



**AKMERKEZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**01.01.2020 – 30.09.2020
DÖNEMİ
FAALİYET RAPORU**

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
01.01.2020 – 30.09.2020
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”) 01.01.2020–30.09.2020 dönemi itibari ile işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

1. GENEL BİLGİLER

Raporun Ait Olduğu Dönem:	01.01.2020 – 30.09.2020
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:	Alt Pazar 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:	Kültür Mah. Nispetiye Cad. Akmerkez No: 56/1 E-3 Kule Kat:1 Beşiktaş/İstanbul
Web Sitesi:	www.akmgyo.com
E-posta:	gyo@akmerkez.com.tr
Yatırımcı İlişkileri E-Posta:	yatirimciiliskileri@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 19

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

Akmerkez GYO A.Ş. paylarının 30.09.2020 itibarıyla 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.

1.1.1. Ortaklık Yapısı

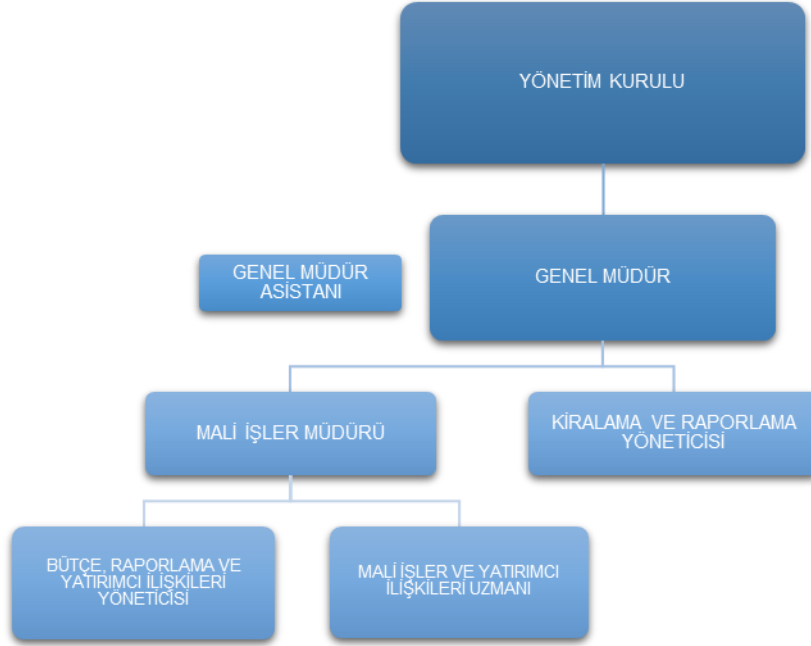
30.09.2020 tarihi itibarıyla Şirket sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip ortaklarının dökümü aşağıdaki gibidir:

Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Klepierre S.A.	17.484.170,88	46,92
Akkök Holding A.Ş.	4.890.900,00	13,13
Tekfen Holding A.Ş.	4.019.839,04	10,79
Davit Braunştayn	2.601.380,82	6,98
Diğer	8.267.709,26	22,18
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	%67,76'si İşlem Görüyor
Toplam		37.264.000,00	100,00	%50,82'si İşlem Görüyor

1.1.3. Organizasyon Yapısı



Dönem içerisinde, Şirket'in ortaklık yapısında ve sermayesinde değişiklik olmamıştır. Organizasyon yapısında ise bir personel eksilmiştir.

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 GİĞİN
Üye	:	SİNAN KEMAL UZAN
Üye	:	DAVİT BRAUNŞTAYN
Üye	:	ALİZE DİNÇKÖK
Üye	:	AHMET CEMAL DÖRDÜNCÜ
Üye	:	BENAT ORTEGA
Üye	:	F. DİLEK BİL
Üye	:	ATİLLA ALTINORDU
Üye	:	AYCAN AVCI

29.03.2019 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 GİĞİN 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, ATİLLA ALTINORDU ve FATMA DİLEK BİL ile halka arz edilmiş ve Genel Kurul toplantısına katılmış (D) Grubu hamiline yazılı pay sahipleri tarafından çoğunlukla belirlenerek önerilen BENAT ORTEGA seçilmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerinden, F. DİLEK BİL, ATİLLA ALTINORDU 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, Fransa uyruklu BENAT ORTEGA dışındaki Yönetim Kurulu üyeleri T.C. vatandaşıdır.

Şirket'in Genel Müdürü MURAT KAYMAN'dır.

Yönetim Kurulu, 2020 yılının ilgili hesap dönemi içerisinde 25 adet karar almıştır.

1.3.2. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN YETKİLERİ

Şirket Yönetim Kurulumuzun 06.06.2017 tarihli İç Yönergesi, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 13.06.2017 tarihli ve 9346 sayılı nüshasında ve 17.05.2019 tarihli Vazife Taksimi Kararı ise Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 31.05.2019 tarihli ve 9841 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 altı 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 14 Nisan'a kadar aylık kişi başı net 6.240,00-TL ve sonrasında 7.500,00-TL olmak üzere toplam brüt 811.201,60-TL ve üst düzey yöneticiye toplam brüt 654.624,02-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 19.425,00-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

Şirketimiz, 01.01.2020–30.09.2020 döneminde faaliyetlerini Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde sürdürmüştür.

Tüm dünyayı ve ülkemizi etkisi altına alan Covid-19 pandemisi ile mücadele nedeniyle alınan tedbirler kapsamında 19 Mart 2020 – 31 Mayıs 2020 tarihleri arasında eczane ve market ile kısıtlı hizmet verilebilmiştir. 1 Haziran 2020 tarihinden itibaren alınan hijyen önlemleriyle tam kapasite ile güvenli ve sağlıklı bir şekilde hizmet verilmeye başlanmıştır.

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.

01.01.2020–30.09.2020 hesap dönemi içinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmamıştır.

Şirket tarafından 01.01.2020–30.09.2020 hesap dönemi içinde bağış, yardım ve 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 1.215.330 TL'dir.

5. FİNANSAL DURUM

5.1. BİLANÇO

	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Eylül 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
VARLIKLAR		
Dönen varlıklar	67.625.127	65.682.589
Nakit ve nakit benzerleri	54.518.713	51.120.730
Ticari alacaklar		
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	23.805	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5.472.633	6.029.121
Diğer alacaklar		
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	-	825.525
Peşin ödenmiş giderler	3.579.999	4.054.248
Carli dönem vergisiyle ilgili varlıklar	1.123.168	883.452
Diğer dönen varlıklar	2.906.809	2.769.513
Duran varlıklar	184.295.593	192.819.035
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	177.750.739	183.070.169
Maddi duran varlıklar	276.579	452.572
Maddi olmayan duran varlıklar	248.171	105.009
Peşin ödenmiş giderler	4.492.433	6.703.542
Diğer duran varlıklar	1.527.671	2.487.743
Toplam varlıklar	251.920.720	258.501.624
KAYNAKLAR		
Kısa vadeli yükümlülükler	24.528.523	7.226.140
Ticari borçlar		
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	2.577.550	558.735
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	1.133.016	264.662
Diğer borçlar		
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	17.514.080	-
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	338.572	2.367.027
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	1.938.681	3.237.628
Kısa vadeli karşılıklar		
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	144.000	144.000
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	475.793	295.539
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	406.831	358.549
Uzun vadeli yükümlülükler	2.314.886	1.950.826
Diğer borçlar		
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	750.589	603.619
Uzun vadeli karşılıklar		
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	1.564.297	1.347.207
Özkaynaklar	225.077.311	249.324.658
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>	(564.184)	(556.410)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	94.395.562	87.986.155
Geçmiş yıllar karları	24.518.963	15.327.521
Net dönem karı	41.717.707	81.558.129
Toplam kaynaklar	251.920.720	258.501.624

5.2. GELİR TABLOSU

	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2020	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2020	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2019	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2019
KAR VEYA ZARAR KISMI				
Hasılat	60.963.948	24.382.974	85.490.345	29.077.559
Satışların maliyeti (-)	(23.112.712)	(8.007.968)	(27.063.511)	(9.466.006)
Brüt kar	37.851.236	16.375.006	58.426.834	19.611.553
Genel yönetim giderleri (-)	(4.926.935)	(1.586.230)	(4.919.561)	(1.539.059)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	690.901	117.087	3.686.655	1.109.674
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(2.456.885)	(754.702)	(4.392.008)	(1.912.833)
Esas faaliyet karı	31.158.317	14.151.161	52.801.920	17.269.335
Finansman gelirleri	11.823.196	4.569.696	8.222.922	2.515.083
Finansman giderleri (-)	(1.263.806)	(34.610)	(2.129.632)	(1.212.609)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	41.717.707	18.686.247	58.895.210	18.571.809
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri	-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı	41.717.707	18.686.247	58.895.210	18.571.809
Pay başına kazanç				
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	1,12	0,50	1,58	0,50
Durdurulan faaliyetlerden pay başına kazanç	-	-	-	-
Sulandırılmış pay başına kazanç				
Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç	1,12	0,50	1,58	0,50
Durdurulan faaliyetlerden sulandırılmış pay başına kazanç	-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI				
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar				
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)	(7.774)	158.251	(344.731)	(66.516)
Toplam kapsamlı gelir	41.709.933	18.844.498	58.550.479	18.505.293

5.3. RASYOLAR:

01.01.2020–30.06.2020 dönemlerine ilişkin temel rasyolar:

	30.09.2020	31.12.2019
Cari Oran	2,76	9,09
Toplam Borç / Özkaynak	11,93%	3,68%
Toplam Borç / Toplam Aktifler	10,66%	3,55%
	01.01.2020-30.09.2020	01.01.2019-30.09.2019
Net Satışlar	60.963.948	85.490.345
Brüt Kar	37.851.236	58.426.834
Net Dönem Karı	41.717.707	58.895.210
Brüt Kar Marjı	62,09%	68,34%
Net Kar Marjı	68,43%	68,89%

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 dört kez toplanılmış ve dört adet rapor yazılmıştır.

Döviz kurlarındaki artış ile birlikte üretici ve tüketici fiyatlarındaki ve faiz oranlarındaki artışlar, üretici maliyetlerini arttırırken tüketicinin azalması sonucunda perakendecileri etkileyebilecek olup, kiracıların mevcut kira seviyelerine göre ödeme gücünü ve sürekliliğini olumsuz yönde etkileyebileceğinden Şirket için finansal risk teşkil etmektedir. Ayrıca, AVM'nin bulunduğu çevrede, faaliyete geçen ve/veya geçmesi muhtemel olan yeni AVM yatırımları pazar payı riski ile karşı karşıya kalınmasına neden olabilecektir.

Covid-19 pandemisi sebebiyle 19 Mart 2020- 31 Mayıs 2020 tarihleri arasında alışveriş merkezimizdeki eczane ve market haricindeki mağaza ve restoranların hizmet verememesi, yeni dönemde tüketici davranışlarının değişeceğinin beklenmesi ve belli kurallarla ziyaretçi kabul etme gerekliliği nedeniyle ziyaretçi sayılarının belli bir süre normale dönmeyecek olması kira seviyelerinde düşüşe sebep olabileceğinden şirketimiz için finansal risk teşkil etmektedir.

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 dağıtım 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 ayrılabilir.

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 dağıtımını için yetki verildiğinde; yönetim kurulu tarafından kâr payı avansı dağıtımına veya dağıtmama konusunda bir karar alınması ve bu kararın en geç ara dönem finansal tabloların kamuya açıklandığı tarih itibarıyla Kurulun özel durumlarının 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 14.04.2020 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 15 Nisan 2020 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

18 Eylül 2020 tarih ve 31248 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2948 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı gereğince 6102 sayılı TTK geçici 13. maddesinde belirtilen kar dağıtım kısıtlamasına ilişkin sürenin üç ay daha uzatılması nedeniyle, Şirketimizce 14 Nisan 2020 tarihinde gerçekleştirilen 2019 yılı Genel Kurul Toplantısı'nda alınan karara istinaden 31.12.2020 tarihine kadar ödenmesi planlanan kar payı 2. taksidi, 2020 yılı sonuna kadar dağıtılamayacaktır. Kar payı 2. taksidinin ödeme tarihi, 31.12.2020 tarihinden sonraki yasal düzenlemeler değerlendirilerek Yönetim Kurulu tarafından belirlenecek ve söz konusu tarihten 15 gün önce kamuya açıklanacaktır.

	1 TL Nominal Değerli Paya Ödenecek Nakit Kar Payı Brüt=Net (TL)	14 Nisan 2020 Tarihli Genel Kurul'da Belirlenen Kar Payı Dağıtım Tarihleri	Nakit Kar Payı Dağıtım Tarihi
1. Taksit	1,30	15.04.2020	15.04.2020
2. Taksit	0,47	31.12.2020 tarihinden sonra	-
Toplam Nakit Kar Payı	1,77		

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
Atilla ALTINORDU	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
F. Dilek BİL	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Aycan AVCI	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Adı Soyadı	Unvanı	Görevi
F. Dilek BİL	Başkan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Aycan AVCI	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Alize Dinçkök	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
F. Dilek BİL	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Atilla ALTINORDU	Üye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Ayşegül CANBAZ	Üye	Mali İşler Müdürü
Hilal KAYALAR	Üye	Bütçe, Raporlama ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

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 14.04.2020 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Şirketimizin 2020 faaliyet yılına ait hesap dönemini kapsamak üzere; Şirketimizin 2020 yılı dönemindeki mali tablo ve raporlarının denetlenmesi için, Denetimden Sorumlu Komite'nin raporu doğrultusunda PwC 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

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

20.12.2019 tarihli piyasa değeri takdiri (%18 KDV Hariç) : 1.494.204.000-TL'dir.

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

Şirketimizin 01.01.2020-30.09.2020 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 bölümünde 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 Ginini 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 2020 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirilecek varlıklar için değerlendirme hizmeti alınmak üzere Ter Ra 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 10.03.2016 tarihinde üç derecelendirme döneminde geçerli olacak şekilde imzalanan Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirmesi Sözleşmesi, 11.03.2019 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) açıklanmıştır. 2018 yılında ise notumuz (9,37) olarak teyit edilmiştir. 2019 yılında ise notumuz (9,43) olarak açıklanmıştır. Derecelendirme raporu ve dönem revizyonu raporları sırasıyla 06.12.2016 tarihli, 06.12.2017 tarihli, 06.12.2018 tarihli ve 06.12.2019 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 Araştırma ve Stratejik Planlama Şirketi tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi'nin Eylül ayı sonuçlarına göre, 2020 Eylül döneminde ciro endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 0,3 oranında azalarak 293 puana gerilemiştir.

AVM'lerde kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Eylül 2020'de 1116 TL olarak gerçekleşmiştir. Verimlilik İstanbul'da 1387 TL, Anadolu'da ise 936 TL olarak gerçekleşmiştir.

AVM ciro endeksinin 2020 Eylül ayında en yüksek artış gösterdiği kategori yüzde 64,1'lik artışla teknoloji kategorisi olmuştur. Eylül 2020 dönemi bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında AVM'lerdeki diğer¹ kategorisi ciroları yüzde 4,4 artmıştır, hipermarket kategorisi ciroları yüzde 3,4, ayakkabı kategorisi ciroları yüzde 12,5, yiyecek-içecek kategorisi ciroları yüzde 13,5 ve giyim kategori ciroları yüzde 15,1 oranında azalmıştır.

Ziyaretçi sayıları endeksinde ise Eylül 2020'de bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında yüzde 39,6'lık bir düşüş 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.

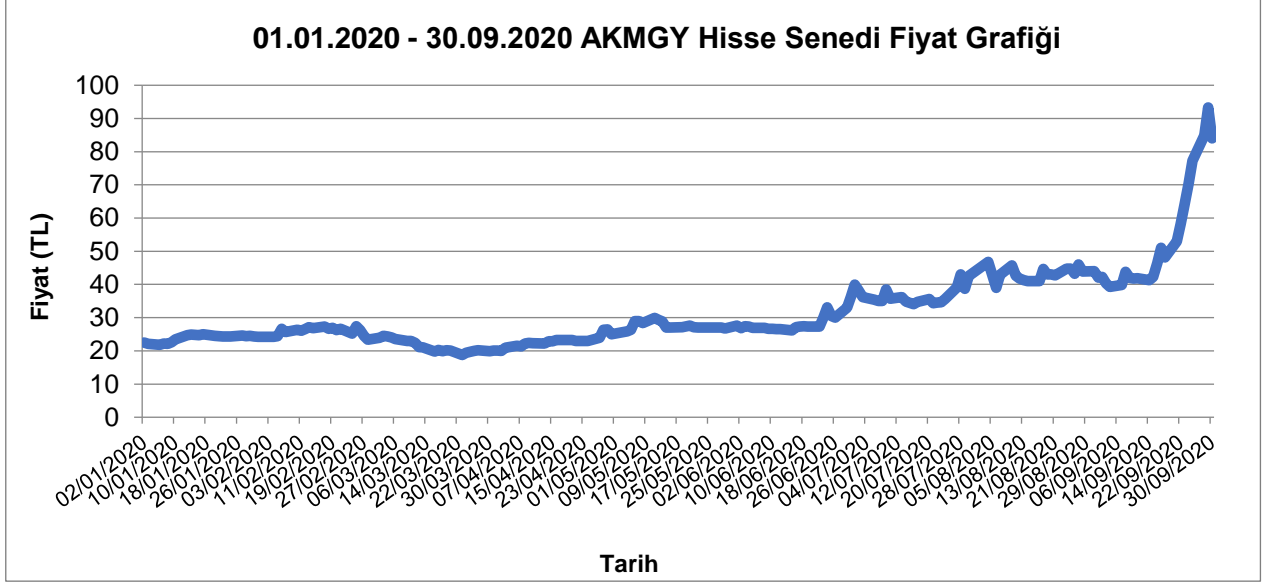
7.14. DEVAM EDEN DAVALAR

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 / INTERVO DIŞ 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. Yargıtay bozma kararı sonrası dosya bilirkişiye gönderilmiş olup; bilirkişi raporuna beyan sunulmuştur. Davanın kısmen kabul kısmen reddine karar verilmiş olup; aleyhe hükmedilen kısım yönünden temyiz yoluna başvurulmuştur.
3	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 sonuçlanmış olup; davacı tarafın temyiz talebi neticesinde karar Yargıtay tarafından Şirket lehine onanmıştır. Yargıtay'ın onama kararına karşı davacı tarafça yapılan karar düzeltme başvurusu da Yargıtay tarafından reddedilmiş olup, Mahkeme kararı Şirket lehine kesinleşmiştir.
4	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 sonuçlanmıştır. Davacı istinaf yoluna başvurmuş olup istinaf incelemesi devam etmektedir.
5	İSTANBUL 8. TÜKETİCİ MAHKEMESİ	2015/1946	ULVİYE 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 karar tebliğ edilmiştir. Hali hazırda dosya istinaf incelemesindedir.
6	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 Şirket lehine sonuçlanmış olup; davacı tarafça istinaf yoluna başvurulmuştur. İstinaf incelemesi devam etmektedir.
7	İSTANBUL 17. SULH HUKUK MAHKEMESİ	2019/831	AXA SİGORTA 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. 16.02.2021 tarihindeki duruşma günü ve 30.10.2020 tarihindeki keşif günü beklenmektedir.

7.15. DİĞER HUSUSLAR

7.15.1. Hisse Senedi Fiyat Grafiđi



7.15.2. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ilişkin Esaslar Tebliği 38. maddenin ikinci fıkrası kapsamında tespit edilen portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin bilgilere finansal tabloların 22. 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