	Lehimize tahliye kararı verilmiştir. (İlgili mecur tahliye edilmiştir.)
19	İSTANBUL 2. FİKRİ VE SİNAI HAK HUKUK MAHKEMESİ	2010/163 E.	AKMERKEZ GYO	1-İSTANBUL ARAŞTIRMA HİZ. 2-ÇAĞLA GÜRDAL	MARKAYA TECAVÜZ DAVASI (e-akmerkez)	DAVA DEVAM EDİYOR.

ŞİRKETİMİZ ALEYHİNE AÇILAN DAVALAR

Sıra No.	Mahkeme	Mahkeme Esas No	Davacı	Davalı	Dava Konusu	Son Durum
1	İSTANBUL 13. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ	2009/638 E.	ÇAKIR GIDA (420 Nolu mağazanın eski kiracısı)	AKMERKEZ GYO A.Ş.	UYARLAMA	Dava reddedildi.
2	İSTANBUL 9. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ	2009/636 E.	ÇAKIR GIDA (420 Nolu mağazanın eski kiracısı)	AKMERKEZ GYO A.Ş.	İSTİRDAT DAVASI Talep : 19.700 TL	DAVA DEVAM EDİYOR.
3	İSTANBUL 14. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ	2009/674 E.	ÇAKIR GIDA (420 Nolu mağazanın eski kiracısı)	AKMERKEZ GYO A.Ş.	TAZMİNAT DAVASI Talep : 10.000 TL	DAVA DEVAM EDİYOR.
4	İSTANBUL 2. SULH HUKUK MAHKEMESİ	2009/742 E.Görevli mahkeme Yeni Esas no : 2011/124 E.	BERKAY İNCE İNTERVO (B3 Kule 1. Ofisi katı)	1- AKMERKEZ GYO A.Ş. 2- ÜÇGEN BAKIM	TAZMİNAT DAVASI Talep : 100.000 TL	Davada lehimize görevsizlik kararı verildi. Davacı kararı temyiz etti. Temyizden lehimize onama kararı geldi. Karşı taraf görevli mahkemeye gönderdi. Duruşma günü bekleniyor.
5	İSTANBUL 14. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ	2004/355 E.	ERMES İNŞAAT	AKMERKEZ GYO A.Ş.	ALACAK DAVASI Talep: 1.105,234,29 TL	Davanın kısmen kabulüne karar verildi. Mahkeme; alacağın 637.841,56 TL + Faiz ile birlikte tahsiline karar verdi. Karar tarafımızdan Temyiz edilmiştir.
6	İSTANBUL 2. TÜKETİCİ MAHKEMESİ	2009/295 E.	ALBER RIFAT BAYRAKTAR	AKMERKEZ GYO A.Ş.	TAZMİNAT DAVASI Talep : 10.000 TL (Otoparkta hırsızlık)	DAVA DEVAM EDİYOR.
7	İSTANBUL 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ	2007/753 E.	MEHMET BOZKURT	AKMERKEZ GYO A.Ş.	TAZMİNAT DAVASI Talep : 41.000 TL (Otoparkta hırsızlık)	DAVA DEVAM EDİYOR.
8	İSTANBUL 2. SULH HUKUK MAHKESİ	2010/168 E.	BERKAY İNCE İNTERVO (B3 Kule 1. Ofisi katı)	AKMERKEZ GYO A.Ş.	ESKİ HALE İADE DAVASI	DAVA DEVAM EDİYOR.
9	İSTANBUL 4. TÜKETİCİ MAHKEMESİ	2010/1107 E.	NURİ CEM ERBAK	AKMERKEZ GYO A.Ş.	TAZMİNAT DAVASI Talep : 10.000 TL (Otoparkta hırsızlık)	DAVA DEVAM EDİYOR.
10	İSTANBUL 4. TÜKETİCİ MAHKEMESİ	2010/572 E.	ERBAK ULUDAĞ PAZ.	AKMERKEZ GYO A.Ş.	TAZMİNAT DAVASI Talep : 10.000 TL (Otoparkta hırsızlık)	GÖREVSİZLİK KARARI VERİLDİ.
11	İSTANBUL 15. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ	2010/521 E.	AVRUPA SANDVIÇ (414 NOLU MAĞAZA)	AKMERKEZ GYO A.Ş.	İSTİRDAT DAVASI Talep : 32.846,29 TL (Otoparkta hırsızlık)	DAVA DEVAM EDİYOR.
12	İSTANBUL 15. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ	2010/663 E.	NİLÜFER BİLSEL	AKMERKEZ GYO A.Ş.	TAZMİNAT DAVASI Talep : 10.000 TL Maddi 40.000 TL	DAVA DEVAM EDİYOR.
13	İSTANBUL 11. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ	2010/758 E.	ATM DİŞ TİCARET (445 NOLU MAĞAZA)	AKMERKEZ GYO A.Ş.	TAZMİNAT DAVASI 525.000 TL	İlk Duruşma Günü : 22/03/2011

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 karı 29.236.088,00-TL, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan net dönem karı 29.049.000,35-TL'dir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: XI, No: 29 sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen mali tablolarımızda yer alan 29.236.088,00-TL tutarındaki net dönem karından:

- 1- Türk Ticaret Kanunu'nun 466.maddesinin birinci fıkraya hükmü uyarınca ayrılan kanuni yedek akçe tutarı, Şirketimizin ödenmiş sermayesinin % 20'sine ulaştığından % 5 kanuni yedek akçenin ayrılmamasına,
- 2- Yıl içinde yapılan 24.200,00-TL tutarındaki bağışın 29.236.088,00-TL tutarındaki net dönem karına eklenmesi sureti ile hesaplanan 29.260.288,00-TL'nin 685.000,00-TL'lik kısmının I. Temettü olarak hissedarlara nakden dağıtılmak üzere ayrılmasına,
- 3- Kalan kardan, Şirket ana sözleşmesinin 30/c. maddesine göre Yönetim Kurulu Üyelerine pay ayrılmamasına,
- 4- Kalan karın 22.879.000,00-TL tutarındaki kısmının II. Temettü olarak hissedarlara nakden dağıtılmak üzere ayrılmasına,
- 5- Ortaklara dağıtılacak kar payları üzerinden ödenmiş sermayenin % 5'i düşüldükten sonra kalan kısmın onda biri olan 2.287.900,00-TL'nin TTK'nın 466.maddesinin 2.fikrasının (3) no.lu bent hükmü uyarınca ikinci tertip yasal yedek akçe olarak ayrılmasına,
- 6- Kalan karın dağıtılmayarak olağanüstü yedek olarak ayrılmasına,
- 7- Şirket ortaklarımıza net dönem karından dağıtılmak üzere ayrılan I. Temettü ile II. Temettüden dağıtılacak toplam 23.564.000,00-TL tutarındaki kar payının; şirket ortaklarımızın maliki buldukları paylarımızın 2010 yılı kar payı kuponları karşılığında ödenmiş sermayemizin % 172'si oranında nakden brüt (=Net) 1,72-TL, (100-TL=172-TL) olarak dağıtılmasının ve kar payı dağıtımının 26.05.2011 tarihinde yapılmasının Genel Kurula teklif edilmesine,
- 8- İşbu kar dağıtım önerisine ilişkin kararımızın ve Sermaye Piyasası Kurulu kararları çerçevesinde hazırlanan 2010 yılı Kar Dağıtım tablosunun kamuya açıklanarak, kar dağıtım tablosunun bir suretinin Sermaye Piyasası Kurulu'na sunulmasına,

Katılanların Oybirliği ile karar verilmiştir.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

1.	Ödenmiş / Çıkarılmış Sermaye		13.700.000,00
2.	Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		37.342.571,78
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi			
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3.	Dönem Karı	29.236.088,00	29.049.000,35
4.	Ödenecek Vergiler (-)	-	-
5.	Net Dönem Karı (=)	(3-4)	(3- 4)
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	-	-
7.	Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	-	-
8.	Konsolidasyona Dahil İştirakin (*) Dağıtım Kararı Alınmamış Dağıtılabilir Kar Tutarı (-)	-	-
9.	Gerçekleşmemiş Sermaye Kazançları Dikkate Alınmış Net Dağıtılabilir Dönem Karı (=)	29.236.088,00	29.049.000,35
10.	Gerçekleşmemiş Sermaye Artışları (-)	-	-
11.	Gerçekleşmemiş Sermaye Azalışları (-)	-	-
12.	Gerçekleşmemiş Sermaye Kazançları Dikkate Alınmamış Net Dağıtılabilir Dönem Karı (=)	29.236.088,00	29.049.000,35
13.	Yıl içinde yapılan bağışlar (+)	24.200,00	24.200,00
14.	Birinci Temettüün hesaplanacağı bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem karı	29.260.288,00	29.073.200,35
15.	Ortaklara birinci temettü	685.000,00	
	- Nakit	685.000,00	
	- Bedelsiz	-	
	- Toplam	685.000,00	-
16.	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	Esas Sözleşme hükümleri çerçevesinde imtiyazlı pay sahiplerine dağıtılacak temettü tutarı	
17.	Yönetim kurulu üyelerine, çalışanlara vb.'e temettü	-	
18.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	-	
19.	Ortaklara İkinci Temettü	22.879.000,00	
20.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	2.287.900,00	
21.	Statü Yedekleri	-	
22.	Özel Yedekler	-	
23.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	3.384.188,00	
24.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar - Geçmiş Yıl Karları - 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 (YTL)	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN TEMETTÜ	
			TUTARI (TL)	ORAN (%)
BRÜT	A	2.577.312,50	1,72	172
	B	1.796.755,00	1,72	172
	C	1.516.932,50	1,72	172
	D	17.673.000,00	1,72	172
	TOPLAM	23.564.000,00		
NET	A	2.577.312,50	1,72	172
	B	1.796.755,00	1,72	172
	C	1.516.932,50	1,72	172
	D	17.673.000,00	1,72	172
	TOPLAM	23.564.000,00		
DAĞITILABİLİR KAR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARINA ORANI				
ORTAKLARA DAĞITILAN KAR PAYI TUTARI (TL)	ORTAKLARA DAĞITILAN KAR PAYININ BAĞIŞLAR EKLENMİŞ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARINA ORANI (%)			
23.564.000,00	80,53%			
(1) Karda imtiyazlı pay grubu olması halinde grup ayırımına yer verilecektir.				

**AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 2010 YILI FAALİYET DÖNEMİ
ORTAKLAR OLAĞAN GENEL KURULUNA SUNULAN
DENETÇİLER RAPORU**

Şirketin Unvanı	AKMERKEZGAYRİMENKUL YATIRIM 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 Kurulunun yatırım ortaklıklara 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.
Katılan yönetim kurulu ve Yapılan denetleme kurulu Toplantıların 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 31.12.2010 tarihi itibariyle düzenlenmiş bilanço, ortaklığın anılan tarihteki gerçek mali durumunu ve 01.01.2010-31.12.2010 dönemine ait Gelir/Gider tablosu, anılan döneme ait gerçek faaliyet sonuçlarını yansıtmakta ve karın 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 Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

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

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

a. Akmerkez, 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.

b. Akmerkez'in bilgilerinin kamuya ulaşması ve hissedarlar ile yatırımcıları Şirket hakkında her konuda bilgilendirmek amacıyla oluşturulan teknolojik alt yapının güncelliğinin korunması sağlanmakta ve bilgiler aşağıdaki dağıtım kanalları vasıtasıyla duyurulmaktadır:

Faaliyet raporu: Akmerkez'in yıllık faaliyet raporu, Türkçe ve İngilizce hazırlanarak Genel Kurul tarihinden on beş gün önce yatırımcıların incelemesine sunulmakta ve talep edilmesi halinde elektronik ortamda iletilmektedir.

Kurumsal internet sitesi: Mevcut internet sitesinde Şirket'in portföy değer tablosu, dönemler itibariyle mali tabloları, hisse senedi performansı, yıllık faaliyet raporu, esas sözleşmesi, özel durum açıklamaları ve Genel Kurul toplantılarına ilişkin dokümanlar yayımlanmaktadır.

Basınla ilişkiler: Mevcut ve yeni yapılacak yatırım projeleri konusunda medyayı bilgilendirmek amacıyla Şirket tarafından basın toplantıları düzenlenecek ve basın toplantı tarihleri on gün önceden ilgililere bildirilecektir. Yapılan toplantılara ait basın bültenleri dağıtılacak ve gelecek röportaj talepleri değerlendirilecektir.

Yatırımcı ve uzmanları bilgilendirme: Pay sahipleri, menfaat sahipleri, yatırımcılar, finansal analistlerin Akmerkez hakkında yönelttikleri soru ve açıklama taleplerinin yanıtlanma biçimi, aşağıdaki üçüncü maddede yer almaktadır.

c. Basın, pay sahipleri, menfaat sahipleri, yatırımcılar, finansal analistler ve uzmanlar tarafından Akmerkez hakkında yöneltilen sorular ve/veya talep edilen bilgi ve açıklamalar kurumsal internet sitesi, telefon ve faks aracılığıyla Şirket'e iletilecek ve bu sorular içeriklerine göre yönetim kurulu danışmanları, Genel Müdür, muhasebe müdürü, şirket avukatları ve pay sahipleri ilişkiler birimi tarafından yedi iş günü içinde cevaplandırılacaktır.

1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Akmerkez GYO A.Ş. alışveriş merkezi sektöründe piyasa lideri olup bu konumunu uzun yıllar korumayı amaçlamaktadır. Şirket, finansal güçlülük 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 Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun oluşturduğu "Kurumsal Yönetim İlkeleri"nin gereklerini hayata geçirmektedir.

BÖLÜM I – PAY SAHİPLERİ

2. Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi

Akmerkez GYO A.Ş.'nin 16.03.2009 tarihli Yönetim Kurulu kararı uyarınca, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri IV, No: 41 sayılı tebliğinin yedinci maddesi çerçevesinde İMKB'de işlem gören Şirket'in ortaklık pay sahipliği haklarının kullanılması, Yönetim Kurulu'na gerekli raporlamanın yapılması ve Yönetim Kurulu ile pay sahipleri arasındaki iletişimi sağlamak üzere, Akmerkez GYO A.Ş. Genel Müdürü Zeynep Hüveyda Oral ve Genel Müdür Asistanı Levent Çanakçılı'dan oluşan "Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi" kurulmuştur.

2010 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. Akmerkez'in finansal faaliyetleri ile ilgili internet sayfası mevcut olup, tüm bilgiler Sermaye Piyasası Kurulu tebliğlerine uygun olarak güncellenmektedir. Mevcut durumda pay sahipleri hem telefon, faks ve elektronik posta hem de www.akmerkez.com.tr ve www.akmgyo.com adresli internet sayfaları üzerinden Şirket'e ulaşabilmektedirler.

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, en az iki adet günlük gazetede ve Türkiye Ticaret Sicili gazetesinde ilan etmektedir. Yayımlanan Genel Kurul ilanı gündemi, Genel Kurul tarihini, saatini, yerini ve katılma şartlarını içermektedir. Bu bilgiler İMKB ve MKK'ya bildirilmektedir. Toplantılara Şirket hissedarları dışında istediği takdirde Borsa, aracı kurum ve basın temsilcileri katılabilir. Toplantı sonrası toplantı evrakları SPK, MKK ve İMKB'ye ulaştırılmaktadır. Toplantı ile ilgili bilgiler bu yıldan itibaren Şirket'in internet sitesinde de yayımlanacaktır.

2010 yılında Akmerkez tarafından bir adet Olağan Genel Kurul Toplantısı yapılarak gündemdeki maddeler karara bağlanmıştır.

5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Şirket Ana Sözleşmesi'nde imtiyazlı oy hakkı yoktur. Her pay bir oy hakkına sahiptir. Azınlık paylarının yönetimde temsiline ve birikimli oy kullanma yöntemine ait bir uygulama bulunmamaktadır.

Şirket'in A, B, C ve halka açık D grubuna yönetime aday gösterme konusunda imtiyaz tanınmış olup bunun haricinde pay sahiplerine ayrıcalık tanıyan herhangi bir imtiyaz mevcut değildir.

6. Kâr Dağıtım Politikası ve Kâr Dağıtım Zamanı

Akmerkez GYO A.Ş. 2010 yılında Ana Sözleşmesi ve SPK mevzuatına uygun olarak ortaklarına kâr dağıtımını gerçekleştirmiştir. Gelecek dönemde de SPK mevzuatına ve Şirket Ana Sözleşmesi'nin 30. maddesine uygun olarak kâr dağıtımını yapılacaktır. Şirket'in kâr dağıtım politikası kârın tamamının veya tamamına yakın kısmının pay sahiplerine dağıtılmasıdır.

Son beş yıla ait temettü dağıtım tablosu:

Bilanço Dönemi	Dağıtılan Kar Payı Tutarı (TL)	Dağıtılan Kar Payı Oranı	Ödenmiş Sermaye (TL)	Not
2010	23.564.000,00	172%	13.700.000,00	YÖNETİM KURULU KAR DAĞITIM TEKLİFİ
2009	30.414.000,00	222%	13.700.000,00	
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 KARI (ENFLASYON KARI)
2006	52.024.380,00	379,74%	13.700.000,00	

7. Payların Devri

Şirket Ana Sözleşmesi'nin yedinci 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, rehin edilmeleri veya üzerlerinde üçüncü kişiler lehine herhangi surette tasarruf edilmeleri Yönetim Kurulu'nun iznine bağlıdır. Yönetim Kurulu hiçbir sebep göstermeksizin bu izni vermeyebilir ve söz konusu tasarruf işlemi 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 Kanunu'nun 418. maddesinin 4. fıkrası hükmü ve Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri saklıdır.

Aynı gruptan hissedarların kendi aralarında yapacakları hisse devirleri, gerçek kişi hissedarların eş ve fûruna yapacakları devirler ile şirkete Yönetim Kurulu üyesi olabilmek için yasanın aradığı asgari oranda yapılacak devirler Yönetim Kurulu'nun 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.

Şirket'in finansal performans ve bilgilerinin güncel olarak takip edilebilmesi amacıyla bu bilgiler internet sayfası üzerinde Finansal Bilgiler başlığı altında Sürekli Bilgilendirme Formu, Faaliyet Raporları ve Bağımsız Denetim Raporu alt başlıklarıyla yayımlanmaktadır.

9. Özel Durum Açıklamaları

Konuyu aydınlatma ve şeffaflık ilkesi çerçevesinde başta Şirket ortakları olmak üzere diğer ilgililerin zamanında bilgilendirilmesinin sağlanması amacıyla 01.01.2010–31.12.2010 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

Şirket'in www.akmerkez.com.tr ve www.akmgyo.com isimli internet siteleri mevcuttur. Bu sitelerde Akmerkez'in ticaret sicil bilgileri, ortaklık yapısı, Ana Sözleşmesi, izahnamesi, sirküleri, dönemsel mali tabloları ve faaliyet raporları yer almaktadır.

11. Gerçek Kişi Nihai Hâkim Pay Sahibi / Sahiplerinin Açıklanması

Şirket'in ana ortaklarından olan Akkök Sanayi Yatırım ve Geliştirme Anonim Şirketi'nde Ali Raif Dinçkök, Ömer Dinçkök ve Nilüfer Çiftçi; Tekfen Holding Anonim Şirketi'nde ise Feyyaz Berker, A. Nihat Gökyiğit, Alev Berker ve Erhan Öner nihai hâkim pay sahipleridir. Ortaklık yapısı her yıl faaliyet raporunda yer almaktadır.

12. İçeriden Öğrenebilecek Durumda Olan Kişilerin Kamuya Duyurulması

Akmerkez GYO A.Ş.'de içeriden bilgi öğrenebilecek durumda olan kişi ve bölümler Genel Müdür, Muhasebe Müdürlüğü ve Ar-Ge bölümünden oluşmaktadır.

BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ

13. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Akmerkez GYO A.Ş. ile ilgili menfaat sahipleri hissedarlardır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuatı ile Gayrimenkul Yatırım

Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında, portföyünde yer alan gayrimenkullerini ve gayrimenkule dayalı haklarının değerlemesini her yıl sonu itibarıyla ekspertiz şirketi vasıtasıyla tespit ettirmekte ve kamuya açıklamaktadır.

14. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılması

Şirket Ana Sözleşmesi'nin sekizinci maddesi ile halka arz edilmiş (borsada işlem gören) D Grubu hisselerin Yönetim Kurulu'nda aday gösterme imtiyaz hakkı bulunmaktadır. Ana Sözleşme'nin on birinci maddesi uyarınca bu hissedarların toplantıya katılıp çoğunlukla aday belirlemeleri halinde, Yönetim Kurulu'na bir üye ile katılma hakları mevcuttur.

15. İnsan Kaynakları Politikası

Akmerkez GYO A.Ş.'de insan kaynaklarına ilişkin ayrı bir bölüm olmayıp bu konulardaki çalışmalar Ar-Ge Bölümü ve Muhasebe Birimi tarafından ortaklaşa yürütülmektedir.

Şirket'in iş tanımı ve kapsamı gereği dört adet 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 Tedarikçilere İlişkiler Hakkında Bilgiler

Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin kiracıları olan gerçek ve tüzel kişilerle dolar bazında beş ve on yıllık kira sözleşmeleri yapılmaktadır.

17. Sosyal Sorumluluk

Akmerkez GYO A.Ş., kuruluşundan bu yana sosyal sorumluluk, teknolojik gelişmeler, kültürel aktiviteler ve çevre konularında çok duyarlı davranmış ve bu duyarlılığını 2010 senesinde de sürdürmüştür.

Şirket, Kurumsal Sosyal Sorumluluk ilkeleri 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 Şirket, öncelikli olarak eğitim, kültür-sanat ve spor faaliyetlerine yaptığı bağış ve sosyal yardımlarla toplumsal zenginleşmeye katkıda bulunmayı ilke edinmiştir.

Kurumsal Sosyal Sorumluluk ilkeleri çerçevesinde Şirket, 2010 yılında çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış ve sosyal yardımlarda bulunmuştur.

2010 yılı boyunca yapılan bağışlar aşağıdaki gibidir:

Bağış ve Sosyal Yardımlar	(TL)
Dernek ve Vakıflar	24.200
Kamu kuruluşları	-
Toplam	24.200

BÖLÜM IV- YÖNETİM KURULU

18. Yönetim Kurulu Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

On kişilik Yönetim Kurulumuz Başkan, Başkan Yardımcısı, beş üye ve on bağımsız üyeden oluşmuştur. Beş üyeden bir adedi halka arz edilmiş D grubu hisseleri temsilen Yönetim Kurulu'nda yer almaktadır.

Yönetim Kurulu üyeleri kendi aralarında görev bölümü yapmışlardır. SPK Seri V 16 no.lu tebliğ uyarınca denetimden sorumlu komite üyeliklerine Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Ahmet Hakan Dinçer, 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 Koleji'nde ve Michigan Üniversitesi'nde tamamlamıştır. Halen Tekfen Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini sürdürmekte olan Feyyaz Berker TÜSİAD'ın kurucusu ve Onursal Başkanı'dır. 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 yüksek lisans ile eğitim hayatını tamamlamıştır. Uluslararası finans ve gayrimenkul sektöründe yirmi yıllık bir tecrübeye sahip olan ve halen Corio firmasının Strateji ve Şirket Satın Alma bölümünün başında bulunan Franciena, şirket'in 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 Mühendisliği'nden mezun olup Columbia Üniversitesi'nde finans üzerine MBA yapmıştır. İş yaşamına ABD'de Lazard Frenes&Co.'da Yatırım Bankacılığı bölümünde Analist olarak adım atan Davit Braunştayn, daha sonra halen Genel Müdürlüğünü yürüttüğü Lignadekor Üretim ve Pazarlama A.Ş. bünyesinde çalışmaya 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 Üniversitesi'nde, İş İdaresi alanında Cornell Üniversitesi'nde, Finansman ve İş İdaresi alanlarında 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 şirketinde Yönetim Kurulu Başkanlığı, Başkan Yardımcılığı, Murahhas Azalık veya üyelik gibi görevler üstlenmiştir. 2000 yılında Tekfen Holding A.Ş. Grup Şirketler Başkanlığı görevine getirilen Erhan Öner, TÜSİAD üyesi olup evli ve iki çocuk babasıdır, İngilizce bilmektedir.

Raif Ali DİNÇKÖK

1971 İstanbul doğumlu olan Raif Ali Dinçkök, Boston Üniversitesi İşletme Bölümü 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.

Ahmet Hakan DİNÇER

1965 İstanbul doğumlu olan Ahmet Hakan Dinçer, İstanbul Üniversitesi Ekonomi Bölümü mezunudur. İş yaşamına 1981 yılında Gipaş A.Ş.'de Satış Asistanı olarak başlamış, 1987 yılında Akkök Grubu şirketlerinden Ak-Pa A.Ş.'de Bölge Müdürü olarak görev yapmış ve sonrasında grubun bir diğer şirketi olan Aksu'da İhracat Müdürü olarak görev yapmıştır. 1996 yılında tekstil sektöründe kendi firmasını kurmuş, 1997 yılında Za Ltd şirketinin Genel Müdürü olmuştur. 1999 yılında Inditex S.A firmasının Ülke Müdürü olarak seçilmiş olan Ahmet Hakan Dinçer, bu görevini hala sürdürmektedir. Kendisi iyi derecede İngilizce, Fransızca ve İspanyolca bilmektedir.

Güner ÖZTEK

1935 Çankırı doğumlu olan Güner Öztekin, 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 Kalemî'nde göreve başlayan Öztekin, bu kurumda sırasıyla Büyükelçilik Katipliği, 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 Öztekin evlidir.

Devrim ULUCAN

Prof. Dr. Devrim Ulucan 1940 İstanbul doğumlu olup İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi mezunudur. Doktorasını Almanya’da Köln Üniversitesi’nde 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

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

21. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

Finansal tablolar Şirket tarafından günlük, haftalık ve aylık olarak güncellenmekte ve Şirket’in 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. Şirket’in döviz pozisyonu kur riskleri en aza indirgenecek biçimde izlenmektedir.

22. Yönetim Kurulu Üyeleri ve Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

Şirket yöneticilerinin görevleri belirlenmiş olup Şirket Yönetim Kurulu’nun yetkileri Ana Sözleşme’de belirtilmiştir. Yöneticilerin yetkilerini belirten imza sirküleri genel kurullar çerçevesinde ve her yıl yenilenmektedir.

Yönetim Kurulu Üyeleri’nin görev ve sorumlulukları Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Şirket Ana Sözleşmesi ile belirlenmiştir.

23. Yönetim Kurulu’nun Faaliyet Esasları

Şirket Yönetim Kurulu üyeleri, Şirket Genel Müdürü tarafından bilgilendirilmekte ve karşılıklı iletişim sağlanmaktadır. Şirket Ana Sözleşmesi’nde belirlenen yetkiler çerçevesinde faaliyetlerini icra etmekte olan Yönetim Kurulu, bugüne kadar tüm kararlarını oy birliği 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 Kurulu’ndan izin alamazlar.

25. Etik Kurallar

Şirket çalışanları, Şirket misyonu ve çalışma prensiplerini benimsemiş, genel meslek ve ahlak ilkelerine uygun olarak çalışan kişilerden oluşmuştur.

26. Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Şirket Yönetim Kurulu'nda on üye mevcut olup, bu üyelerin üç adedi bağımsız üye ve aynı zamanda Denetim Komitesi üyesidir. Üç ayda bir çıkan mali tablolar Denetim Komitesi'nin onayından geçtikten sonra Yönetim Kurulu onayına sunulmaktadır.

27. Yönetim Kurulu'na Sağlanan Mali Haklar

Şirket Yönetim Kurulu'nun Şirket Ana Sözleşmesi'nin otuzuncu maddesi uyarınca, kanuni yedek akçe ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca tespit edilen 1. temettünün ayrılmasından sonra kalan safi kârın Genel Kurul kararıyla en fazla % 5'e kadar bir meblağı, dağıtım biçimi Yönetim Kurulu'na bırakılmak üzere Yönetim Kurulu üyelerine ayrılabilir.

Ayrıca 30.04.2010 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Yönetim Kurulu üyelerinin her birine 2010 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.

1 OCAK - 31 ARALIK 2010

**HEŞAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

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

1. Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ('Şirket') 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosunu, özkaynak değişim tablosunu ve nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özeti ile dipnotlarını denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolara İlgili Olarak İşletme Yönetiminin Sorumluluğu

2. İşletme yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre 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 yansıtmayı 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

3. 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 yansıtmayı 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

4. Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulunca yayımlanan finansal raporlama standartları (bkz. dipnot 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Diğer Husus

5. Şirket'in 31 Aralık 2009 tarihli finansal tablolarının denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış, söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 8 Mart 2010 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş verilmiştir.

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PricewaterhouseCoopers

Cansen Başaran Symes, SMMM
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İstanbul, 9 Mart 2011

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT BİLANÇOLAR

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

	Dipnot referansları	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		11.658.720	18.946.825
Nakit ve nakit benzerleri	3	8.905.678	16.897.785
Ticari alacaklar			
İlişkili taraflardan alacaklar	5	-	11.716
Ticari alacaklar	5	1.230.945	1.454.560
Diğer dönen varlıklar	8	1.522.097	582.764
Duran varlıklar		137.966.308	131.922.845
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	131.965.987	110.969.716
Maddi duran varlıklar	7	80.822	196.014
Maddi olmayan duran varlıklar		8.514	10.435
Diğer duran varlıklar	8	5.910.985	20.746.680
Toplam varlıklar		149.625.028	150.869.670
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		30.289.069	30.368.662
Finansal borçlar	4	26.550.604	26.012.099
Ticari borçlar			
İlişkili taraflara borçlar	5	58.931	5.009
Ticari borçlar	5	109.714	3.076
Diğer borçlar		44.641	75.134
Borç karşılıkları	9	2.802.063	3.426.690
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	8	723.116	846.654
Uzun vadeli yükümlülükler		181.146	168.283
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	10	46.189	36.845
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	8	134.957	131.438
Özkaynaklar		119.154.813	120.332.725
Ödenmiş sermaye	11	13.700.000	13.700.000
Sermaye enflasyon düzeltmesi	11	27.745.263	27.745.263
Kardan kısıtlanmış yedekler	11	33.334.115	30.361.215
Geçmiş yıl karları	11	15.139.347	10.533.419
Net dönem karı	11	29.236.088	37.992.828
Toplam kaynaklar		149.625.028	150.869.670

1 Ocak - 31 Aralık 2010 hesap dönemine ait finansal tablolar, 11 Şubat 2011 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
BİLANÇOLAR**

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

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT

KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	2010	2009
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER :			
ESAS FAALİYET GELİRİ			
Satış gelirleri (net)	12	52.509.177	54.647.873
Satışların maliyeti (-)	12	(22.285.362)	(17.696.844)
Brüt kar		30.223.815	36.951.029
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri (-)	13	(8.363)	(28.918)
Genel yönetim giderleri (-)	13	(4.132.324)	(5.748.753)
Diğer faaliyet gelirleri	15	5.023.605	7.317.085
Diğer faaliyet giderleri (-)	15	(1.173.115)	(906.314)
Faaliyet karı		29.933.618	37.584.129
Finansal gelirler	16	4.854.823	6.725.327
Finansal giderler (-)	16	(5.552.353)	(6.316.628)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		29.236.088	37.992.828
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	18	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		29.236.088	37.992.828
Diğer kapsamlı gelir		-	-
Toplam kapsamlı gelir		29.236.088	37.992.828
Hisse başına kazanç	17	2,13	2,77

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT

KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Ödenmiş sermaye	Sermaye Düzeltilmesi Farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış vedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynak toplamları
1 Ocak 2009		13.700.000	27.745.263	26.347.115	7.030.304	48.343.215	123.165.897
Transferler		-	-	4.014.100	44.329.115	(48.343.215)	-
Ödenen temettü		-	-	-	(40.826.000)	-	(40.826.000)
Net dönem karı		-	-	-	-	37.992.828	37.992.828
31 Aralık 2009	11	13.700.000	27.745.263	30.361.215	10.533.419	37.992.828	120.332.725
1 Ocak 2010		13.700.000	27.745.263	30.361.215	10.533.419	37.992.828	120.332.725
Transferler		-	-	2.972.900	35.019.928	(37.992.828)	-
Ödenen temettü		-	-	-	(30.414.000)	-	(30.414.000)
Net dönem karı		-	-	-	-	29.236.088	29.236.088
31 Aralık 2010	11	13.700.000	27.745.263	33.334.115	15.139.347	29.236.088	119.154.813

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI**

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

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 VE 2009 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT NAKİT AKIM TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	2010	2009
İşletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı			
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		29.236.088	37.992.828
Vergi öncesi kar ile işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit girişleri mutabakatı için gerekli düzeltmeler			
Amortisman	14	3.714.402	2.868.851
Kıdem tazminatı karşılığı	10	9.344	10.710
Borç karşılıkları	9	344.950	597.587
Şüpheli alacak karşılığı	5	253.607	774.061
Konusu kalmayan karşılıklar	9	(969.577)	(1.676.288)
Alacak senetleri ve vadeli çekler reeskontu		456	(11.610)
Faiz geliri	16	(804.209)	(1.415.716)
Gider tahakkukları	8	15.581	95.768
Faiz gideri	16	5.155.812	2.413.935
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		36.956.454	41.650.126
Ticari alacaklardaki (artış)/azalış		(18.732)	2.543.588
Diğer varlıklardaki artış		(939.333)	(548.455)
Ticari borçlardaki artış/(azalış)		160.559	(1.224.268)
Diğer borçlardaki azalış		(26.974)	(792.644)
Diğer yükümlülüklerdeki azalış		(139.119)	(1.167.364)
Esas faaliyetlerden sağlanan net nakit		35.992.855	40.460.983
Alınan faizler		794.032	1.386.114
Diğer duran varlıklardaki azalış/(artış)		14.835.695	(12.802.300)
Yatırım harcamalarında kullanılan net nakit	6	(24.593.559)	(11.650.163)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(8.963.832)	(23.066.349)
Kısa ve uzun vadeli borçlarla ilgili nakit girişleri		1.504.500	20.008.701
Ödenen faizler		(6.121.807)	(1.081.063)
Ödenen temettüleri		(30.414.000)	(40.826.000)
Finansal faaliyetlerde kullanılan net nakit		(35.031.307)	(21.898.362)
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net azalış		(8.002.284)	(4.503.728)
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi		16.897.785	21.371.911
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	3	8.895.501	16.868.183

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

DİPNOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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 unvanını Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirmiş ve bu değişiklik 24 Şubat 2005 tarihinde Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından tescil edilmiştir.

Şirket, 21 Haziran 2005 tarihinde aldığı Yönetim Kurulu kararı ile işletme adını “Akmerkez Alışveriş Merkezi” olarak belirlemiş ve bu husus 1 Temmuz 2005 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu tarafından tescil edilmiştir.

Şirket 15 Nisan 2005 tarihinde İstanbul Menkul Kıymetler Borsası’nda işlem görmeye başlamış olup, hisselerinin %49’u halka açıktır.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibariyle ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Akkök Sanayi Yatırım ve Geliştirme A.Ş.	%13,12	%13,12
Tekfen Holding A.Ş.	%10,79	%10,79
Halka açık kısım	%49,00	%49,00
Diğer *	%27,09	%27,09
Toplam	%100,00	%100,00

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

Kategorileri itibariyle dönem içinde çalışan personelin ortalama sayısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
İdari	4	4

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan muhasebe standartları

Şirket'in finansal tabloları, SPK tarafından yayımlanan finansal raporlama standartlarına ("SPK Finansal Raporlama Standartları") uygun olarak hazırlanmaktadır. SPK, Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir. Bu Tebliğ, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiş olup, SPK'nın Seri: XI, No: 25 "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliği"ni yürürlükten kaldırılmıştır. Bu tebliğe istinaden, işletmelerin finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ("UMS/UFRS")'na göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlananlardan farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu ("TMSK") tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS'ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") esas alınacaktır.

Finansal tabloların hazırlanış tarihi itibarıyla, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin UMSK tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından henüz ilan edilmediğinden, finansal tablolar, SPK'nın Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, UMS/UFRS'nin esas alındığı SPK Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanmıştır. Finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 14 Nisan 2008 ve 9 Ocak 2009 tarihli duyuruları ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı ("Maliye Bakanlığı") tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara SPK Finansal Raporlama Standartları uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esasını baz alınarak Türk Lirası ("TL") olarak hazırlanmıştır.

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

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyette bulunan ve SPK Finansal Raporlama Standartları’na uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, UMSK tarafından yayımlanmış UMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardı uygulanmamıştır.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Şirket’in finansal tablolarındaki her bir kalem, şirket’in operasyonlarını sürdürdükleri temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir (‘fonksiyonel para birimi’). Şirket’in hem fonksiyonel, hem de raporlama para birimi TL’dir.

Netleştirme/Mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket, 1 Ocak - 31 Aralık 2010 dönemine ait finansal tabloları işletmenin sürekliliği prensibi çerçevesinde hazırlamıştır. Şirket’in kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını 18.630.349 TL (31 Aralık 2009: 11.421.837 TL) tutarında aşmış olmakla beraber, Şirket yönetimi, Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulü üzerinden elde etmekte olduğu kira gelirlerinden doğacak operasyonlarından elde edeceği nakit (bakınız Dipnot 2.4) ve yüksek kalitede kredi sağlayıcılarına erişme kabiliyeti sebepleriyle kısa vadeli yükümlülüklerin geri ödemesi ve işletmenin sürekliliğine ilişkin herhangi bir sorun öngörmemektedir.

2.2. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Şirket, 1 Ocak 2008 tarihinden itibaren SPK’nın Seri: XI, No: 29 sayılı tebliğini uygulamaya başlamış, karşılaştırmalı finansal bilgileri de bu kapsamda yeniden sunmuştur. SPK’nın Seri: XI, No: 29 tebliğinin uygulanması Şirket’in muhasebe politikaları üzerinde önemli bir değişikliğe neden olmamıştır.

**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında SPK tarafından çıkarılan prensipler ve şartlara, yürürlükteki ticari ve mevzuat ile SPK’nın tebliğlerine uymaktadır.

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla hazırlanmış bilançosu ile 1 Ocak - 31 Aralık 2010 hesap dönemine ait kapsamlı gelir tablosu, nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosunu ise 1 Ocak - 31 Aralık 2009 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

2.2.1 Standartlarda değişiklikler ve yorumlar

1 Ocak 2010 tarihinde başlayan yıllık dönemler ve yine 1 Ocak 2010 tarihinde başlayan yıla ait ara dönemler için geçerli olan ve Şirket’in finansal tabloları üzerinde bir etkisi olmayan UMS/UFRS’lerdeki değişiklik ve yorumlar:

- UMS 27 (Değişiklik), “Konsolide ve Konsolide Olmayan Finansal Tablolar” (1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)
- UFRS 3 (Değişiklik), “İşletme Birleşmeleri” (1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)
- UMS 38 (Değişiklik), “Maddi Olmayan Varlıklar” (1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)
- UFRS 5 (Değişiklik), “Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler” (1 Ocak 2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)
- UMS 1 (Değişiklik), “Finansal Tabloların Sunumu” (1 Ocak 2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)
- UFRS 2 (Değişiklik), “Nakit Olarak Ödenen Hisse Bazlı Ödeme İşlemleri” (1 Ocak 2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)
- UFRS Yorum 17, “Parasal Olmayan Varlıkların Hissedarlara Dağıtımı ” (1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)
- UFRS Yorum 18, “Müşterilerden Varlık Transferleri” (1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)
- UFRS Yorum 16, “Yurtdışındaki İşletme ile İlgili Net Yatırımın Finansal Riskten Korunması” (1 Temmuz 2009 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)
- UMS 32 (Değişiklik), “Hisse İhraçlarının Sınıflandırılması” (1 Şubat 2010 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)
- UFRS Yorum 19, “Finansal Borçların Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlarla Ödenmesi” (1 Temmuz 2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2.1 Standartlarda değişiklikler ve yorumlar

Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar:

- UFRS 9 "Finansal Araçlar" (1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)
- UMS 24 (Değişiklik), "İlişkili Taraf Açıklamaları" (1 Ocak 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)
- UFRS Yorum 14 (Değişiklik), "Asgari Fonlama Gerekliliğinin Peşin Ödenmesi" (1 Ocak 2011 tarihinden ve bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir)

İlgili değişiklik ve yorumların finansal tablolara önemli etkileri yoktur.

2.3. Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe politikaları ve muhasebe tahminlerinde değişiklik ve hatalar olması durumunda, yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de ileriye yönelik olarak uygulanır 1 Ocak - 31 Aralık 2010 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve nakit benzeri değerler

Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, vadesiz ve üç aydan kısa vadeli banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

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.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Ticari alacaklar ve borçlar

Şirket tarafından bir alıcıya ürün ya da hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar, tahakkuk etmemiş finansman gelirlerden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri sonrası ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Şirket, tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer gelirlere kaydedilir.

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler. 1 Ocak 2009’dan sonra başlayan projeler için kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için önemli ölçüde zaman geçmesi gereken varlıklar (“özellikli varlıklar”) söz konusu olduğunda, elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilir. 1 Ocak 2009’dan önceki dönemlerde UMS 23’te o zaman mevcut olan opsiyon çerçevesinde borçlanma maliyetleri giderleştirilmekteydi. Şirket’in finansal borçları operasyonel nitelikte olup borçlanma maliyetleri giderleştirilmiştir.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Dönem vergi gideri ve ertelenen vergi

5520 sayılı "Kurumlar Vergisi Kanunu" ("Yeni Vergi Kanunu") 21 Haziran 2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Yeni Vergi Kanunu'nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren geçerlidir. Buna göre Türkiye'de, Kurumlar Vergisi oranı 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren %20'dir. Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirim kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası gibi) ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kâr dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir.

Türkiye'deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kâr paylarından (temettü) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Kârın sermayeye ilavesi, kâr dağıtımını sayılmaz ve stopaj uygulanmaz.

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi 4-d bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir.

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır. Şirket'in kurumlar vergisi istisnası bulunduğundan, herhangi bir ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, grubun bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 2.517,01 TL ile sınırlandırılmıştır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı (Devamı)

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

UFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Şirket finansal tablolarda, öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel olarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 1 Ocak 2011 tarihinden itibaren geçerli olan 2.623,23 TL tavan tutarı (1 Ocak 2010: 2.427,03 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

Karşılıklar; Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Gelecek dönemlerde oluşması beklenen faaliyet zararları için karşılık ayrılmaz.

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 dahil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, maliyet bedellerinden birikmiş amortismanların ve, eğer varsa, değer düşüklüğünün indirilmesi suretiyle gösterilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla endekslenerek 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.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, maddi duran varlıkları da içeren her varlık için her bir bilanço tarihinde, sözkonusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

Gelirlerin kaydedilmesi

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket’e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirler, katma değer vergisi ve satış vergileri düşüldükten sonra net olarak gösterilmiştir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin yerine gelmesi gerekmektedir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket’e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Dönemsel kira indirimleri gerçekleştiği dönemlerde kira gelirlerinden netleştirilerek gösterilmiştir.

Yapılan kira sözleşmeleri çerçevesinde ileride elde edilecek asgari kira ödemelerinin toplamı ve aşağıda yer alan her bir dönem itibarıyla tutarı aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
1 yıldan az	65.259.897	59.929.249
1 yıldan fazla 5 yıldan az	186.967.483	232.353.814
5 yıldan fazla	121.387.559	83.638.429
Toplam	373.614.939	375.921.492

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Faiz gelir ve gideri

Faiz gelir ve giderleri kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri vadeli mevduatlardan elde edilen faizleri kapsar.

Borçlanmalardan kaynaklanan faiz giderleri etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

Hisse başına kazanç

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.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunmuştur.

Nakit akım raporlaması

Nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzerleri, vadesi üç ayı geçmeyen nakit ve banka mevduatları içermektedir.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

DİPNOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Kasa	4.442	1.655
Banka		
-vadeli TL mevduat	8.776.177	12.048.871
-vadesiz döviz mevduat	98.575	31.733
-vadesiz TL mevduat	26.484	428.551
-vadeli döviz mevduat	-	4.386.975
Toplam	8.905.678	16.897.785

31 Aralık 2010 tarihi itibariyle bankalarda bulunan vadeli TL mevduatın faiz oranı %6,40 ile %8,70 arasında olup tahakkuk eden faiz tutarı 10.177 TL'dir. Vade tarihleri 3 Ocak 2011 ile 27 Ocak 2011 arasında değişmektedir.

31 Aralık 2009 tarihi itibariyle bankalarda bulunan vadeli TL mevduatın faiz oranı % 10,50 olup tahakkuk eden faiz tutarı 24.214 TL'dir. Bankalarda bulunan TL mevduatın vadesi 25 Ocak 2010'dur.

31 Aralık 2009 tarihi itibariyle bankalarda bulunan vadeli ABD Doları mevduatların faiz oranı % 3,25 ile %0,75 arasında olup tahakkuk eden faiz tutarı 5.388 TL'dir. Vade tarihleri 4 Ocak 2010 ile 15 Ocak 2010 arasında değişmektedir.

Nakit akımı tablosuna baz olan hazır değerler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Hazır değerler	8.905.678	16.897.785
Tenzil: Faiz tahakkukları	(10.177)	(29.602)
	8.895.501	16.868.183

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

DİPNOT 4 - FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibariyle finansal borçların detayları aşağıda sunulmuştur

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Kısa vadeli banka kredileri	26.550.604 ^(*)	26.012.099 ^(**)
Toplam	26.550.604	26.012.099

(*) Şirket, 3 Haziran 2010 tarihinde Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.' den 8.500.000 ABD Doları tutarında, vadesi 10 Haziran 2011 olan, % 3 faiz oranlı işletme kredisi ve İş Bankası A.Ş.'den 24 Mayıs 2010 tarihinde 8.350.000 ABD Doları tutarında vadesi 31 Mayıs 2011 olan, % 3,4 faiz oranlı işletme kredisi kullanmıştır. 31 Aralık 2010 tarihi itibariyle kredilere tahakkuk eden toplam faiz tutarı 323.741 ABD Doları'dır.

(**) 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 itibariyle kredilere tahakkuk eden toplam faiz tutarı 1.026.563 TL ve 292.181 ABD Doları'dır.

DİPNOT 5 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Ticari alacaklar	4.165.427	3.703.872
Alacak senetleri ve vadeli çekler	99.525	530.632
Alacak senetleri ve vadeli çekler reeskontu (-)	(2.393)	(1.937)
İlişkili taraflardan alacaklar	-	11.716
	4.262.559	4.244.283
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar	(3.031.614)	(2.778.007)
	1.230.945	1.466.276

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının dönem içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2010	2009
1 Ocak	2.778.007	2.133.151
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	253.607	774.061
Konusu kalmayan karşılıklar	-	(129.205)
31 Aralık	3.031.614	2.778.007

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

DİPNOT 5 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Kısa vadeli ticari borçlar		
Ticari borçlar	109.714	3.076
İlişkili taraflara borçlar (Dipnot 19)	58.931	5.009
	168.645	8.085

DİPNOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllara ait hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2010	İlaveler	Transferler	31 Aralık 2010
Maliyet				
Binalar	136.566.099	-	35.821.324	172.387.423
Yapılmakta olan yatırımlar (*)	11.650.163	24.593.559	(35.821.324)	422.398
	148.216.262	24.593.559	-	172.809.821
Birikmiş Amortisman				
Binalar	37.246.546	3.597.288	-	40.843.834
	37.246.546			40.843.834
Net defter değeri	110.969.716			131.965.987

	1 Ocak 2009	İlaveler	Transferler	31 Aralık 2009
Maliyet				
Binalar	136.566.099	-	-	136.566.099
Yapılmakta olan yatırımlar	-	11.650.163	-	11.650.163
	136.566.099	11.650.163		148.216.262
Birikmiş Amortisman				
Binalar	34.515.224	2.731.322	-	37.246.546
	34.515.224			37.246.546
Net defter değeri	102.050.875			110.969.716

(*) 31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırımlar Akmerkez Alışveriş Merkezi'ne yönelik olarak yapılan renovasyon harcamalarından oluşmaktadır. Şirket 2010 yılı içerisinde çarşı ve garaj blok'una ilişkin renovasyonları önemli ölçüde tamamlamış olup, dış cepheye ilişkin renovasyon çalışmalarına ise 2011 yılı içerisinde başlayarak aynı yıl içerisinde tamamlamayı planlamaktadır.

EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.'nin 17 Ocak 2011 tarihli değerlendirme raporuna göre Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 809.457.000 TL'dir.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**

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

DİPNOT 7 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2010	İlaveler	31 Aralık 2010
Maliyet			
Demirbaşlar	7.455.809	-	7.455.809
Tesis ve cihazlar	99.702	-	99.702
	7.555.511		7.555.511
Birikmiş Amortisman			
Demirbaşlar	7.259.795	115.192	7.374.987
Tesis ve cihazlar	99.702	-	99.702
	7.359.497		7.474.689
Net defter değeri	196.014		80.822
	1 Ocak 2009	İlaveler	31 Aralık 2009
Maliyet			
Demirbaşlar	7.455.809	-	7.455.809
Tesis ve cihazlar	99.702	-	99.702
	7.555.511		7.555.511
Birikmiş Amortisman			
Demirbaşlar	7.124.189	135.606	7.259.795
Tesis ve cihazlar	99.702	-	99.702
	7.223.891		7.359.497
Net defter değeri	331.620		196.014

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

DİPNOT 8 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	1.517.046	30.939
Gelecek aylara ait giderler	5.051	6.370
İlişkili taraflara verilen avanslar	-	545.455
	1.522.097	582.764
Diğer duran varlıklar		
Verilen avanslar (*)	5.910.054	20.746.478
Diğer	931	202
	5.910.985	20.746.680

(*) 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Akmerkez bünyesinde yer alan çarşı ve garaj blok'unda devam etmekte olan renovasyon çalışması için ilişkili taraflardan Üçgen Bakım ve Yönetim hizmetleri A.Ş. ye verilen avans olup 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla verilen avanslar dış cephe renovasyonuna ilişkin olarak verilmiş tutarlardan oluşmaktadır.

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Gelecek aylara ait gelirler	688.570	583.875
Alınan avanslar	18.965	167.011
Gider tahakkukları	15.581	95.768
	723.116	846.654

Diğer uzun vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Alınan depozito ve teminatlar	134.957	131.438
	134.957	131.438

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

DİPNOT 9 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

Taşınmazlar üzerindeki aynı haklar aşağıdaki gibidir :

- 31 Aralık 1992 tarih 5538 yevmiye ile Türkiye Elektrik Kurumu 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.

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Teminat senetleri ve teminat mektupları		
Alınan teminat senet ve çekleri	5.680.528	5.464.895
Alınan teminat mektupları	3.189.340	3.332.006
	8.869.868	8.796.901

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

Dava karşılıkları

31 Aralık 2010 itibariyle Şirket aleyhine açılmış olan davalara 2.802.063 TL (31 Aralık 2009: 3.426.690 TL) tutarında karşılık ayrılmış olup dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2010	2009
1 Ocak	3.426.690	4.376.186
Dönem içi ayrılan karşılık	344.950	597.587
Konusu kalmayan karşılık	(969.577)	(1.547.083)
31 Aralık	2.802.063	3.426.690

DİPNOT 10 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

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

	2010	2009
1 Ocak	36.845	26.135
Dönem içi ayrılan karşılık	9.344	10.710
31 Aralık	46.189	36.845

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

DİPNOT 11 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 2010		31 Aralık 2009	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
Akkök Sanayi Yatırım ve Geliştirme A.Ş.	13,12	1.798.125	13,12	1.798.125
Tekfen Holding A.Ş.	10,79	1.477.882	10,79	1.477.882
Halka Açık kısım	49,00	6.713.000	49,00	6.713.000
Diğer (*)	27,09	3.710.993	27,09	3.710.993
Ödenmiş sermaye	100,00	13.700.000	100,00	13.700.000

(*) 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.

Payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar, kar dağıtım hususunda SPK tarafından belirlenen aşağıdaki esaslara tabidir:

SPK'nin halka açık şirketlerin kar dağıtım esaslarını düzenlediği Seri: IV, No:27 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Halka Açık Anonim Ortaklıkların Temettü ve Temettü Avansı Dağıtımında Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve ortaklıklar tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde bu dağıtımın şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit veya temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakabilmesine imkan verilmiştir.

Bu kapsamda SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabilir kar üzerinden SPK'nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanamaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtım yapılmayacaktır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

DİPNOT 11 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Şirket 2010 yılı içerisinde, 2009 yılının net dağıtılabilir karı üzerinden ilgili kar yedeklerinin ayrılmasından sonra 30.414.000 TL tutarında kar dağıtımında bulunmayı taahhüt etmiş ve bu tutarı 2010 yılı içerisinde nakden ödemiştir.

Şirket'in SPK'nın Seri: XI, No:29 sayılı tebliğine göre özkaynak tablosu aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Ödenmiş sermaye	13.700.000	13.700.000
Sermaye düzeltmesi farkları	27.745.263	27.745.263
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	33.334.115	30.361.215
Geçmiş yıl karları	15.139.347	10.533.419
Net dönem karı	29.236.088	37.992.828
	119.154.813	120.332.725

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

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Geçmiş yıl karı	1.174.882	21.328
Olağanüstü yedekler	9.981.249	6.528.875
Olağanüstü yedekler enflasyon farkı	521.985	521.985
Yasal yedekler enflasyon farkı	3.461.231	3.461.231
	15.139.347	10.533.419

DİPNOT 12 - ESAS FAALİYET GELİRLERİ

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Satış gelirleri		
Mağaza ve depo kira gelirleri	50.867.059	53.371.725
Apart otel kira geliri	1.642.118	1.276.148
	52.509.177	54.647.873
Satışların maliyeti		
Hizmet maliyeti	(18.688.074)	(14.965.522)
Amortisman gideri	(3.597.288)	(2.731.322)
	(22.285.362)	(17.696.844)
Brüt Kar	30.223.815	36.951.029

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

DİPNOT 13 - PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Pazarlama satış giderleri		
Reklam ilan giderleri	8.363	28.918
	8.363	28.918
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	1.027.884	1.061.857
Hukuki giderler	939.159	2.294.143
Vergi, resim ve harçlar	618.408	439.793
Dava karşılıkları	344.950	597.587
Mağaza dekorasyon gideri	334.610	21.158
Şüpheli alacak karşılık giderleri	253.607	774.061
Danışmanlık giderleri	202.729	156.271
Amortisman ve itfa payı giderleri	117.114	137.529
Sigorta gideri	10.404	38.422
Kıdem tazminatı karşılığı	9.344	10.710
Diğer	274.115	217.222
	4.132.324	5.748.753

DİPNOT 14 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Amortisman ve itfa payı giderleri		
Hizmet üretim maliyeti	3.597.288	2.731.322
Genel yönetim giderleri	117.114	137.529
	3.714.402	2.868.851

Amortisman ve itfa payı dağılımı

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Dipnot 6)	3.597.288	2.731.322
Maddi duran varlıklar (Dipnot 7)	115.192	135.606
Maddi olmayan duran varlıklar	1.922	1.923
	3.714.402	2.868.851

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

DİPNOT 15 - DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR/GİDERLER

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Diğer faaliyet gelirleri		
Ortak alan kira geliri	3.788.244	3.704.211
Konusu kalmayan karşılıklar	969.577	1.676.288
Altyapı hizmet geliri	154.334	544.773
Diğer	111.450	140.655
Tazminat gelirleri	-	227.715
Dış cephe billboard reklam gelirleri (*)	-	1.023.443
	5.023.605	7.317.085
Diğer faaliyet giderleri		
Tazminat giderleri (**)	(1.148.793)	(906.314)
Diğer	(24.322)	-
	(1.173.115)	(906.314)

(*) 2010 yılında dış cephe billboardlarına reklam alınmamıştır.

(**) Sözleşmesi süresinden önce sona erdirilen kiracılara ödenen tazminat tutarıdır.

DİPNOT 16 - FİNANSAL GELİRLER/GİDERLER

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Finansal gelirler		
Kur farkı gelirleri	4.048.677	5.296.064
Faiz gelirleri	804.209	1.415.716
Reeskont faiz gelirleri	1.937	13.547
	4.854.823	6.725.327
Finansal giderler		
Kısa vadeli borçlanma gideri	(5.155.812)	(2.413.935)
Kur farkı giderleri	(394.148)	(3.900.756)
Reeskont faiz giderleri	(2.393)	(1.937)
	(5.552.353)	(6.316.628)

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

DİPNOT 17 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kar, cari dönem net karının, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabılır net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Raporlama dönemi itibariyle ağırlıklı ortalama		
Adi hisse adedi (1 TL nominal değerdeki hisseye isabet eden)	13.700.000	13.700.000
Net kar	29.236.088	37.992.828
Hisse başına kar	2,13	2,77

DİPNOT 18 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 8. maddesi 4-d bendine göre Kurumlar Vergisi’nden muafır. Gelir Vergisi Kanunu’nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

DİPNOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibariyle ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
İlişkili taraflardan alacaklar		
Tekfen Turizm İşletmeleri A.Ş.	-	168
Gac Gayrimenkul A.Ş.	-	11.464
Diğer	-	84
	-	11.716

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
İlişkili taraflara borçlar		
Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	54.209	-
Akkök Sanayi Yatırım ve Geliştirme A.Ş.	3.605	-
Aktek Bilgi İletişim Teknoloji San. Ve Tic. A.Ş.	540	387
Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş.	-	2.493
Ortaklara borçlar	577	2.129
	58.931	5.009

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Verilen avanslar		
Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. (Dipnot 8)	5.910.054	21.291.933

b) 31 Aralık 2010 ve 2009 tarihlerinde sona eren yıllar içinde ilişkili taraflarla yapılan alışlar ve satışlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
İlişkili taraflara yapılan satışlar:		
Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	6.704.158	6.353.492
Akmerkez Lokantacılık Gıda San. Tic. A.Ş.	824.683	839.361
Tekfen Turizm İşletmeleri A.Ş.	204.085	155.488
Gac Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	114.721	19.120
Eurobank Tekfen A.Ş.	150	4.668
	7.847.797	7.372.129

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

DİPNOT 19 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
İlişkili taraflardan yapılan alımlar:		
Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	43.894.368	26.533.272
Ak Depo Lojistik ve Dış Ticaret A.Ş.	58.784	59.010
Akkök Sanayi Yatırım ve Geliştirme A.Ş.	22.056	-
Aktek Bilgi İşletişim ve Teknoloji Sanayi ve Ticaret A.Ş.	6.065	5.470
Akmerkez Lokantacılık Gıda San. Tic. A.Ş.	248	155
Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş.	-	9.970
Tekfen Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-	928
	43.981.521	26.608.805

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.

c) Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Ücret ve primler	852.214	902.035
	852.214	902.035

DİPNOT 20 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Likidite riski

Şirket'in finansal ve ticari yükümlülüklerini yerine getirememesi riski, bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf edilmektedir.

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını 18.630.349 TL (31 Aralık 2009: 11.421.837 TL) tutarında aşmış olmakla beraber, Şirket yönetimi, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulü üzerinden elde etmekte olduğu kira gelirlerinden doğacak operasyonlarından elde edeceği nakit (bakınız Dipnot 2.4) ve yüksek kalitede kredi sağlayıcılarına erişme kabiliyeti sebepleriyle kısa vadeli yükümlülüklerin geri ödemesi ve işletmenin sürekliliğine ilişkin herhangi bir sorun öngörmemektedir.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

DİPNOT 20 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

Sözleşme uyarınca vadeler	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	26.550.604	26.911.011	-	26.911.011	-	-
	26.550.604	26.911.011	-	26.911.011	-	-

Beklenen vadeler	Kayıtlı değeri	Beklenen nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	168.645	168.645	168.645	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	179.598	179.598	44.641	-	134.957	-
	348.243	348.243	213.286	-	134.957	-

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

Sözleşme uyarınca vadeler	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	26.012.099	26.667.129	6.589.500	20.077.629	-	-
	26.012.099	26.667.129	6.589.500	20.077.629	-	-

Beklenen vadeler	Kayıtlı değeri	Beklenen nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	8.085	8.085	5.956	2.129	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	206.572	206.572	75.134	-	114.888	16.550
	214.657	214.657	81.090	2.129	114.888	16.500

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

DİPNOT 20 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Faiz oranı riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle veya gerekli olduğu durumlarda türev araçlar kullanılarak yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların "sabit faiz/değişken faiz", "kısa vade/uzun vade" ve "TL/yabancı para" dengesi, hem kendi içinde hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır.

Şirketin faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	8.776.177	16.435.846
Finansal borçlar	26.550.604	26.012.099

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla değişken faizli finansal aracı bulunmamaktadır.

Kredi riski açıklamaları

Şirket, vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır.

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.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**

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

DİPNOT 20 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski açıklamaları

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2010	Alacaklar						
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar				
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki mevduat	Diğer	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	-	1.230.945	-	-	202	8.901.236	4.442
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	168.400	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	830.133	-	-	202	8.901.236	4.442
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	-	400.812	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	168.400	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	3.031.614	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(3.031.614)	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR**

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

DİPNOT 20 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski açıklamaları

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla kredi ve alacak riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2009	Alacaklar					
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Diğer	
İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	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)	-	2.778.007	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(2.778.007)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

DİPNOT 20 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu

	Ticari Alacaklar	Diğer
0-1 ay arası	233.607	-
1-3 ay arası	18.181	-
3-12 ay arası	138.627	-
1-5 yıl arası	10.397	-
5 yıl ve üstü	-	202
	400.812	202

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu

	Ticari Alacaklar	Diğer
0-1 ay arası	284.872	-
1-3 ay arası	174.471	-
3-12 ay arası	211.191	-
1-5 yıl arası	280.194	-
5 yıl ve üstü	-	202
	950.728	202

Döviz kuru 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.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

DİPNOT 20 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir.

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen Varlıklar			
Ticari alacaklar	-	418.916	647.643
Parasal finansal varlıklar	-	63.761	98.575
Toplam varlıklar	-	482.677	746.218
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	-	(17.173.741)	(26.550.604)
Parasal olan diğer finansal yükümlülükler	-	(175.958)	(272.031)
Uzun Vadeli Yükümlülükler	-		
Parasal olmayan diğer finansal yükümlülükler	-	(87.294)	(134.957)
Toplam yükümlülükler	-	(17.436.993)	(26.957.592)
Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu	-	(16.954.316)	(26.211.374)
Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu	-	(16.867.022)	(26.076.417)
<i>İthalat</i>	-	-	-

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

DİPNOT 20 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Döviz kuru riski

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir.

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen Varlıklar	-		
Ticari alacaklar	-	424.345	638.936
Parasal finansal varlıklar	-	2.934.654	4.418.708
Toplam varlıklar	-	3.358.999	5.057.644
Kısa Vadeli Yükümlülükler	-		
Finansal yükümlülükler	-	(8.292.181)	(12.485.536)
Parasal olan diğer finansal yükümlülükler	-	(161.224)	(242.755)
Kısa Vadeli Yükümlülükler	-		
Parasal olmayan diğer finansal yükümlülükler	-	(87.294)	(131.436)
Toplam yükümlülükler	-	(8.540.699)	(12.859.727)
Net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu	-	(5.181.700)	(7.802.083)
Parasal kalemler net yabancı para varlık/ (yükümlülük) pozisyonu	-	(5.094.406)	(7.670.647)
<i>İthalat</i>	<i>14.900</i>	-	<i>32.492</i>

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

DİPNOT 20 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Döviz kuru riski

Aşağıdaki tablo, Şirket'in ABD Doları ve diğer kurlardaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın TL karşısında %10 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibariyle döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Aralık 2010	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	2.621.137	(2.621.137)	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	2.621.137	(2.621.137)	-	-

31 Aralık 2009	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	780.208	(780.208)	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	780.208	(780.208)	-	-

Sermaye yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki hedefleri;

- Faaliyetlerinin devamlılığını sağlayarak ortaklara getiri ve diğer hissedarlara faydasağlayabilmek
- 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.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

DİPNOT 20 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Şirket'in genel stratejisi geçen yıla göre değişmemiştir. 31 Aralık 2010 ve 2009 tarihleri itibarıyla toplam sermayenin net borçlara oranı aşağıdaki gibidir (TL) :

	31 Aralık 2010	31 Aralık 2009
Toplam borç	30.470.215	30.536.945
Eksi: nakit ve nakit benzerleri	(8.905.678)	(16.897.785)
Net borç	21.564.537	13.639.160
Toplam sermaye	119.154.813	120.332.725
Net borç/ sermaye oranı	%18	%11

DİPNOT 21 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket' in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar:

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Bilançoda gerçeğe uygun bedeli ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ekspertiz değerleri esas alınır.

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA AİT NOTLAR

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

DİPNOT 21 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

Finansal yükümlülükler:

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.

Sabit faiz oranlarına sahip yerli ve yabancı para 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.

Kıdem tazminatı yükümlülükleri indirgenmiş değerleri ile muhasebeleştirilmektedir.

DİPNOT 22 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

31 Aralık 2010 tarihinde 2.517,01 TL olan kıdem tazminatı tavanı 1 Ocak 2011 tarihinden geçerli olmak üzere 2.623,23 TL'ye yükseltilmiştir (31 Aralık 2009 - 2.365,16 TL).

DİPNOT 23 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN VE AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

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

31 Aralık 2010 :	127.166.000	ABD Doları
31 Aralık 2009 :	127.166.000	ABD Doları

b) Şirket'in 2008, 2009, 2010 ve 2011 yılları içerisinde almış olduğu Yönetim Kurulu Kararları'na göre 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 üzere Kasım 2008 – Şubat 2009 ve Mart 2009 – Şubat 2011 dönemi arasında uygulanmak üzere; kira sözleşmelerinde öngörülen ödeme tarihlerindeki dolar kurları üzerinden Kasım 2008 – Şubat 2009 dönemi için %25 ve Mart 2009 – Şubat 2011 dönemi için % 35 oranında (ve sırasıyla Kasım 2008 – Şubat 2009 için 1 ABD Doları = 1,3 TL ve Mart 2009 – Şubat 2011 için 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.