

**AKMERKEZ GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ**

**01.01.2010 – 31.03.2010  
DÖNEMİ  
FAALİYET RAPORU**

Bu rapor, 09.04.2008 tarihli ve 26842 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu'nun İşletmeler Tarafından Düzenlenecek Finansal Raporlar İle Bunların Hazırlanması Ve İlgilere Sunulmasına İlişkin İlke, Usul ve Esasları Hakkında Seri: XI, No: 29 sayılı 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 8. madde hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2010-31.03.2010 dönemi itibari ile işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

**A) RAPORUN DÖNEMİ, ORTAKLIĞIN UNVANI, DÖNEM İÇİNDE YÖNETİM VE DENETLEME KURULLARINDA GÖREV ALAN BAŞKAN VE ÜYELERİN AD VE SOYADLARI, YETKİ SINIRLARI, BU GÖREVLERİNİN SÜRELERİ (BAŞLANGIÇ VE BİTİŞ TARİHLERİ):**

**Rapor Dönemi** : 01.01.2010-31.03.2010

**Ortaklığın Unvanı** : AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**I- DÖNEM İÇİNDE YÖNETİM VE DENETLEME KURULLARINDA GÖREV ALAN YETKİLİLER:**

**YÖNETİM KURULU ÜYELERİ**

ADI-SOYADI	GÖREVİ	İMZA YETKİSİ	GÖREV SÜRESİ
ALİ RAİF DİNÇKÖK	Başkan	A GRUBU	06.05.2009 tarihinde ilk yapılacak genel kurula kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.
FEYYAZ BERKER	Başkan Vekili	B GRUBU	06.05.2009 tarihinde ilk yapılacak genel kurula kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.
ÖMER DİNÇKÖK	Üye	A GRUBU	06.05.2009 tarihinde ilk yapılacak genel kurula kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.
DAVİT BRAUNŞTAYN	Üye	C GRUBU	06.05.2009 tarihinde ilk yapılacak genel kurula kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.
ERHAN ÖNER	Üye	B GRUBU	06.05.2009 tarihinde ilk yapılacak genel kurula kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.
RAİF ALİ DİNÇKÖK	Üye	A GRUBU	06.05.2009 tarihinde ilk yapılacak genel kurula kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.

AKMERKEZ  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ

ADI-SOYADI	GÖREVİ	İMZA YETKİSİ	GÖREV SÜRESİ
SERDAR SUNAY	Bağımsız Üye	A GRUBU	06.05.2009 tarihinde ilk yapılacak genel kurula kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.
GÜNER ÖZTEK	Bağımsız Üye	C GRUBU	06.05.2009 tarihinde ilk yapılacak genel kurula kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.
DEVİRİM ULUCAN	Bağımsız Üye	B GRUBU	06.05.2009 tarihinde ilk yapılacak genel kurula kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.
FRANCIENA J.ZIJLSTRA	Üye	D GRUBU	06.05.2009 tarihinde ilk yapılacak genel kurula kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.

Bu yönetim kurulu üyelerinden SERDAR SUNAY, DEVİRİM ULUCAN, GÜNER ÖZTEK Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca seçilmiş bağımsız yönetim kurulu üyeleridirler.

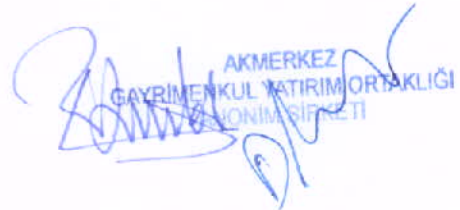
#### DENETÇİLER

ADI-SOYADI	GÖREV SÜRESİ
SABİ RUSO	06.05.2009 tarihinde ilk yapılacak genel kurula kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.
İLKNUR BORACI	06.05.2009 tarihinde ilk yapılacak genel kurula kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.
ALİ ŞEVKET TURSAN	06.05.2009 tarihinde ilk yapılacak genel kurula kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.

#### YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN YETKİLERİ

Şirket yönetim kurulumuzun 06.05.2009 tarihinde aldığı ve 08.06.2009 tarihinde tescil ve ilan edilen vazife taksimi kararı ile verilen yetkiler aynen devam etmektedir.

**Yetki Sınırları** : Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyeleri, Denetçileri, Danışman, Genel Müdür ve Müdürü Sermaye Piyasası Kanunu, Türk Ticaret Kanunu, şirket ana sözleşmesi ve ilgili mevzuatta gösterilen yetkilere sahiptirler.

  
AKMERKEZ  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ

## II- ŞİRKETİMİZİN PERFORMANSINI ETKİLEYEN ANA ETMENLER, FAALİYETTE BULUNDUĞU ÇEVREDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER, YATIRIM VE TEMETTÜ POLİTİKASI

Bu dönem içinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarının faaliyetlerini doğrudan ilgilendiren mevzuatta herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Finansal piyasalardaki durum yeniden değerlendirilerek , gayrimenkul piyasasındaki durum gözönüne alınmış ve bunun neticesinde Yönetim Kurulumuz tarafından 31.12.2009 tarihinde alınan ve kamuya da açıklanan karar ile;AKMERKEZ TİCARET MERKEZİ'ndeki mevcut kiracılarımızdan, münhasıran kira bedellerini kira sözleşmelerinde öngörülen süre ve esaslar dahilinde gecikmeksizin muntazam ödeyen kiracılarımızın arasından Şirketimiz tarafından ihtiyari olarak belirlenecek olan kiracılarımıza 01/01/2010 -31/03/2010 tarihleri arasındaki kira dönemleri ile sınırlı olarak uygulanmak kaydı ile;kira sözleşmelerinde öngörülen ödeme tarihindeki dolar kurları üzerinden % 35 oranında (ve 1.-ABD Doları = 1,1.-TL altında kalmamak ve belirlenen dolar kurunun kira bedellerinin tenzili ve/veya kira sözleşmesinin uyarlanması olarak değerlendirilmemesi kaydı ile) indirim yapılmasına, kira bedellerinin bu şekilde tespit edilmek sureti ile kiracılarımızdan tahsil edilmesine karar verilmiş ve işbu karar uygulamaya konulmuştur. 31.03.2010 tarihinde Yönetim Kurulumuz tarafından alınan ve kamuya açıklanan karar ile de; AKMERKEZ TİCARET MERKEZİ'ndeki mevcut kiracılarımızdan, münhasıran kira bedellerini kira sözleşmelerinde öngörülen süre ve esaslar dahilinde gecikmeksizin muntazam ödeyen kiracılarımız arasından Şirketimiz tarafından ihtiyari olarak belirlenecek olan kiracılarımıza 01/04/2010 - 30/04/2010 tarihleri arasındaki kira dönemleri ile sınırlı olarak uygulanmak kaydı ile; kira sözleşmelerinde öngörülen ödeme tarihindeki dolar kurları üzerinden % 35 oranında (ve 1-ABD Doları = 1,1-TL altında kalmamak ve belirlenen dolar kurunun kira bedellerinin tenzili ve/veya kira sözleşmesinin uyarlanması olarak değerlendirilmemesi kaydı ile) indirim yapılmasına, kira bedellerinin bu şekilde tespit edilmek sureti ile kiracılarımızdan tahsil edilmesine, karar verilmiş ve işbu karar uygulamaya konulmuştur.

Şirketimiz tarafından başlatılan Akmerkez Alışveriş Merkezi'nin yenileme faaliyetleri halen devam etmektedir ve bu yıl içerisinde bitirilmesi planlanmaktadır.

Şirketimiz 1 Ocak 2010 -31 Mart 2010 tarihlerinde faaliyetlerini Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde sürdürmüştür.

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

  
AKMERKEZ  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
MÜHÜRÜZÜM SİRKETİ

## Temettü Politikası

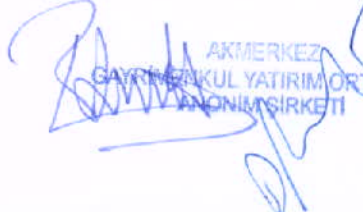
30.04.2010 tarihinde yapılacak 2009 yılı olağan genel kurul toplantısında alınacak karar çerçevesinde, SPK mevzuatına ve şirket ana sözleşmesinin 30. maddesine uygun olarak kar dağıtımı yapılacaktır.

Yönetim Kurulumuzun kamuya açıklanan 30.03.2010 tarihli kararı uyarınca; Şirketimizin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: XI, No.29 sayılı Tebliğ çerçevesinde oluşan mali tablolarda yer alan 2009 yılına ait net dönem karı 37.992.828,00-TL'dir.Bu kardan

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

- 1- Türk Ticaret Kanunu'nun 466.maddesinin birinci fıkraya hükmü uyarınca ayrılan kanuni yedek akçe tutarı, Şirketimizin ödenmiş sermayesinin % 20'sine ulaştığından % 5 kanuni yedek akçenin ayrılmasına,
- 2- Yıl içinde yapılan 275,00-TL tutarındaki bağışın 37.992.828,00-TL tutarındaki net dönem karına eklenmesi sureti ile hesaplanan 37.993.103,00-TL'nin 685.000,00-TL'lik kısmının I. Temettü olarak hissedarlara nakden dağıtılmak üzere ayrılmasına,
- 3- Kalan kardan, Şirket ana sözleşmesinin 30/c. maddesine göre Yönetim Kurulu Üyelerine pay ayrılmasına,
- 4- Kalan karın 29.729.000,00-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 2.972.900,00-TL'nin TTK'nın 466.maddesinin 2.fıkrasının (3) no.lu bent hükmü uyarınca ikinci tertip yasal yedek akçe olarak ayrılmasına,
- 6- Kalan karın dağıtılmayarak olağanüstü yedek olarak ayrılmasına,
- 7- Şirket ortaklarımıza net dönem karından dağıtılmak üzere ayrılan I. Temettü ile II. Temettüden dağıtılacak toplam 30.414.000,00-TL tutarındaki kar payının; şirket ortaklarımızın maliki buldukları paylarımızın 2009 yılı kar payı kuponları karşılığında ödenmiş sermayemizin % 222'si oranında nakden brüt (=Net ) 2,22-TL, (100-TL=222-TL) olarak dağıtılmasının ve kar payı dağıtımının 26.05.2010 tarihinde yapılmasının Genel Kurula teklif edilmesine,
- 8- İşbu kar dağıtım önerisine ilişkin kararımızın ve Sermaye Piyasası Kurulu kararları çerçevesinde hazırlanan 2009 yılı Kar Dağıtım tablosunun kamuya açıklanarak, kar dağıtım tablosunun bir suretinin Sermaye Piyasası Kurulu'na sunulmasına,

karar verilmiştir.

  
AKMERKEZ  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ

### III- ŞİRKETİN RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

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

### IV- ŞİRKETİMİZİN FİNANSMAN KAYNAKLARI:

Şirketimizin finansman kaynağı temelde kira gelirlerinden oluşmaktadır. 2009 yılı Mayıs ayında, 8.000.000 USD'lik yurt dışı ve 12.500.000 TL'lik yurtiçi kısa vadeli kredi kullanılmıştır, kullanılan TL kredinin 10.000.000TL.kısmı 31.03.2010 tarihine kadar geri ödenmiş olup 2.500.000.-TL bakiye kalmıştır.

### V- DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Dönem içinde şirket ana sözleşmesinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

### VI- İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR VE BU SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ HAKKINDA BİLGİ:

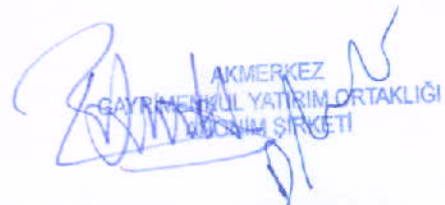
Son yılların en parlak yatırımlarından biri haline gelen 'Alışveriş Merkezi Projeleri' Türkiye'deki serüvenine Ataköy Turizm Kompleksi içinde yer alan Galleria'nın açılması ile başlamıştır. Galleria'nın ardından Akmerkez (1993), Capitol (1993), Carousel (1995), CarrefourSa (1996), Profilo (1998) ve Mayadrom (1998) Alışveriş Merkezlerinin açılması ile devam etmiştir. Bugün yaklaşık 5.000.000-m<sup>2</sup>'lik kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezleri projeleri son beş yıldır yükselen bir ivme göstererek, Türkiye ekonomisinin en önemli lokomotif sektörlerinden biri haline gelmiştir.

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

(\* AYD 2009 Raporu)

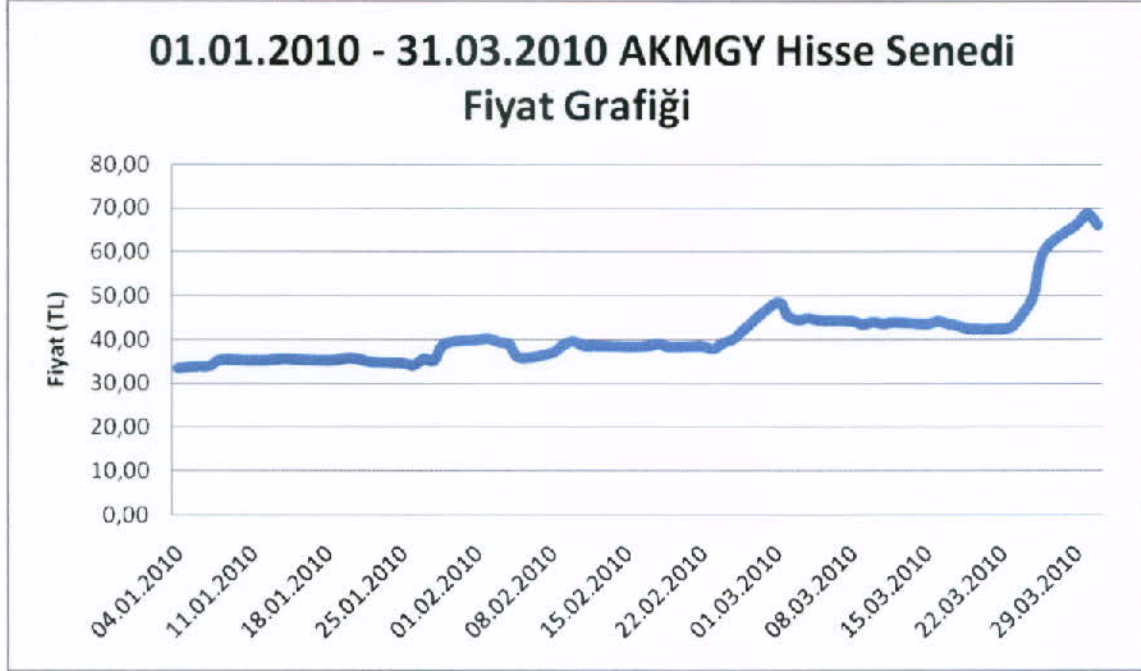
Global krizin etkilerinin azalacağı ve 2009 senesinde hız kesmiş ve ertelenmiş birçok projenin tekrar hayata geçeceği bir sene olması beklenen 2010 yılında Parekende sektörünün de olumlu etkilenmesi beklenmektedir.

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

  
AKMERKEZ  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
MÜDÜR ŞİRKETİ

Akmerkez Alışveriş Merkezi açıldığı günden bu yana sektörde lider konumunda olup, 2009 yılı boyunca sürdürdüğü renovasyon çalışmaları 2010 yılı içinde tamamlanacaktır. Renovasyon çalışmalarının mükemmel bir eşgüdüm içinde yapılması sağlanmış ve alışveriş merkezi tek bir gün kapatılmadan tüm çalışmalar çarşının kapalı olduğu saatlerde yürütülerek "GELECEĞE HAZIRIZ" sloganı ile alışveriş merkezimizin her geçen gün yeni yüzüne bir adım daha yaklaşması sağlanmıştır.

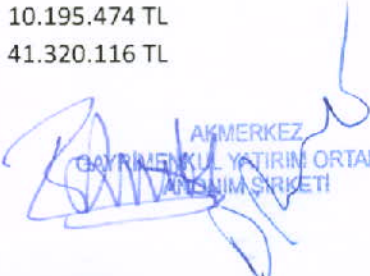
## VII- 01.01.2010-31.03.2010 HİSSE GRAFİĞİ ve FİYAT LİSTESİ



Tarih	En Düşük	En Yüksek	Kapanış	Ağ. Ort.	İşlem Adedi	İşlem Hacmi
04.01.2010	33,25	33,75	33,75	33,42	5998	200.469 TL
05.01.2010	33,25	34,00	33,75	33,67	6075	204.559 TL
06.01.2010	33,50	34,00	33,75	33,86	5038	170.555 TL
07.01.2010	33,50	34,50	33,75	33,95	10523	357.283 TL
08.01.2010	34,00	37,00	35,50	35,34	30310	1.071.153 TL
11.01.2010	34,75	35,50	35,25	35,21	7503	264.168 TL
12.01.2010	34,75	35,50	35,00	35,22	3810	134.201 TL
13.01.2010	35,25	36,00	35,50	35,42	5467	193.616 TL
14.01.2010	35,25	36,00	35,75	35,61	4654	165.746 TL
15.01.2010	35,00	35,75	35,25	35,45	6870	243.506 TL
18.01.2010	35,00	35,50	35,25	35,21	1155	40.665 TL
19.01.2010	35,00	35,75	35,50	35,40	4601	162.854 TL
20.01.2010	35,25	36,25	35,75	35,81	10451	374.218 TL
21.01.2010	35,25	36,00	35,50	35,50	6555	232.736 TL
22.01.2010	34,50	35,25	34,75	34,87	3078	107.323 TL

AKMERKEZ  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
VADİCİM ŞİRKETİ

25.01.2010	34,25	35,00	34,75	34,60	1445	49.996 TL
26.01.2010	33,50	34,50	34,25	34,05	5408	184.142 TL
27.01.2010	34,00	36,50	34,75	35,50	17573	623.937 TL
28.01.2010	34,75	35,75	35,00	35,26	6011	211.964 TL
29.01.2010	34,75	41,25	41,25	39,08	81178	3.172.619 TL
01.02.2010	38,50	43,50	38,50	39,94	37649	1.503.904 TL
02.02.2010	37,75	42,00	40,00	40,30	65248	2.629.399 TL
03.02.2010	38,50	41,00	39,00	39,48	29928	1.181.671 TL
04.02.2010	38,00	40,50	38,25	38,93	29382	1.143.836 TL
05.02.2010	35,00	38,25	35,50	35,85	16832	603.376 TL
08.02.2010	35,50	39,00	35,75	36,96	51227	1.893.551 TL
09.02.2010	36,25	41,75	38,50	38,68	112074	4.334.660 TL
10.02.2010	37,00	41,50	38,25	39,64	55504	2.200.384 TL
11.02.2010	37,75	39,75	38,75	38,54	7883	303.781 TL
12.02.2010	37,75	39,75	38,00	38,57	18447	711.646 TL
15.02.2010	38,00	38,75	38,25	38,32	9842	377.144 TL
16.02.2010	38,00	38,75	38,00	38,32	7759	297.323 TL
17.02.2010	38,25	38,75	38,50	38,49	4266	164.215 TL
18.02.2010	38,00	40,00	38,75	38,96	32583	1.269.488 TL
19.02.2010	38,00	39,00	38,25	38,30	16169	619.266 TL
22.02.2010	38,00	39,00	38,00	38,44	7428	285.566 TL
23.02.2010	37,25	38,50	37,25	37,79	6932	261.960 TL
24.02.2010	36,25	40,75	39,25	39,29	62802	2.467.683 TL
25.02.2010	36,75	42,75	37,75	40,24	58069	2.336.553 TL
26.02.2010	38,25	45,00	44,25	42,50	122752	5.216.747 TL
01.03.2010	45,00	51,00	47,00	48,49	126469	6.133.001 TL
02.03.2010	43,75	48,25	44,25	45,51	60193	2.739.336 TL
03.03.2010	42,50	46,00	44,75	44,45	65108	2.894.115 TL
04.03.2010	43,50	46,75	43,50	44,90	52140	2.341.139 TL
05.03.2010	43,50	45,50	44,25	44,37	49981	2.217.681 TL
08.03.2010	43,75	44,75	44,00	44,19	20835	920.712 TL
09.03.2010	42,75	44,50	43,00	43,49	22183	964.716 TL
10.03.2010	42,25	45,25	43,25	44,00	62172	2.735.778 TL
11.03.2010	43,00	44,25	43,25	43,64	38263	1.669.694 TL
12.03.2010	43,25	44,75	43,50	43,97	28740	1.263.820 TL
15.03.2010	43,00	44,25	43,25	43,59	13136	572.650 TL
16.03.2010	43,25	45,00	43,75	44,18	45333	2.003.048 TL
17.03.2010	43,25	44,25	43,25	43,63	14524	633.675 TL
18.03.2010	42,50	43,75	42,75	43,14	14412	621.824 TL
19.03.2010	41,75	43,25	42,00	42,45	7971	338.402 TL
22.03.2010	41,75	43,00	42,50	42,42	8079	342.701 TL
23.03.2010	42,25	43,50	42,75	43,01	13341	573.779 TL
24.03.2010	43,00	47,50	45,25	45,98	210307	9.670.652 TL
25.03.2010	44,25	53,50	53,50	50,25	335531	16.861.658 TL
26.03.2010	55,50	63,00	63,00	60,48	168568	10.195.474 TL
29.03.2010	56,00	72,50	72,00	66,37	622591	41.320.116 TL

  
AKMERKEZ  
GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ




30.03.2010	63,00	73,00	63,00	68,86	228680	15.746.148 TL
31.03.2010	60,50	71,00	63,00	66,26	188406	12.483.520 TL

**VIII- FİNANSAL TABLO VE BİLGİLER ESAS ALINARAK HESAPLANAN FİNANSAL DURUM, KARLILIK VE BORÇ ÖDEME DURUMLARINA İLİŞKİN TEMEL RASYOLAR:**

**31.12.2009-31.03.2010 Dönemlerine İlişkin Temel Rasyolar**

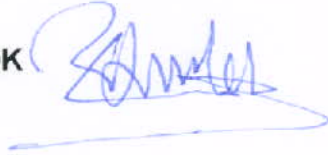
	31.12.2009	31.03.2010
CARİ ORAN	0,62	0,63
LİKİDİTE ORANI	0,60	0,63
BRÜT KAR MARJİ	67,61	62,66
TOPLAM BORÇ /TOPLAM AKTİFLER	0,20	0,14

Saygılarımızla,

  
AKMERKEZ  
SAYIŞMANSKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ

**YÖNETİM KURULU**

**Raif Ali DİNÇKÖK**



**Davit BRAUNŞTAYN**

