



**AKMERKEZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**01.01.2023 – 30.06.2023
DÖNEMİ
FAALİYET RAPORU**

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
01.01.2023 – 30.06.2023
DÖNEMİ FAALİYETLERİNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU RAPORUDUR

İşbu Faaliyet Raporu ('Rapor'), Türk Ticaret Kanunu'nun 516. madde hükmü, 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, Şirketimizin 01.01.2023-30.06.2023 dönemi itibarı ile işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

1. GENEL BİLGİLER

Raporun Ait Olduğu Dönem:	01.01.2023 – 30.06.2023
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:	Ana Pazar BIST Tüm-100 / BIST Kurumsal Yönetim / BIST Katılım Tüm / BIST Gayrimenkul Yat. Ort. / BIST Mali / BIST Tüm / BIST Temettü / BIST Katılım Temettü / BIST Ana
İşlem Sembolü:	AKMGY
Portföy Bilgileri:	Kuruluş Tarihi: 08.12.1989 Halka Arz Tarihi: 15.04.2005
Merkez Adresi:	Kültür Mah. Nispetiye Cad. Akmerkez No: 56/1 E-3 Kule Kat:1 Beşiktaş/İstanbul
Web Sitesi:	www.akmgyc.com
E-posta:	gyc@akmerkez.com.tr
Yatırımcı İlişkileri E-Posta:	yatirimciiliskileri@akmerkez.com.tr
KEP:	akmerkez@akmerkez.hs02.kep.tr
Mersis:	0837003197300012
Vergi Dairesi:	Büyük Mükellefler Vergi Dairesi
Vergi Numarası:	837 003 1973
Telefon No:	+90 (212) 282 01 70
Faks No:	+90 (212) 282 01 19

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

Akmerkez GYO A.Ş. paylarının 30.06.2023 itibarıyla halka açıklık oranı % 57,34'tür.

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.

1.1.1. Ortaklık Yapısı

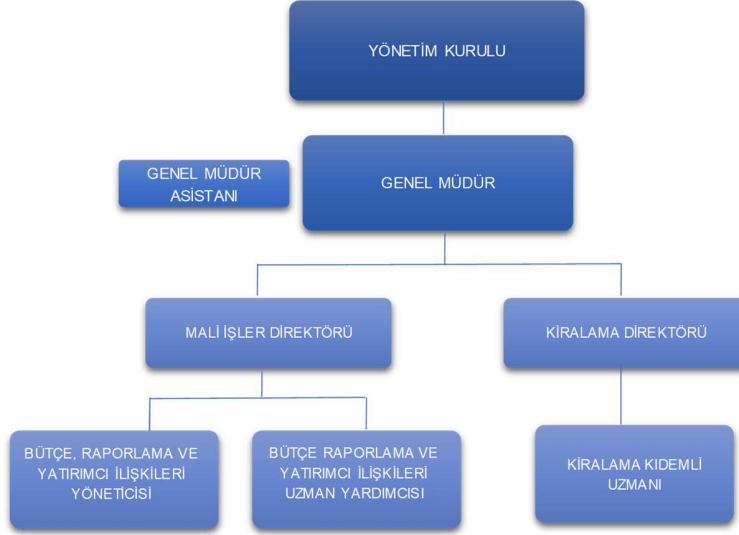
30.06.2023 tarihi itibarıyla Şirket sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip ortaklarının dökümü aşağıdaki gibidir:

Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Klepierre S.A.	16.713.907,88	44,85
Akkök Holding A.Ş.	4.440.254,00	11,92
Tekfen Holding A.Ş.	3.901.279,04	10,47
Davit Braunştayn	2.534.461,82	6,80
Diğer	9.674.097,26	25,96
Toplam	37.264.000,00	100,00

1.1.2. 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	%76,45'i İşlem Görüyor
Toplam		37.264.000,00	100,00	%57,34'ü İşlem Görüyor

1.1.3. Organizasyon Yapısı



Dönem içerisinde, Şirket'in ortaklık yapısında, sermayesinde ve organizasyon yapısında herhangi 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
Üye	:	İHSAN GÖKŞİN DURUSOY
Üye	:	KLE DIR SAS (Gerçek Kişi Temsilcisi Johan Caspar BERGENTHAL)
Üye	:	ÖZGE BULUT MARAŞLI
Üye	:	ÖMER EGESEL
Üye	:	AYCAN AVCI

12.04.2023 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, İHSAN GÖKŞİN DURUSOY ve ALİZE DİNÇKÖK, (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), (C) ve (D) Grubu pay sahiplerinin müşterek önergesi ile seçilmeleri teklif edilen AYCAN AVCI(*), ÖMER EGESEL ve ÖZGE BULUT MARAŞLI ile halka arz edilmiş ve Genel Kurul toplantısına katılmış (D) Grubu hamiline yazılı pay sahipleri tarafından çoğunlukla belirlenerek önerilen KLE DIR SAS seçilmiştir. KLE DIR SAS tarafından belirlenen gerçek kişi temsilcisi JOHAN CASPAR BERGENTHAL'dır.

Yönetim Kurulu üyelerinden, ÖZGE BULUT MARAŞLI, ÖMER EGESEL ve AYCAN AVCI, 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, KLE DIR SAS'ın gerçek kişi temsilcisi Almanya uyruklu JOHAN CASPAR BERGENTHAL dışındaki Yönetim Kurulu üyeleri T.C. vatandaşdır.

Şirket'in Genel Müdürü Süleyman Hakan TÜMKAYA'dır.

Yönetim Kurulu, 2023 yılının ilgili hesap dönemi içerisinde 19 adet karar almıştır.

(*AYCAN AVCI; Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri 4.3.6 (f) fıkrasında ön görülen maksimum süre kısıtı nedeni ile iki yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiştir.

28.03.2022 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, (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), (C) ve (D) Grubu pay sahiplerinin müşterek önergesi ile seçilmeleri teklif edilen AYCAN AVCI, ÖMER EGESEL ve ÖZGE BULUT MARAŞLI ile halka arz edilmiş ve Genel Kurul toplantısına katılmış (D)

Grubu hamiline yazılı pay sahipleri tarafından çoğunlukla belirlenerek önerilen KLE DIR SAS (KLE DIR SAS tarafından belirlenen gerçek kişi temsilcisi JOHAN CASPAR BERGENTHAL'dır.) seçilmiş olup, seçilen Yönetim Kurulu üyeleri 12 Nisan 2023 tarihli olağan genel kurul toplantısına kadar görev yapmışlardır.

1.3.2. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN YETKİLERİ

Şirket Yönetim Kurulumuzun 17.06.2022 tarihli İç Yönergesi, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 23.06.2022 tarihli ve 10605 sayılı nüshasında ve 24.04.2023 tarihli Vazife Taksimi Kararı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 15.05.2023 tarihli ve 10831 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

1.3.3. YETKİ SINIRLARI

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

1.3.4. ŞİRKET ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİ

Şirket'in üst düzey yöneticileri; Genel Müdür Süleyman Hakan TÜMKAYA, Mali İşler Direktörü Nilüfer AYDIN, Kiralama Direktörü Cem ERTUĞRUL'dur.

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 2023 yılında 12 Nisan'a kadar aylık kişi başı net 13.500,00-TL ve sonrasında 12.04.2023 tarihindeki Genel Kurul toplantısında belirlendiği üzere aylık kişi başı net 22.250,00-TL olmak üzere toplam brüt 1.503.168,26 -TL ve üst düzey yöneticilere toplam brüt 3.636.322,67-TL tutarında menfaat sağlanmıştır.

b) **Verilen ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatların toplam tutarlarına ilişkin bilgiler:** Şirket'in üst düzey yöneticileri; Genel Müdür, Mali İşler Direktörü ve Kiralama Direktörü'dür. İşbu hesap döneminde Şirket'in üst düzey yöneticilerine 39.705,36 -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

Şirketimiz, 01.01.2023–30.06.2023 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.

01.01.2023–30.06.2023 hesap dönemi içinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmamıştır.

Şirket 01.01.2023–30.06.2023 hesap dönemi içinde 1.000.000 TL tutarında bağış-yardım yapmıştır. 01.01.2023–30.06.2023 hesap dönemi içinde sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcama bulunmamaktadır.

İlgili hesap döneminde, yönetim hizmetleri çerçevesinde Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından gerçekleştirilen ve payı oranında Şirket'e yansıtılan yatırım niteliğindeki harcamaların toplam tutarı 3.816.329 TL'dir. Şirketin kendi yapmış olduğu yatırım niteliğindeki harcamaların toplamı ise 675.000 TL 'dir.

5. FİNANSAL DURUM

5.1. BİLANÇO

	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
VARLIKLAR		
Dönen varlıklar	168.890.918	166.936.285
Nakit ve nakit benzerleri	85.030.907	106.959.649
Finansal yatırımlar		
<i>İfa edilmiş maliyetiyle ölçülen finansal varlıklar</i>	<i>65.959.603</i>	<i>44.839.173</i>
Ticari alacaklar		
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>11.550.679</i>	<i>11.882.105</i>
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>20.089</i>	<i>80.833</i>
Peşin ödenmiş giderler	3.942.591	1.399.603
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	1.359.158	565.687
Diğer dönen varlıklar	1.027.891	1.209.235
Duran varlıklar	3.136.185.720	3.132.273.303
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.135.591.329	3.131.100.000
Maddi duran varlıklar	32.433	39.354
Maddi olmayan duran varlıklar	174.471	187.871
Peşin ödenmiş giderler	32.579	179.770
Diğer duran varlıklar	354.908	766.308
Toplam varlıklar	3.305.076.638	3.299.209.588
KAYNAKLAR		
Kısa vadeli yükümlülükler	20.759.227	12.181.591
Ticari borçlar		
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	<i>6.178.506</i>	<i>4.291.561</i>
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	<i>3.680.904</i>	<i>125.520</i>
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	1.213	-
Diğer borçlar		
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	<i>7.698.359</i>	<i>4.099.277</i>
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	1.060.045	1.411.640
Kısa vadeli karşılıklar		
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	<i>178.691</i>	<i>178.691</i>
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	<i>796.619</i>	<i>552.110</i>
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	1.164.890	1.522.792
Uzun vadeli yükümlülükler	6.359.844	7.241.151
Diğer borçlar		
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	<i>2.874.830</i>	<i>1.998.011</i>
Ertelenmiş gelirler	165.000	-
Uzun vadeli karşılıklar		
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	<i>3.320.014</i>	<i>5.243.140</i>
Özkaynaklar	3.277.957.567	3.279.786.846
Ödenmiş sermaye	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>	<i>(4.412.795)</i>	<i>(3.890.854)</i>
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	68.608.875	53.293.371
Geçmiş yıllar karları	2.995.041.322	1.917.935.461
Net dönem karı	153.710.902	1.247.439.605
Toplam kaynaklar	3.305.076.638	3.299.209.588

5.2. GELİR TABLOSU

	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2023	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Nisan- 30 Haziran 2023	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2022	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Nisan- 30 Haziran 2022
KAR VEYA ZARAR KISMI				
Hasılat	167.688.103	90.188.195	93.967.019	50.963.464
Satışların maliyeti (-)	(36.381.936)	(18.552.784)	(20.023.003)	(10.788.724)
Brüt kar	131.306.167	71.635.411	73.944.016	40.174.740
Genel yönetim giderleri (-)	(11.078.461)	(5.138.640)	(6.146.276)	(3.568.050)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	52.488	-	1.085.414	781.247
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(1.458.920)	(948.140)	(1.724.483)	(712.951)
Esas faaliyet karı	118.821.274	65.548.631	67.158.671	36.674.986
Finansman gelirleri	35.300.570	24.980.371	16.116.026	7.415.947
Finansman giderleri (-)	(410.942)	(271.288)	(1.829.309)	(1.185.004)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	153.710.902	90.257.714	81.445.388	42.905.929
Sürdürülen faaliyetlerden vergi geliri/(gideri)	-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı	153.710.902	90.257.714	81.445.388	42.905.929
Pay başına kazanç				
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	4,12	2,42	2,19	1,15
Durdurulan faaliyetlerden pay başına kazanç	-	-	-	-
Sulandırılmış pay başına kazanç				
Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç	4,12	2,42	2,19	1,15
Durdurulan faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç	-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI:				
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar				
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	(521.941)	27.415	(649.311)	(372.842)
Toplam kapsamlı gelir	153.188.961	90.285.129	80.796.077	42.533.087

5.3. RASYOLAR:

01.01.2023–30.06.2023 dönemlerine ilişkin temel rasyolar:

	30.06.2023	31.12.2022
Cari Oran	8,14	13,70
Toplam Borç / Özkaynak	0,83%	0,59%
Toplam Borç / Toplam Aktifler	0,82%	0,59%
	01.01.2023-30.06.2023	01.01.2022-30.06.2022
Net Satışlar	167.688.103	93.967.019
Brüt Kar	131.306.167	73.944.016
Net Dönem Karı	153.710.902	81.445.388
Brüt Kar Marjı	78,30%	78,69%
Net Kar Marjı	91,66%	86,67%

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 üç kez toplanılmış ve üç adet rapor yazılmıştır.

Döviz kurlarındaki artış ihtimali ile birlikte üretici ve tüketici fiyatlarındaki artışların devam etmesi, üretici maliyetlerini arttırırken, ciro kabiliyetinin aynı oranlarda artmaya devam etmemesi ve müşteri talebinde yaşanabilecek durağanlık veya daha kötü bir olasılıkla yaşanacak daralma sonucunda perakendecilerin artan maliyet ve operasyonel giderlerine karşın, düşen karj marjları sebebiyle olumsuz etkilenme ihtimalleri söz konusu olabilecektir. Bu durum kiracıların mevcut kira seviyelerine göre ödeme gücünü ve sürekliliğini olumsuz yönde etkileyebileceğinden Şirket için finansal risk teşkil etmektedir.

Bunun yanı sıra; yukarıda belirtilen riskler sebebiyle sektörel olarak bazı perakendecilerin ürün tedarik sorunları, finansal risklerini doğru yönetememeleri, doğru karlılıkları yakalayamamaları gibi sebeplerle hem ödeme güçlüğü çekmeleri, hem de operasyonlarını verimli hale getirebilmek adına mağaza sayılarını azaltma yönünde, gelir yaratma kapasitemize negatif etki edebilecek kararlar alma ihtimalleri söz konusu olabilecektir.

Yukarıda bahsi geçen konularda, Şirket'in borç/özkaynak oranı ile ilgili bir risk öngörülmemektedir.

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

Şirketimizin güncellenen Kar Dağıtım Politikası 29.03.2019 tarihli 2018 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

Şirketimizin kar payı dağıtım politikası aşağıdaki gibidir:

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 KAR DAĞITIM POLİTİKAMIZ, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Kurumsal Yönetim Tebliği, II-19.1 Sayılı Kar Payı Tebliği ve ilgili diğer sermaye piyasası mevzuatı, vergi mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri ile Şirket Esas Sözleşmemizin aşağıda metni yazılı 'KARIN DAĞITIMI' başlıklı 30. maddesi çerçevesinde belirlenmiştir.

Şirket Esas Sözleşmesinin 'KARIN DAĞITIMI' başlıklı 30. maddesi aşağıdaki gibidir:

"Şirket, kar dağıtımını konusunda Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

1. 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 Şirketin kar dağıtım politikası esasları dikkate alınarak genel kurulca 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 kardan a, b ve c bentlerinde belirtilen meblağlar düşüldükten sonra kalan kısmın en az %80'i II. temettü olarak dağıtılır,

e) Safi kardan a,b,c ve d bentlerindeki meblağlar düşüldükten sonra kalan kısım olması halinde Genel Kurul bu kısmı kısmen veya tamamen II. temettü pay 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 sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına, yönetim kurulu üyelerine ve ortaklık çalışanlarına kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen kar payı ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılabilir.”

2. Şirket Esas Sözleşmesi uyarınca kâr payında imtiyaz bulunmamaktadır.
3. Pay sahiplerine dağıtılacak kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır.
4. Kar payı dağıtımı, nakit veya bedelsiz hisse veya kısmen nakit, kısmen de bedelsiz hisse olarak yapılabilir.
5. Kar payı dağıtım tarihi, Yönetim Kurulu'nun teklifi doğrultusunda ve sermaye piyasası mevzuatına aykırı olmamak ve kâr payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması kaydı ile Genel Kurul tarafından tespit edilir.
6. Genel kurul toplantısında kar dağıtımına karar verilmesi halinde, kar dağıtım tarihinin belli bir zaman aralığı olarak veyahut yıl sonuna kadar ödenebilecek şekilde belirlenmesi mümkün olup; kar dağıtım tarihinin kesinleştirilmesi konusunda genel kurul tarafından yönetim kurulu yetkilendirilir. Bu halde, nakit kar dağıtımının yapılacağı tarih, asgari on beş gün önce alınacak bir yönetim kurulu kararı ile belirlenir ve konuya ilişkin olarak Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda özel durum açıklaması yapılması suretiyle yatırımcıların kar payı dağıtım tarihi hakkında bilgilendirilmesi sağlanır.
7. Kâr payı, dağıtımına karar verilen genel kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödenebilir. Taksit sayısı genel kurul tarafından veya genel kurul tarafından açıkça yetkilendirilmesi şartıyla yönetim kurulu tarafından belirlenir.
8. Şirket esas sözleşmesine göre yönetim kurulu, genel kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve sermaye piyasası düzenlemelerine uymak kaydı ile sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılabilir.
 - a. Ara dönem finansal tablolarında yer alan kârları üzerinden nakden kâr payı avansı dağıtılabilir. Belirli bir ara döneme ilişkin kâr payı avansı taksitle dağıtılamaz.
 - b. Yönetim kuruluna genel kurul tarafından kâr payı avansı dağıtımı için yetki verildiğinde; yönetim kurulu tarafından kâr payı avansı dağıtma veya dağıtmama konusunda bir karar alınması ve bu kararın en geç ara dönem finansal tabloların kamuya açıklandığı tarih itibarıyla Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur.
 - c. Kâr payı avansı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Pay sahibi dışındaki kişilere kâr payı avansı dağıtılamaz. Kâr payı avansı, imtiyazlı paylara imtiyaz dikkate alınmadan ödenir.
9. Kâr dağıtım politikasında değişiklik yapılmak istenmesi durumunda, bu değişikliğe ilişkin yönetim kurulu kararı ve değişikliğin gerekçesi, Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur.

7.1.2. TEMETTÜ ÖDEMESİ

Şirketimizin 12.04.2023 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 dağıtımı ödemesinin tamamı 19 Nisan 2023 tarihinde nakden gerçekleştirilmiştir.

	1 TL Nominal Değerli Paya Ödenecek Nakit Kar Payı Brüt=Net (TL)	12 Nisan 2023 Tarihli Genel Kurul'da Belirlenen Kar Payı Dağıtım Tarihi	Nakit Kar Payı Dağıtım Tarihi
Peşin	4,16	19.04.2023	19.04.2023
Toplam Nakit Kar Payı	4,16		

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	Görevi
Özge BULUT MARAŞLI	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Ömer EGESEL	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Aycan AVCI	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Adı Soyadı	Unvanı	Görevi
Ömer EGESEL	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Aycan AVCI	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Özge BULUT MARAŞLI	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Alize DİNÇKÖK	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi
Sinan Kemal UZAN	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi

Kurumsal Yönetim Komitesi

Adı Soyadı	Unvanı	Görevi
Aycan AVCI	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Özge BULUT MARAŞLI	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Ömer EGESEL	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Nilüfer AYDIN	Üye	Mali İşler Direktörü
Hatice KARA	Üye	Kurumsal Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Danışmanı

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

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca belirlenen esaslara uygun olarak ve Denetimden Sorumlu Komite'nin görüşü alınarak, Yönetim Kurulu'nun konuya ilişkin kararına istinaden 12.04.2023 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Şirketimizin 2023 yılı hesap dönemindeki finansal raporlarının denetlenmesi ile bu kanunlardaki ilgili düzenlemeler kapsamındaki diğer faaliyetleri yürütmek üzere, PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin seçilmesine oyçokluğu ile karar verilmiştir.

7.4. GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

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

26.12.2022 tarihli piyasa değeri takdiri (%18 KDV Hariç) : 3.131.100.000-TL'dir.

7.5. PROJELERE İLİŞKİN MEVCUT DURUM, TAMAMLANMA ORANI VE SÜRESİ, ÖNGÖRÜLERİN GERÇEKLEŞME DURUMU, SORUNLAR GİBİ İLAVE AÇIKLAMALAR

Şirketimizin 01.01.2023-30.06.2023 dönemi içerisinde gerçekleştirmiş olduğu proje bulunmamaktadır.

7.6. PORTFÖYDE YER ALAN VARLIKLARDAN KİRAYA VERİLENLERE İLİŞKİN AYRINTILI BİLGİLER

Şirket'in portföyü Akmerkez alışveriş, ticaret merkezi ve residence kompleksinden oluşmaktadır. Söz konusu komplekste toplam 600 adet bağımsız bölüm yer almakta olup, bunlardan alışveriş merkezinde 445, residence bölümünde 27 ve ofis bölümünde 1 adet olmak üzere toplam 473 adedi Akmerkez GYO'nun mülkiyetindedir.

7.7. ŞİRKET'İN RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

Yönetim Kurulu, yılda en az bir kez risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin etkinliğini gözden geçirir.

Yönetim Kurulu, başta pay sahipleri olmak üzere Şirket'in menfaat sahiplerini etkileyebilecek olan risklerin etkilerini en aza indirebilecek risk yönetim ve bilgi sistemleri ve süreçlerini de içerecek şekilde iç kontrol sistemlerini, ilgili yönetim kurulu komitelerinin görüşünü de dikkate alarak oluşturmaktadır.

Şirket'in faaliyetlerindeki etkinliğin ve verimliliğin artırılması, finansal raporlama konusunda güvenilirliğin sağlanması ve kanun ve düzenlemelere uygunluk konuları başta olmak üzere mevcut iç kontrol sistemi, danışmanlık sözleşmesi ve yıllık iç denetim planı çerçevesinde Gini Danışmanlık Hizmetleri Anonim Şirketi tarafından denetlenmiş ve denetim sonuçları Denetimden Sorumlu Komiteye raporlanmıştır.

7.8. YATIRIMLARDAKİ GELİŞMELER, TEŞVİKLERDEN YARARLANMA DURUMU, YARARLANILMIŞSA NE ÖLÇÜDE GERÇEKLEŞTİRİLDİĞİ

Şirket'in var olan gayrimenkulünden başkaca bir yatırımı bulunmamaktadır.

7.9. ŞİRKET'İN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE VARSA ÇIKARILMIŞ BULUNAN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARININ NİTELİĞİ VE TUTARI

Şirket'in finansman kaynakları kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket tarafından menkul kıymet ihracı yapılmamıştır.

7.10. DÖNEM İÇİNDE ESAS SÖZLEŞME'DE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

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

7.11. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ŞİRKETİ

Yönetim Kurulumuz tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (III-48.1) 35. maddesinin 2. fıkra hükmü uyarınca, Şirketimizin portföyünde değerlendirilmesi gereken her bir varlık için ve ayrıca Şirketimizin portföyüne 2023 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirilecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınmak üzere Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin değerlendirme şirketi olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

7.12. 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 11.03.2019 tarihinde üç derecelendirme döneminde geçerli olacak şekilde imzalanan Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirmesi Sözleşmesi, 11.03.2022 tarihinde üç derecelendirme döneminde daha geçerli olacak şekilde yenilenmiştir.

2016 yılında ilk Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notumuz (9,22), 2017 yılında dönem revizyonu notumuz (9,37), 2018 yılında notumuz (9,37) olarak teyit edilmiştir. 2019 yılında ise notumuz (9,43) olarak açıklanmış olup, 2020 yılında dönem revizyonu notumuz (9,44) olarak açıklanmıştır. 2021 ve 2022 yıllarında ise notumuz (9,44) olarak teyit edilmiştir. Derecelendirme raporu ve dönem revizyonu raporları sırasıyla 06.12.2016, 06.12.2017, 06.12.2018, 06.12.2019, 07.12.2020, 07.12.2021 ve 07.12.2022 tarihli Özel Durum Açıklamaları ile yatırımcılarımıza duyurulmuştur.

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

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research Şirketi tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi'nin Mayıs ayı sonuçlarına göre, 2023 Mayıs döneminde ciro endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 100,1 oranında artarak 1.715 puana yükseldi.

AVM'lerde kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Mayıs 2023'de İstanbul'da 8.029 TL Anadolu'da 5.546 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Mayıs 2023'de 6.539 TL olarak gerçekleşmiştir.

AVM'lerdeki kategoriler bazında metrekare verimlilik endeksi incelendiğinde; Mayıs 2023 dönemi bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ayakkabı kategorisinde yüzde 85,2, teknoloji kategorisi ciroları yüzde 133,5, diğer¹ kategorisinde yüzde 111,8, giyim kategorisinde 87,2, hipermarket kategorisinde yüzde 91,3, yiyecek-içecek kategorisinde yüzde 99,4 'lük artış yaşandığı görülmektedir.

Ziyaretçi sayıları endeksinde ise Mayıs 2023'de bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında yüzde 4,6'lık bir artış gerçekleşmiştir.

¹ Diğer 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.

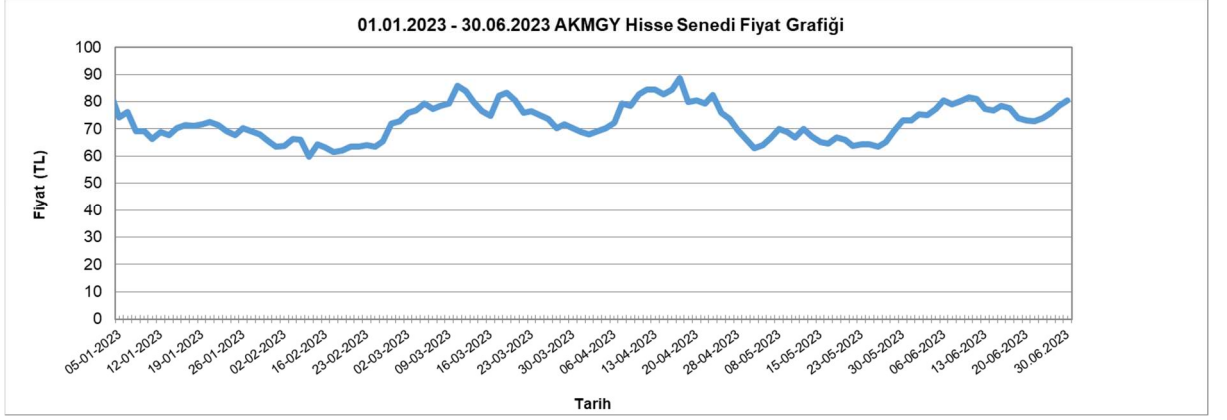
7.14. DEVAM EDEN DAVALAR

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. Ofis kati)	1- AKMERKEZ GYO A.Ş. 2- ÜÇGEN BAKIM	TAZMİNAT DAVASI Talep: 100.000 TL	Dava usulden Şirket lehine reddedilmiştir. Davacı tarafca temyiz edilmiş olup, dosya Yargıtay'dadır.
2	İSTANBUL 17. SULH HUKUK MAHKEMESİ	2019/831	AXA SIGORTA A.Ş	AKMERKEZ GYO A.Ş.	İTİRAZIN İPTALİ DAVASI Toplam Talep: 37.690,85-TL	Axa Sigorta rücu talepli olarak Akmerkez GYO aleyhine icra takibinde bulunmuş olup; tarafımızca takibe itiraz edilmiştir. Mahalde keşif işlemi gerçekleştirilmiş olup; bilirkişi raporu lehimize gelmiştir. Mahkeme, bir önceki yerel mahkemeye sunulan karar ile çelişki arz ettiğinden yeni bir bilirkişi heyetinin rapor sunmasına karar vermiştir. 12.03.2021 tarihinde yeni heyet keşif yapılmış olup dosyaya yeni bilirkişi raporu sunulmuştur; Akmerkez aleyhine değerlendirmeleri içerir 08.04.2021 tarihinde tebliğ edilen bilirkişi raporuna ve daha sonra düzenlenen ek bilirkişi karşı beyan ve itiraz dilekçesi sunulmuştur. Davanın reddine karar verilmiştir. Gerekçeli karar taraflara tebliğ edilmiş; davacı tarafından istinaf kanun yoluna başvurulmuştur. İstinafa cevap dilekçesi sunulmuştur. Dosya İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi incelemesindedir.

7.15. DİĞER HUSUSLAR

7.15.1. Hisse Senedi Fiyat Grafiđi



7.15.2. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin Esaslar Tebliği 38. maddenin ikinci fıkrası kapsamında tespit edilen portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin bilgilere finansal tabloların 23. dipnotunda yer verilmiştir.

7.15.3. Mevzuat uyarınca ilişkili taraf işlemleri ve bakiyelerine ilişkin ortaklara sunulması zorunlu bilgilere finansal tabloların 19. dipnotunda yer verilmiştir.

Saygılarımızla,

YÖNETİM KURULU