



**AKMERKEZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**01.01.2018 – 30.09.2018
DÖNEMİ
FAALİYET RAPORU**

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının incelemesini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu, Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 6 Kasım 2018 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

İncelemelerimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited



Bedâ Akkuş Tecer, SMMM
Sorumlu Denetçi

6 Kasım 2018
İstanbul, Türkiye

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
01.01.2018 – 30.09.2018
DÖNEMİ FAALİYETLERİNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU RAPORUDUR

İşbu Faaliyet Raporu ("Rapor"), Türk Ticaret Kanunu'nun 516. madde hükmü, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 'Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik' hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) sayılı 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 8. madde hükmü, (II-17.1) sayılı 'Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ilgili madde hükümleri ve (III-48.1) sayılı 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 39. madde hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 01.01.2018–30.09.2018 dönemi itibari ile işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

1. GENEL BİLGİLER

Raporun Ait Olduğu Dönem:	01.01.2018 – 30.09.2018
Ticaret Unvanı	AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ticaret Sicil Memurluğu:	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası:	260139
İşlem Gördüğü Borsa:	Borsa İstanbul A.Ş.
Sermaye Piyasası Aracının İşlem Gördüğü Pazar ve Şirket'in Dahil Olduğu Endeksler:	Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı BIST Tüm/ BIST Mali/ BIST Kurumsal Yönetim/ BIST Temettü/ BIST Tüm-100/ BIST Gayrimenkul Yat. Ort.
İşlem Sembolü:	AKMGY
Portföy Bilgileri:	Kuruluş Tarihi: 08.12.1989 Halka Arz Tarihi: 15.04.2005
Merkez Adresi:	Nispetiye Caddesi, Akmerkez Ticaret Merkezi, E-3 Blok, Kat: 1, Etiler, Beşiktaş/İstanbul
Web Sitesi:	www.akmgyo.com
E-posta:	gyo@akmerkez.com.tr
KEP:	akmerkez@akmerkez.hs02.kep.tr
Mersis:	7352333284923116
Vergi Dairesi	Büyük Mükellefler Vergi Dairesi
Vergi Numarası:	837 003 1973
Telefon No:	+90 (212) 282 01 70
Faks No:	+90 (212) 282 01 15

1.1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYON, SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI İLE BUNLARA İLİŞKİN HESAP DÖNEMİ İÇERİSİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER

Akmerkez GYO A.Ş. paylarının 30.09.2018 itibariyle halka açıklık oranı % 50,82'dir.

Sermayeyi temsil eden tüm paylar BİST kotundadır.

Akmerkez GYO A.Ş.'nin kayıtlı sermaye tavanı 75.000.000,00-TL olup, ödenmiş sermayesi 37.264.000,00-TL'dir. Şirket'in ödenmiş sermayesi, her biri 1-Kr itibari değerinde 3.726.400.000 adet paydan oluşmaktadır.

Ortaklık Yapısı

30.09.2018 tarihi itibariyle Şirket sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip ortaklarının dökümü aşağıdaki gibidir:

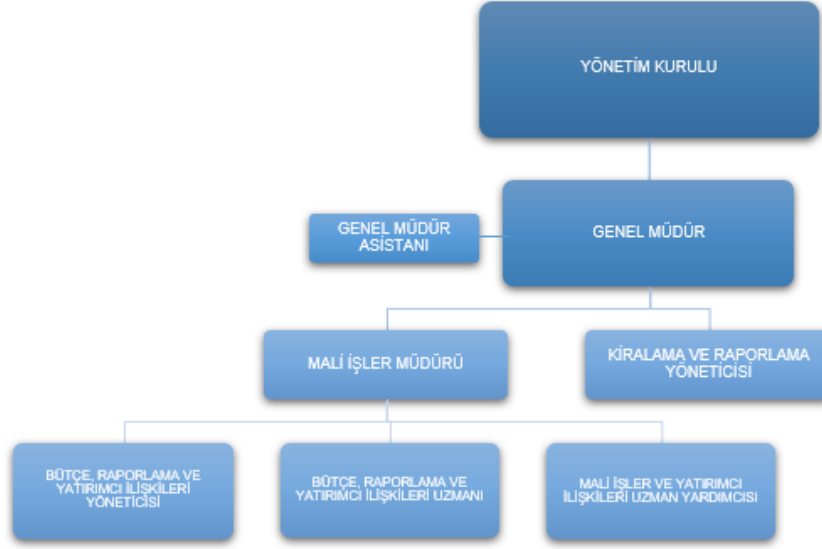
Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Klepierre S.A.	11.747.397,12	31,52
Akkök Holding A.Ş.	4.890.900,00	13,12
Tekfen Holding A.Ş.	4.019.839,04	10,79
Corio Nederland Kantoren B.V.	2.932.840,00	7,87
Hoog Catharijne B.V.	2.794.800,00	7,50
Davit Braunştayn	2.601.380,82	6,98
Diğer	8.276.843,02	22,22
Toplam	37.264.000,00	100,00

Klepierre S.A.'nın Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. nezdinde sahip olduğu payların oranı %31,50'den %31,52'ye yükselmiştir.

Sermayeyi Temsil Eden Paylara İlişkin Bilgiler

Grubu	Nama/ Hamiline	Toplam Nominal Değer (TL)	Sermayeye Oranı (%)	Borsada İşlem Görüp Görmediği
A	Nama	4.075.750,00	10,93	İşlem Görmüyor
B	Nama	2.841.380,00	7,63	İşlem Görmüyor
C	Nama	2.398.870,00	6,44	İşlem Görmüyor
D	Hamiline	27.948.000,00	75,00	%67,76'sı İşlem Görüyor
Toplam		37.264.000,00	100,00	

Organizasyon Yapısı



Dönem içerisinde, yukarıda belirtilen, (D) Grubu pay sahibince yapılan pay alımı ve Şirket çalışan sayısının iki kişi artması ve bir uzman pozisyonunun kapanması dışında Şirket'in ortaklık yapısında, sermayesinde ve organizasyon yapısında başkaca bir değişiklik olmamıştır.

1.2. İMTİYAZLI PAYLARA VE PAYLARIN OY HAKLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirket'in (A), (B), (C) ve (D) Grubu payları, Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazına sahip olup, Şirket Yönetim Kurulu üyelerinin 4 adedi (A) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun; 3 adedi (B) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun; 2 adedi (C) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun ve 1 adedi de halka arz edilmiş ve Genel Kurul toplantısına katılmış (D) Grubu hamiline yazılı payların çoğunlukla belirleyerek önereceği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilmektedir.

Ancak, halka arz edilmiş ve Genel Kurul toplantısına katılmış (D) Grubu hamiline yazılı payların Genel Kurul'da aday göstermemesi ve/veya çoğunlukla bir aday belirleyememesi halinde, Şirket Yönetim Kurulu, 4'ü (A) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun; 3'ü (B) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun ve 2'si (C) Grubu nama yazılı payların çoğunluğunun önereceği adaylar arasından Genel Kurul tarafından seçilecek 9 (dokuz) üyeden oluşur.

Yukarıda arz edilen Yönetim Kurulu'na aday gösterme imtiyazı dışında tanınmış başkaca bir imtiyaz bulunmamaktadır.

Her pay sahibinin, sahip olduğu her bir pay için bir oy hakkı mevcuttur.

1.3. YÖNETİM ORGANI, ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİ VE PERSONEL SAYISI İLE İLGİLİ BİLGİLER

1.3.1. YÖNETİM KURULU

Başkan	:	RAİF ALİ DİNÇKÖK
Başkan Vekili	:	MURAT GİGİN
Üye	:	SİNAN KEMAL UZAN
Üye	:	DAVİT BRAUNŞTAYN
Üye	:	ALİZE DİNÇKÖK EYÜBOĞLU
Üye	:	AHMET CEMAL DÖRDÜNCÜ
Üye	:	BENAT ORTEGA**
Üye	:	LİNA FİLİBA
Üye	:	ATİLLA ALTINORDU
Üye	:	F. DİLEK BİL*

30.03.2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında üç yıl süreyle Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmak üzere (A) Grubu nama yazılı pay sahiplerinin çoğunluğu tarafından önerilen adaylardan RAİF ALİ DİNÇKÖK, AHMET CEMAL DÖRDÜNCÜ ve ALİZE DİNÇKÖK EYÜBOĞLU, (B) Grubu nama yazılı pay sahiplerinin çoğunluğu tarafından önerilen adaylardan MURAT GİGİN ve SİNAN KEMAL UZAN, (C) Grubu nama yazılı pay sahiplerinin çoğunluğu tarafından önerilen DAVİT BRAUNŞTAYN, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde aday gösterilerek (A), (B) ve (C) Grubu pay sahiplerinin müşterek önergesi ile seçilmeleri teklif edilen REMZİYE ASLI KARADENİZ*, LİNA FİLİBA ve ATİLLA ALTINORDU ile halka arz edilmiş ve Genel Kurul toplantısına katılmış (D) Grubu hamiline yazılı pay sahipleri tarafından çoğunlukla belirlenerek önerilen FREDERIC YVES MARCEL FONTAINE** seçilmiştir.

* Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'nden REMZİYE ASLI KARADENİZ'in 22.04.2016 tarihindeki istifası nedeniyle boşalan üyeliğe Yönetim Kurulu tarafından Türk Ticaret Kanunu'nun 363. Madde hükmü uyarınca ilk yapılacak Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere 06.05.2016 tarihinde seçilen FATMA DİLEK BİL, selefinin süresini tamamlamak üzere 27.04.2017 tarihli Genel Kurul'da Yönetim Kurulu'na atanmıştır.

** 30.03.2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında üç yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiş bulunan Yönetim Kurulu Üyesi FREDERIC YVES MARCEL FONTAINE'in 26.04.2017 tarihi itibari ile görevinden ayrıldığını bildirmesi üzerine boşalan Yönetim Kurulu üyeliğine, 27.04.2017 tarihli Genel Kurul'da görevdeki diğer Yönetim Kurulu üyelerinin kalan süresi boyunca Yönetim Kurulu'nda görev yapmak üzere BENAT ORTEGA seçilmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerinden, F. DİLEK BİL, ATİLLA ALTINORDU ve LİNA FİLİBA, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı 'Kurumsal Yönetim Tebliği' hükümleri uyarınca seçilmiş bulunan bağımsız Yönetim Kurulu üyeleridir.

Bütün Yönetim Kurulu üyeleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun (III-48.1) sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca aranan şartlara uygun olup, Fransa uyruklu BENAT ORTEGA dışındaki Yönetim Kurulu üyeleri T.C. vatandaşıdır.

Şirket'in Genel Müdürü MURAT KAYMAN'dır.

Yönetim Kurulu, 2018 yılının ilgili hesap dönemi içerisinde 21 adet karar almıştır.

1.3.2. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN YETKİLERİ

Şirket Yönetim Kurulumuzun 06.06.2017 tarihinde aldığı vazife taksimi kararı ve iç yönergesi, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 13.06.2017 tarihli ve 9346 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

1.3.3. YETKİ SINIRLARI

Şirketimizin Yönetim Kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticisi, Sermaye Piyasası Kanunu, Türk Ticaret Kanunu, Şirket Esas Sözleşmesi ve ilgili sair mevzuatta öngörülen yetkilere sahiptir. Şirket Genel Müdürü'nün ve Mali İşler Müdürü'nün görev ve yetkileri Şirket'in İç Yönergesi'nde düzenlenmiştir.

1.3.4. ŞİRKET ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİ

Şirket'in üst düzey yöneticisi, Genel Müdür MURAT KAYMAN'dır.

1.3.5. ŞİRKET PERSONEL SAYISI

Şirket'in personel sayısı, Genel Müdür dahil olmak üzere yedi kişidir.

2. YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

a) **Sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplam tutarları:** Yönetim Kurulu Üyeleri'ne işbu hesap döneminde Mart ayı sonuna kadar aylık kişi başı net 4.800,00-TL ve sonrasında aylık kişi başı net 5.200,00-TL olmak üzere toplam brüt 485.041,70-TL ve üst düzey yöneticiye toplam brüt 449.256,03-TL tutarında menfaat sağlanmıştır.

b) **Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile aynı ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarlarına ilişkin bilgiler:** Şirket'in üst düzey yöneticisi olarak sadece Genel Müdür bulunmaktadır. Genel Müdür'e işbu hesap döneminde 17.025,00-TL tutarlı sağlık sigortası sağlanmıştır.

3. ŞİRKET'İN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Şirket'in ilgili hesap döneminde araştırma ve geliştirme çalışmaları bulunmamaktadır.

4. ŞİRKET'İN FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERİNE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

Yönetim Kurulumuz tarafından alınan karar ile; Şirket tarafından yapılan ihtiyari değerlendirme neticesinde; mevcut kiracılarımızdan, münhasıran kira bedellerini kira sözleşmelerinde öngörülen süre ve esaslar dahilinde gecikmeksizin muntazam ödeyen ve Şirketimiz ile hukuki uyumsuzluk içerisinde bulunmayan kiracılarımızdan 01.01.2018 - 30.09.2018 döneminde sabit kira ödemelerine ilave olarak ciro kirası ödemesi yapmayı kabul eden veya mevcut ciro kirası ödeme oranlarında artış yapılmasını kabul eden kiracılarımıza yine 01.01.2018 - 30.09.2018 dönemi ile sınırlı olarak kira ödemeleri için 1 ABD Doları = 3,55 TL olarak belirlenen dolar kurunun uygulanmasına, kira bedellerinin bu kur ile tespit edilmek sureti ile kiracılarımızdan tahsil edilmesine, bu hususları mutabakat altına almak üzere söz konusu kiracılarımız ile protokol imzalanmasına karar verilmiş ve işbu karar uygulamaya koyulmuştur.

13.09.2018 tarihli 30534 Sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair 12.09.2018 tarihli ve 85 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ("85 Sayılı Karar") ile 07.08.1989 Tarihli 32 Sayılı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında Karar'ın 4'üncü maddesine, istisnaları Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından belirlenmek üzere, Türkiye'de yerleşik kişilerin her türlü gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde sözleşme bedeli ve sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılmayacağı ve hükmün yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilmiş sözleşmelerdeki döviz cinsinden kararlaştırılmış bedellerin 85 Sayılı Karar'ın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 30 gün içinde Türk parası olarak yeniden belirlenmesi hususlarını düzenleyen hükümler eklenmiştir. 06.10.2018 Tarihli ve 30557 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ ("2008-32/34 Numaralı Tebliğ")'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ("2018-32/51 Numaralı Tebliğ") ile 85 Sayılı Karar'a ilişkin istisnalar belirlenmiş ve 2008-32/34 Numaralı Tebliğ'in 8'inci maddesi yeniden düzenlenmiştir. İlgili düzenleme kapsamında Şirketimizin tarafı olduğu 85 Sayılı Karar'ın yayımlanmasından önce akdedilmiş tüm kira sözleşmelerinde yer alan bedellerin Türk parası olarak yeniden belirlenmesinde sözleşme taraflarının mutabakata varamaması halinde ilgili bedeller 2018-32/51 Numaralı Tebliğ hükümleri uyarınca Türk parası olarak belirlenecek olup; belirlenen bu bedeller 2018-32/51 Numaralı Tebliğ'in ilgili hükümlerinde yer alan süre ile sınırlı olarak geçerli olacaktır. Belirlenen bedeller 2018-32/51 Numaralı Tebliğ'in ilgili hükümlerinin belirttiği usul ve esaslar ile arttırılacaktır.

Şirketimizin 28 Mart 2018 tarihinde gerçekleştirilen 2017 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısının 6. gündem maddesinde alınan karar uyarınca, 24 Aralık 2018 tarihinde ödenmesine karar verilen 37.264.000,00-TL tutarındaki ikinci taksit temettünün ödeme tarihinin yeniden belirlenmesine ilişkin, 17.10.2018 tarihinde Olağanüstü Genel Kurul toplantısı gerçekleştirilmiştir. Toplantıda Yönetim Kurulu'nun söz konusu teklifi oy çokluğuyla kabul edilmiştir.

Şirketimiz, 01.01.2018 – 30.09.2018 döneminde faaliyetlerini Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde sürdürmüştür.

Şirket'in iştiraki ve bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

Şirket'in iktisap ettiği kendi payı bulunmamaktadır.

Şirket'in karşılıklı iştirak ilişkisinde olduğu bir şirket bulunmamaktadır.

Hesap dönemi içinde yapılan özel denetim ve kamu denetimi bulunmamaktadır.

Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

Şirket tarafından 01.01.2018 – 30.09.2018 hesap dönemi içinde bağış, yardım ve sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcama bulunmamaktadır.

5. FİNANSAL DURUM

5.1. BİLANÇO

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Eylül 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		77.574.148	28.149.342
Nakit ve nakit benzerleri	4	60.516.353	20.813.005
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	6.267.543	3.050.677
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		20.618	-
Peşin ödenmiş giderler	9	6.032.967	1.387.282
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		348.431	11.638
Diğer dönen varlıklar	9	4.388.236	2.886.740
Duran varlıklar		206.826.818	212.392.557
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	193.181.353	197.232.350
Maddi duran varlıklar		748.344	927.670
Maddi olmayan duran varlıklar		3.937	6.300
Peşin ödenmiş giderler	9	1.746.999	2.196.049
Diğer duran varlıklar	9	11.146.185	12.030.188
Toplam varlıklar		284.400.966	240.541.899
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		45.995.799	5.969.029
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	5, 18	4.384.668	207.932
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	5	956.420	1.752.530
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	5, 18	37.264.000	-
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	5	1.458.590	1.017.607
Ertelenmiş gelirler	9	1.269.693	844.995
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	7	147.000	1.522.074
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	8	218.420	146.393
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	9	297.008	477.498
Uzun vadeli yükümlülükler		1.643.909	1.580.164
Diğer borçlar			
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	5	755.427	695.334
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	8	888.482	884.830
Özkaynaklar		236.761.258	232.992.706
Ödenmiş sermaye	10, 17	37.264.000	37.264.000
Sermaye düzeltme farkları		27.745.263	27.745.263
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve (giderler)			
- <i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları/(kayıpları)</i>		106.119	164.383
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		79.117.323	73.043.290
Geçmiş yıllar karları	10	26.098.217	16.968.330
Net dönem karı	17	66.430.336	77.807.440
Toplam kaynaklar		284.400.966	240.541.899

5.2. GELİR TABLOSU

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2018	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2018	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2017	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2017
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	11	88.278.906	28.632.096	85.876.665	28.459.481
Satışların maliyeti (-)	11	(25.771.143)	(7.894.287)	(27.538.885)	(9.812.907)
Brüt kar		62.507.763	20.737.809	58.337.780	18.646.574
Genel yönetim giderleri (-)		(4.795.612)	(1.366.822)	(4.360.148)	(1.252.502)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	13	1.621.798	185.312	786.367	43.013
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	13	(828.460)	(392.250)	(757.828)	(226.855)
Esas faaliyet karı		58.505.489	19.164.049	54.006.171	17.210.230
Finansman gelirleri	14	9.537.137	5.740.110	3.400.720	1.176.062
Finansman giderleri (-)	15	(1.612.290)	(1.241.207)	(395.854)	16.138
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		66.430.336	23.662.952	57.011.037	18.402.430
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri) geliri	-	-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		66.430.336	23.662.952	57.011.037	18.402.430
Pay başına kazanç					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	17	1,78	0,64	1,53	0,49
Durdurulan faaliyetlerden pay başına kazanç		-	-	-	-
Sulandırılmış pay başına kazanç					
Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç	17	1,78	0,64	1,53	0,49
Durdurulan faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç		-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm					
kazançları/ (kayıpları)	8	(58.264)	(69.560)	65.321	(44.627)
Toplam kapsamlı gelir		66.372.072	23.593.392	57.076.358	18.357.803

5.3. RASYOLAR:

01.01.2018–30.09.2018 dönemlerine ilişkin temel rasyolar:

	30.09.2018	31.12.2017
Cari Oran	1,69	4,72
Toplam Borç / Özkaynak	20,12%	3,24%
Toplam Borç / Toplam Aktifler	16,75%	3,14%
	01.01.2018-30.09.2018	01.01.2017-30.09.2017
Net Satışlar	88.278.906	85.876.665
Brüt Kar	62.507.763	58.337.780
Net Dönem Karı	66.430.336	57.011.037
Brüt Kar Marjı	70,81%	67,93%
Net Kar Marjı	75,25%	66,39%

Şirket'in sermayesinin karşılıksız kalma durumu veya borca batıklık söz konusu değildir.

5.4. ŞİRKETİMİZİN FİNANSMAN KAYNAKLARI

Şirketimizin finansman kaynağı, temelde kira gelirlerinden oluşmaktadır.

6. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMESİ

Riskin erken saptanmasına ilişkin olarak, ilgili dönem için Riskin Erken Teşhisi Komitesi tarafından altı kez toplanılmış ve altı adet rapor yazılmıştır.

Döviz kurlarındaki artış, kira gelirlerini olumlu yönde etkileyebilecek olmakla birlikte, kiracıların ödeme gücünü ve sürekliliğini olumsuz yönde etkileyebileceğinden Şirket için finansal risk teşkil etmektedir. Bu risk, yapılan kur indirimleriyle yönetilmektedir. Ayrıca, AVM'nin bulunduğu çevrede, faaliyete geçen ve/veya geçecek olan yeni AVM yatırımları pazar payı riski ile karşı karşıya kalınmasına neden olabilecektir.

Şirketimizin öngörülen riskleri ile ilgili risk envanteri çalışması yapılmıştır ve periyodik olarak güncellenmektedir.

7. DİĞER HUSUSLAR

7.1. ŞİRKET POLİTİKALARI İLE İLGİLİ GELİŞMELER

7.1.1. KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin Kâr Payı Dağıtım Politikası, paydaşların kâr paylarından düzenli gelir elde etmelerini amaçlamaktadır. Şirket, misyon ve vizyonunda belirlenen hedeflere ulaşabilmek amacıyla KÂR DAĞITIM POLİTİKAMIZ, Şirket Esas Sözleşmemizin aşağıda metni yazılı "KÂRIN DAĞITIMI" başlıklı 30. maddesi çerçevesinde belirlenmiştir.

Şirket Esas Sözleşmemizin 'KÂRIN DAĞITIMI' başlıklı 30. maddesi aşağıdaki gibidir:

"Şirket, kâr dağıtımını konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı'nda yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra:

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) Kalanın % 5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar genel kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirket'in kâr dağıtım politikası esasları dikkate alınarak Genel Kurul'ca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

c) Kalandan Genel Kurul en fazla % 5'e kadar bir meblağı Yönetim Kurulu üyelerine dağıtılmak üzere ayırabilir.

İkinci Temettü

d) Safi kârdan a, b ve c bentlerinde belirtilen meblağlar düşüldükten sonra kalan kısmın en az %80'i II. temettü olarak dağıtılır,

e) Safi kârdan a,b,c ve d bentlerindeki meblağlar düşüldükten sonra kalan kısım olması halinde Genel Kurul bu kısmı, kısmen veya tamamen II. temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu karı olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

f) Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin 2. fıkrası uyarınca oluşan meblağlar genel kanuni yedek akçeye eklenir.

g) Kanunen ayrılması gereken yedek akçeler ve Esas Sözleşme'de pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, Yönetim Kurulu üyelerine ve ortaklık çalışanlarına kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen kâr payı ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı çerçevesinde pay sahiplerine kâr payı avansı dağıtabilir.”

7.1.2. TEMETTÜ ÖDEMESİ

Şirketimizin 28.03.2018 tarihli Genel Kurul Toplantısı'nda kâr dağıtımının aşağıdaki şekilde yapılmasına oy çokluğu ile karar verilmiş olup, konuya ilişkin karar Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklanmıştır. Kâr dağıtımının birinci taksit ödemesi 28 Mayıs 2018 tarihinde yapılmıştır. 24 Aralık 2018 tarihinde ödenmesine karar verilen ikinci taksit temettünün, ödeme tarihinin 19 Ekim 2018 olarak yeniden belirlenmesine ilişkin Yönetim Kurulu teklifinin kabulüne 17 Ekim 2018 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısında oyçokluğu ile karar verilmiş olup, ikinci taksit temettü 19 Ekim 2018 tarihinde ödenmiştir.

	1 TL Nominal Değerli Paya Ödenecek Nakit Kar Payı Brüt=Net (TL)	Nakit Kar Payı Dağıtım Tarihi
1. Taksit	0,68	28.05.2018
2. Taksit	1,00	19.10.2018
Toplam Nakit Kar Payı	1,68	

7.2. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELERİN SAYI, YAPI VE BAĞIMSIZLIĞI

Şirket'in Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nde yer alan hükümler çerçevesinde mevcut komitelerin yapısını ve faaliyetlerini gözden geçirerek; Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi'ni oluşturmuştur. Kurumsal Yönetim Tebliği'nde öngörülen Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görev ve sorumlulukları Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

Denetimden Sorumlu Komite

Adı Soyadı	Unvanı
Atilla ALTINORDU	Başkan
F. Dilek BİL	Üye

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Adı Soyadı	Unvanı
F. Dilek BİL	Başkan
Alize Dinçkök EYÜBOĞLU	Üye
Sinan Kemal UZAN	Üye

Kurumsal Yönetim Komitesi

Adı Soyadı	Unvanı
Atilla ALTINORDU	Başkan
F. Dilek BİL	Üye
Davit BRAUNŞTAYN	Üye
Ayşegül CANBAZ	Üye
Hilal KAYALAR	Üye

Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluştuğu Yönetim Kurulu tarafından belirlenmiş olup, Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Şirket'in kurumsal internet sitesi aracılığıyla kamuoyuna duyurulmuştur.

7.3. BAĞIMSIZ DENETÇİ SEÇİMİ

Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun X Seri, 28 No'lu Tebliğ ile değiştirilen Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ uyarınca ve Yönetim Kurulu'nun konuya ilişkin kararına istinaden 28.03.2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Şirketimizin 2018 faaliyet yılına ait hesap dönemini kapsamak üzere; Şirketimizin 2018 yılı dönemindeki mali tablo ve raporlarının denetlenmesi için, Denetimden Sorumlu Komite'nin raporu doğrultusunda Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nin bağımsız denetim kuruluşu olarak seçilmesine oyçokluğu ile karar verilmiştir.

7.4. GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan gayrimenkul değerleme çalışmasının özet kısmı aşağıdaki gibidir:

30.12.2017 tarihli piyasa değeri takdiri (%18 KDV Hariç): 1.409.570.000-TL'dir.

7.5. ŞİRKET'İN RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

Şirketimiz finansal tablolarını düzenli olarak 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. Şirket'in döviz pozisyonu kur riskleri en aza indirgenecek şekilde izlenmektedir.

7.6. DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞME'DE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Dönem içerisinde Şirket Esas Sözleşmesi'nde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

7.7. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ

Yönetim Kurulumuz tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (III-48.1) 35. maddesinin 2. fıkraya hükmü uyarınca, Şirketimizin portföyünde değerlendirilmesi gereken her bir varlık için ve ayrıca Şirketimizin portföyüne 2018 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirilebilecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınmak üzere Eva Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin değerlendirme şirketi olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

7.8. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM DERECELENDİRMESİ

Şirketimiz ve Türkiye'de Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun derecelendirme yapmak üzere faaliyet izni bulunan Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. arasında 10.03.2016 tarihinde üç derecelendirme döneminde geçerli olacak Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirmesi Sözleşmesi imzalanmıştır.

2016 yılında ilk Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notumuz (9,22) ve 2017 yılında dönem revizyonu notumuz (9,37) açıklanmıştır. Derecelendirme raporu ve dönem revizyonu raporu sırasıyla 06.12.2016 tarihli ve 06.12.2017 tarihli Özel Durum Açıklamaları ile yatırımcılarımıza duyurulmuştur.

7.9. İŞLETMENİN FAALİYET GÖSTERDİĞİ SEKTÖR VE BU SEKTÖR İÇERİSİNDEKİ YERİ HAKKINDA BİLGİ:

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Araştırma ve Stratejik Planlama Şirketi tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi'nin Ağustos ayı sonuçlarına göre, 2018 Ağustos döneminde ciro endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 30,2 artış kaydederek 319 puana ulaşmıştır. Ağustos ayı endeksi bir önceki aya göre ise yüzde 16,8 artmıştır.

AVM'lerde kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Ağustos 2018'de 1.215 TL'ye ulaşmıştır. Verimlilik İstanbul'da 1.430 TL, Anadolu'da ise 1.072 TL olarak gerçekleşmiştir.

AVM ciro endeksinin 2018 Ağustos ayında en yüksek artış gösterdiği kategori yüzde 42'lik artışla teknoloji kategorisi olmuştur. Ağustos 2018 dönemi bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında AVM'lerdeki hipermarket kategori ciroları yüzde 31,7, diğer alanlar¹ kategori ciroları yüzde 31,7, giyim kategori ciroları yüzde 31,6, ayakkabı kategori ciroları yüzde 19,4 ve yiyecek içecek kategori ciroları yüzde 16,6 artış göstermiştir.

Ziyaretçi sayıları endeksi ise Ağustos 2018'de bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında yüzde 1,9'luk bir azalışla 104 puan olarak gerçekleşmiştir.

¹ Diğer alanlar kategorisi; yapı market, mobilya, ev tekstili, hediyelik eşya, oyuncak, sinema, kişisel bakım ve kozmetik, kuyum, hoby, petshop, terzi ve ayakkabı tamir servisleri, döviz bürosu, kuru temizleme, eczane gibi mağazalardan oluşmaktadır.

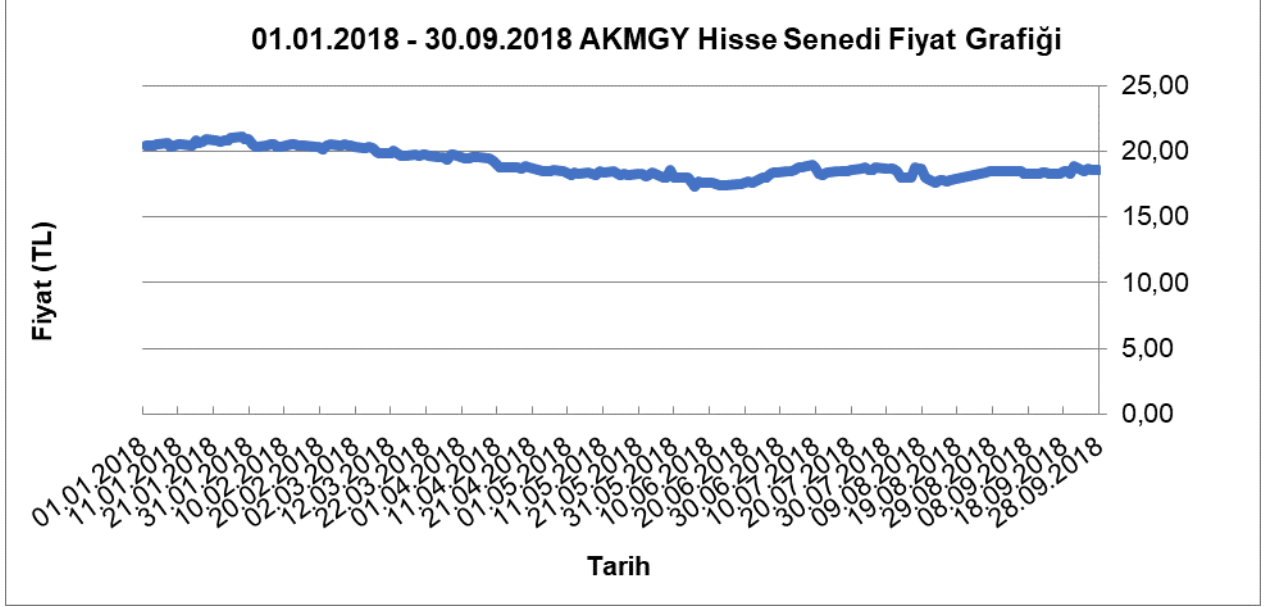
7.10. DEVAM EDEN DAVALAR

AKMERKEZ GYO A.Ş. ALEYHİNE AÇILAN DAVALAR

Sıra No.	Mahkeme	Mahkeme Esas No	Davacı	Davalı	Dava Konusu	Son Durum
1	İSTANBUL 2. SULH HUKUK MAHKEMESİ	2009/742 Yeni Esas No: 2011/124	BERKAY İNCE / İNTERVO DİŞ TİCARET VE MÜMESSİLLİK LTD. ŞTİ. (B3 Kule 1. Ofisi katı)	1- AKMERKEZ GYO A.Ş. 2- ÜÇGEN BAKIM	TAZMİNAT DAVASI Talep: 100.000 TL	Dava usulden Şirket lehine reddedilmiştir. Davacı tarafça temyiz edilmiş olup, dosya Yargıtay'dadır.
2	İSTANBUL 1. TÜKETİCİ MAHKEMESİ	2007/753 Yeni Esas No: 2018/515	MEHMET BOZKURT	AKMERKEZ GYO A.Ş.	TAZMİNAT DAVASI Talep: 41.000 TL (Otoparkta hırsızlık)	Dava şirket lehine reddedilmiştir. Davacı tarafça temyiz edilmiş olup, yerel mahkeme kararı Yargıtay tarafından bozulmuştur. Davanın aleyhe kısmen kabulüne ilişkin karar Yargıtay tarafından Şirket lehine bozulmuştur. Dava Tüketici Mahkemesi'nde devam etmektedir.
3	İSTANBUL 8. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ	2007/635	AKMERKEZ GYO A.Ş.	ANC GIDA	ALACAK DAVASI (144.656 USD Birleşen davada 57.226 USD + 47.456,04 TL)	Dava kısmen lehimize kısmen aleyhimize sonuçlanmıştır. İcra talepli temyiz edilmiştir. Karar lehe onanmıştır. Davalı tarafça karar düzeltmeye başvurulmuştur.
4	İSTANBUL 6. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ	2014/1077	ÖMER DİNÇKÖK	AKMERKEZ GYO A.Ş.	2013 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISINDA 2,5,7,10,11 NUMARALI GÜNDEM MADDELERİNDE ALINAN KARARLARIN İPTALİ TALEPLİ DAVA.	Dava Şirket lehine sonuçlanmıştır. Davacı tarafça temyiz edilmiş olup, Yargıtayca yerel mahkeme kararının onanmasına karar verilmiştir. Yargıtay'ın kararına karşı davacı tarafça karar düzeltme yoluna gidilmiş olup, Şirketçe karar düzeltme başvurusuna cevap verilmiştir.
5	İSTANBUL 18. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ	2015/665	ÖMER DİNÇKÖK	AKMERKEZ GYO A.Ş.	2014 YILI OLAĞAN GENEL KURULUN 2,3,4,9 NOLU GÜNDEM MADDELERİNDE ALINAN KARARLARIN İPTALİ DAVASI.	Dava ilk derece Mahkemesi nezdinde Şirket lehine sonuçlanmış olup, istinaf yolu açıktır.
6	İSTANBUL 3. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ	2015/673	ÖMER DİNÇKÖK	AKMERKEZ GYO A.Ş.	ÖZEL DENETÇİ TAYİNİ DAVASI	Dava Şirket lehine sonuçlanmış olup, davacının temyiz istemi Yargıtay tarafından reddedilmiştir. Yargıtay'ın kararına karşı davacı tarafça karar düzeltme yoluna gidilmiş olup, Şirketçe karar düzeltme başvurusuna cevap verilmiştir.
7	İSTANBUL 8. TÜKETİCİ MAHKEMESİ	2015/1946	ULVIYE ARKUN	1- AKMERKEZ GYO A.Ş. 2- S.O.S INTERNATIONAL AMBULANS SERVİSİ	TAZMİNAT DAVASI Toplam Talep: 6.000 TL	Davanın kısmen kabulüne kısmen reddine, 3.000 TL'nin davacıya ödenmesine karar verilmiştir. Gerekeçeli kararın yazılması beklenmektedir.
8	İSTANBUL 7. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ	2016/720	ÖMER DİNÇKÖK	AKMERKEZ GYO A.Ş.	2015 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISINDA 5 VE 11 NUMARALI GÜNDEM MADDELERİNDE ALINAN KARARLARIN İPTALİ TALEPLİ DAVA.	Dava Mahkemece reddedilmiş olup, istinaf yolu açıktır.
9	İSTANBUL 4. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ	2016/725	ÖMER DİNÇKÖK	AKMERKEZ GYO A.Ş.	ÖZEL DENETÇİ TAYİNİ DAVASI	Dava Şirket lehine sonuçlanmıştır. Davaya ilişkin olarak Mahkemece verilen davanın kesin olarak reddi kararına karşı davacı tarafça istinaf yoluna gidilmiş olup, Şirketçe istinaf başvurusuna cevap verilmiştir.

7.11. DİĞER HUSUSLAR

7.11.1. Hisse Senedi Fiyat Grafiği



7.11.2. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin Esaslar Tebliği 38. maddenin ikinci fıkrası kapsamında tespit edilen portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere finansal tabloların 21. dipnotunda yer verilmiştir.

7.11.3. Mevzuat uyarınca ilişkili taraf işlemleri ve bakiyelerine ilişkin ortaklara sunulması zorunlu bilgilere finansal tabloların 18. dipnotunda yer verilmiştir.

Saygılarımızla,

YÖNETİM KURULU