

**AKMERKEZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**01.01.2011 – 31.03.2011
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 İlgililere 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 01.01.2011-31.03.2011 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 : 01.01.2011-31.03.2011

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	30.04.2010 tarihinde ilk yapılacak genel kurula kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.
FEYYAZ BERKER	Başkan Vekili	B GRUBU	30.04.2010 tarihinde ilk yapılacak genel kurula kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.
ÖMER DİNÇKÖK	Üye	A GRUBU	30.04.2010 tarihinde ilk yapılacak genel kurula kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.
DAVİT BRAUNŞTAYN	Üye	C GRUBU	30.04.2010 tarihinde ilk yapılacak genel kurula kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.
ERHAN ÖNER	Üye	B GRUBU	30.04.2010 tarihinde ilk yapılacak genel kurula kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.
RAİF ALİ DİNÇKÖK	Üye	A GRUBU	30.04.2010 tarihinde ilk yapılacak genel kurula kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.

ADI-SOYADI	GÖREVİ	İMZA YETKİSİ	GÖREV SÜRESİ
AHMET HAKAN DİNÇER	Bağımsız Üye	A GRUBU	30.04.2010 tarihinde ilk yapılacak genel kurula kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.
GÜNER ÖZTEK	Bağımsız Üye	C GRUBU	30.04.2010 tarihinde ilk yapılacak genel kurula kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.
DEVİRİM ULUCAN	Bağımsız Üye	B GRUBU	30.04.2010 tarihinde ilk yapılacak genel kurula kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.
FRANCIENA J. ZIJLSTRA	Üye	D GRUBU	30.04.2010 tarihinde ilk yapılacak genel kurula kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.

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

DENETÇİLER

ADI-SOYADI	GÖREV SÜRESİ
SABİ RUSO	30.04.2010 tarihinde ilkyapılacak genel kurula kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.
İLKNUR BORACI	30.04.2010 tarihinde ilk yapılacak genel kurula kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.
ALİ ŞEVKET TURSAN	30.04.2010 tarihinde ilk yapılacak genel kurula kadar görev yapmak üzere seçilmiştir.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN YETKİLERİ

Şirket yönetim kurulumuzun 15.06.2010 tarihinde aldığı ve 23.06.2010 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.

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.

Yönetim Kurulumuz tarafından 03.01.2011, 01.02.2011 ve 01.03.2011 tarihlerinde alınan kararlar 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 01/01/2011 - 31/03/2011 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 kararlar uygulamaya konulmuştur.

Şirketimiz 1 Ocak 2011 - 31 Mart 2011 tarihlerinde faaliyetlerini Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde sürdürmüştür.

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

Temettü Politikası

03.05.2011 tarihinde yapılacak 2010 yılı olağan genel kurul toplantısında alınacak karar çerçevesinde, SPK mevzuatına ve şirket ana sözleşmesinin 30. maddesine uygun olarak kar dağıtımı yapılacaktır.

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. 2010 yılı Mayıs ayında, 8.350.000 USD Haziran ayında ise 8.500.000 USD 'lik yurtiçi kısa vadeli kredi kullanılmıştır.

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:

Sektörde 2011'de Ciro Endeksi, Toplam Metrekare Endeksi, Metrekare Başına Ciro Endeksi ve Toplam Çalışan Sayısı Endeksi verileri Şubat 2011'e göre artış gösterdi.

İllere göre alışveriş merkezleri Brüt Kiralanabilir Alan (BKA) dağılımı 2011 yılı birinci çeyreği itibariyle Türkiye genelinde 1.000 kişiye düşen ortalama BKA 89,6 m²/1.000 kişi olup, en büyük iki kentimiz olan Ankara ve İstanbul, BKA yoğunluğu en yüksek illerdir. Ankara yaklaşık 208 m²/1.000 kişi ile birinci sırada yer alırken, İstanbul 204 m²/1.000 kişi ile 2. sırada yer almaktadır. Öte yandan üçüncü büyük kentimiz İzmir yaklaşık 70 m² / 1.000 kişi ile Türkiye ortalamasının altında kalmaktadır.

BKA oranının özellikle büyük kentlerde yüksek olmasının en önemli nedeni, bölgesel ölçekte geliştirilen alışveriş merkezlerinin sayı olarak fazla olmasıdır. İnşaat ve proje halindeki alışveriş merkezi projelerinin önümüzdeki yıllarda hayata geçmesiyle, BKA yoğunluğunun artması ve 2012 yılında Türkiye ortalamasının yaklaşık 113 m²/1.000 kişi olması beklenmektedir.

İstanbul Shopping Fest sona erdi

İstanbul Shopping Fest organizasyonunun birincisi 18 Mart – 26 Nisan 2011 tarihleri arasında gerçekleştirildi. Akmerkez, Uzun Gece olarak tabir edilen uygulamaya 26 Mart'ta araba çekilişleri ve Candan Erçetin konseri başta olmak üzere pek çok etkinlikle katılarak, ziyaretçilerine gerçek anlamda festivali yaşatmış ve büyük başarı kazanmıştır.

Her 50 TL'lik alışveriş için 1 adet şans kuponu verilen kampanyaya, SMS göndererek katılım hakkı kazanan ziyaretçilerimiz arasından yapılan çekiliş sonucunda 3 adet Mini Cooper otomobil sahiplerini bulmuştur. ISF süresi boyunca Akmerkez ziyaretçi trafiği ortalama %25 oranında artmış ve Akmerkez'de festival süreci başarı ile tamamlanmıştır.

Organizasyon komitesi tarafından yapılan açıklamalarda 26 Nisan geceyarisına kadar süren indirimli alışverişlerle son bulan İstanbul Shopping Fest'te (ISF) 3 milyar dolarlık ciro hedefinin tuttuğu belirtilmiştir. Bankalararası Kart Merkezi'nden alınan veriler ışığında ISF'den elde edilecek cironun 3 milyar doları aşacağı dile getirilmiş ve cironun büyük bir bölümünün tahmin edileceği gibi hazır giyimden geldiği ifade edilmiştir.

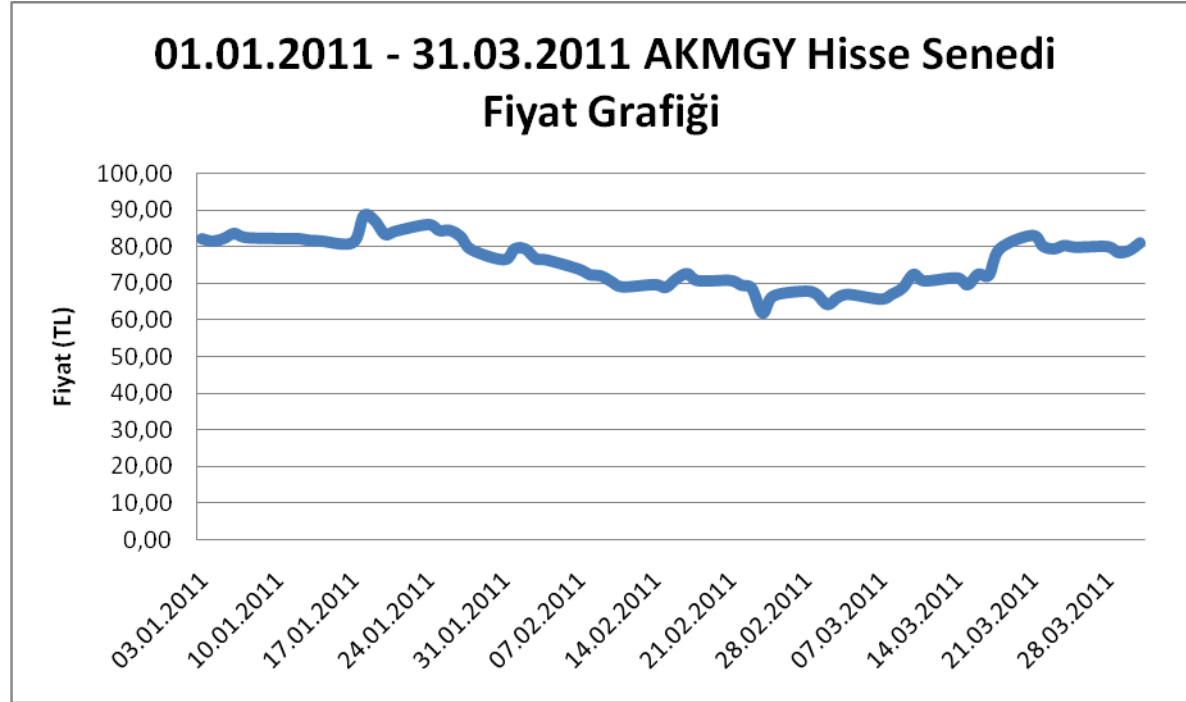
Bu yıl 42 alışveriş merkezi (AVM) ve 230'un üzerinde markanın ISF'ye katıldığını belirten organizasyon komitesi, turistlerin kredi kartı harcamalarının yüzde 70 oranında arttığını, sadece yerli müşterinin harcamalarının yüzde 25 artış sağladığını kaydetmiştir. Organizasyon komitesi, mağazalardaki ciro artışlarının ise yüzde 30- 40

arasında değiştiğine dikkat çekmiş ve ilk haftalarda yüzde 38'lerde olan kredi kartı harcamalarının son hafta yüzde 70'e kadar çıktığı belirtilmiştir.

Kiracı deęiřiklikleri

2011 yılının ilk çeyreğinde, Turkcell Extra daha büyük bir mağazaya taşınmış, Damat Tween markası ise mağazasını büyüterek Akmerkez'deki etkinliğini sürdürmüştür. Ocak 2011'de B point mağazası alışveriş merkezi bünyemize katılmıştır.

VII- 01.01.2011-31.03.2011 HİSSE GRAFİğİ ve FİYAT LİSTESİ



Tarih	En Düşük	En Yüksek	Kapanış	Ağ. Ort.	İşlem Adedi	İşlem Hacmi
03.01.2011	81,25	84,00	82,00	82,24	9396	772.681 TL
04.01.2011	81,00	82,75	82,75	81,58	11101	905.567 TL
05.01.2011	80,75	84,75	81,00	82,30	16630	1.368.647 TL
06.01.2011	81,50	85,75	82,50	83,72	38476	3.221.219 TL
07.01.2011	81,75	84,00	82,75	82,61	6880	568.380 TL
10.01.2011	81,25	84,00	82,25	82,30	16386	1.348.611 TL
11.01.2011	81,75	83,25	82,25	82,31	4939	406.511 TL
12.01.2011	81,50	83,50	81,75	82,29	14093	1.159.653 TL
13.01.2011	81,00	82,50	81,75	81,83	5523	451.932 TL
14.01.2011	81,00	82,25	81,50	81,65	2828	230.901 TL
17.01.2011	80,25	81,75	80,75	81,17	2296	186.369 TL
18.01.2011	80,75	93,25	90,00	88,62	98600	8.737.874 TL
19.01.2011	84,00	92,00	85,50	87,31	36915	3.223.226 TL
20.01.2011	82,00	86,00	82,25	83,41	12052	1.005.313 TL
21.01.2011	81,50	87,00	83,75	84,37	20485	1.728.387 TL
24.01.2011	83,25	89,25	85,00	86,17	26438	2.278.275 TL
25.01.2011	83,00	86,00	83,25	84,50	6917	584.504 TL
26.01.2011	82,25	86,75	83,50	84,56	20372	1.722.581 TL

27.01.2011	81,50	84,50	82,00	82,85	7170	594.023 TL
28.01.2011	77,50	82,00	78,00	79,24	5705	452.081 TL
31.01.2011	72,75	79,50	76,75	76,48	8535	652.785 TL
01.02.2011	77,25	81,50	79,50	79,45	15966	1.268.541 TL
02.02.2011	78,00	80,50	78,25	79,41	5825	462.537 TL
03.02.2011	70,75	79,00	75,75	76,67	5541	424.843 TL
04.02.2011	73,50	80,75	74,00	76,40	61384	4.689.536 TL
07.02.2011	72,50	75,50	72,50	73,84	6504	480.250 TL
08.02.2011	71,25	74,00	72,00	72,30	10930	790.264 TL
09.02.2011	71,00	73,50	71,75	72,03	18662	1.344.241 TL
10.02.2011	68,50	71,75	69,25	70,38	10636	749.104 TL
11.02.2011	67,25	71,25	68,75	68,97	41666	2.873.841 TL
14.02.2011	68,50	69,00	71,00	69,62	23250	1.618.581 TL
15.02.2011	67,25	70,00	67,75	68,80	9595	660.181 TL
16.02.2011	68,00	73,25	72,00	71,18	66340	4.722.353 TL
17.02.2011	70,25	74,25	71,00	72,65	33723	2.450.103 TL
18.02.2011	69,25	72,00	70,50	70,69	11938	843.931 TL
21.02.2011	69,00	72,25	69,50	70,77	31458	2.226.179 TL
22.02.2011	68,50	70,50	69,75	69,46	8674	602.533 TL
23.02.2011	65,75	71,00	67,00	68,57	12037	825.398 TL
24.02.2011	59,00	66,00	66,00	61,75	14547	898.300 TL
25.02.2011	62,00	68,50	67,00	66,47	9601	638.147 TL
28.02.2011	67,00	69,00	68,50	67,81	10027	679.960 TL
01.03.2011	64,00	69,50	64,75	66,98	7511	503.064 TL
02.03.2011	61,00	67,50	64,50	64,12	9263	593.982 TL
03.03.2011	65,25	67,00	66,50	66,09	10043	663.737 TL
04.03.2011	65,50	68,50	67,00	66,93	16404	1.097.913 TL
07.03.2011	64,75	66,50	66,00	65,60	3449	226.249 TL
08.03.2011	65,50	68,25	67,75	66,96	13808	924.596 TL
09.03.2011	67,50	70,00	69,25	68,73	12550	862.565 TL
10.03.2011	69,75	74,75	71,25	72,45	33078	2.396.636 TL
11.03.2011	69,75	71,75	71,75	70,64	8779	620.110 TL
14.03.2011	70,75	72,50	71,00	71,47	6250	446.670 TL
15.03.2011	67,50	73,00	71,75	69,55	7904	549.718 TL
16.03.2011	71,25	74,25	72,25	72,49	11995	869.530 TL
17.03.2011	71,25	73,25	72,50	72,23	4799	346.616 TL
18.03.2011	72,75	84,00	84,00	79,51	83388	6.630.440 TL
21.03.2011	79,50	87,00	81,25	83,17	34255	2.848.899 TL
22.03.2011	78,00	83,00	79,00	80,21	24529	1.967.524 TL
23.03.2011	77,25	81,50	77,75	79,46	25135	1.997.191 TL
24.03.2011	77,25	82,25	80,00	80,40	38658	3.108.013 TL
25.03.2011	79,00	81,25	79,50	79,92	5986	478.380 TL
28.03.2011	78,75	81,75	78,75	80,08	15524	1.243.159 TL
29.03.2011	77,75	79,50	78,50	78,45	5236	410.752 TL
30.03.2011	78,25	79,75	79,00	78,99	6540	516.581 TL
	79,50	83,00	81,00	81,09	24085	1.952.965 TL

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

31.12.2010-31.03.2011 Dönemlerine İlişkin Temel Rasyolar

	31.12.2010	31.03.2011
CARİ ORAN	0,38	0,55
LİKİDİTE ORANI	0,33	0,55
BRÜT KAR MARJİ	57,56	62,77
TOPLAM BORÇ /TOPLAM AKTİFLER	0,20	0,20

Saygılarımızla,

YÖNETİM KURULU

Raif Ali DİNÇKÖK

Davit BRAUNŞTAYN