

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İzahname

(İş Bu İzahname Henüz Kurulca Onaylanmamıştır)

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce/...../..... tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 554.699.850 TL'den 805.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 250.300.150 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın www.akisgyo.com ve halka arzda satışa aracılık edecek Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.ziraatyatirim.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nın 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özeti yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

“Bu izahname, “düşünülmektedir”, “planlanmaktadır”, “hedeflenmektedir”, “tahmin edilmektedir”, “beklenmektedir” gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörülerini ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”

İÇİNDEKİLER

1) İzahnamenin Sorumluluğunu Yüklenen Kişiler	5
2) Özet	7
3) Bağımsız Denetçiler	28
4) Seçilmiş Finansal Bilgiler	29
5) Risk Faktörleri	34
6) İhraççı Hakkında Bilgiler	41
7) Faaliyetler Hakkında Genel Bilgiler	44
8) Grup Hakkında Bilgiler	61
9) Maddi Duran Varlıklar Hakkında Bilgiler	64
10) Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler	70
11) İhraççının Fon Kaynakları	85
12) Eğilim Bilgileri	85
13) Kar Tahminleri ve Beklentileri	87
14) İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler	87
15) Ücret ve Benzeri Menfaatler	102
16) Yönetim Kurulu Uygulamaları	103
17) Personel Hakkında Bilgiler	109
18) Ana Pay Sahipleri	110
19) İlişkili Taraflar ve İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler Hakkında Bilgiler	112
20) Diğer Bilgiler	116
21) Önemli Sözleşmeler	123
22) İhraççının Finansal Durumu ve Faaliyet Sonuçları Hakkında Bilgiler	123
23) İhraç ve Halka Arz Edilecek Paylara İlişkin Bilgiler	133
24) Halka Arza İlişkin Hususlar	143
25) Borsada İşlem Görmeye İlişkin Bilgiler	154
26) Mevcut Payların Satışına İlişkin Bilgiler ile Taahhütler	155
27) Halka Arz Geliri ve Maliyetleri	155
28) Sulanma Etkisi	157
29) Uzman Raporları ve Üçüncü Kişilerden Alınan Bilgiler	158
30) Paylar ile İlgili Vergilendirme Esasları	159
31) İhraççı veya Halka Arz Eden Tarafından Verilen İzin Hakkında Bilgi	162
32) İncelemeye Açık Belgeler	163
33) Ekler	163

KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMA	TANIM
A.Ş.	Anonim Şirket
ABD	United States of America - Amerika Birleşik Devletleri
Akasya AVM	Akasya Alışveriş Merkezi
Akasya AVYM	Akasya Alışveriş ve Yaşam Merkezi
Akbatı AVM	Akbatı Alışveriş Merkezi
Akbatı AVYM	Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi
Akcoat	Akcoat İleri Kimyasal Kaplama Malzemeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Akenerji	Akenerji Elektrik Üretim A.Ş.
Ak-Kim	Ak-Kim Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Akkök Holding	Akkök Holding A.Ş.
Aksa Akrilik	Aksa Akrilik Kimya Sanayii A.Ş.
Aktek	Aktek Bilgi İletişim Teknolojisi San. ve Tic. Anonim Şirketi
AVM	Alışveriş Merkezi
AVYM	Alışveriş ve Yaşam Merkezi
AYD	Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği
Borsa, BİAŞ, BIST, Borsa İstanbul	Borsa İstanbul Anonim Şirketi
DowAksa	DowAksa İleri Kompozit Malzemeler San. Ltd. Şirketi
FED	The Federal Reserve System – Federal Rezerv Sistemi veya Amerikan Merkez Bankası
Fitch	Fitch Ratings Inc - Fitch Derecelendirme Kuruluşu
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
ISIN	Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası
KAP	Kamuyu Aydınlanma Platformu
KGK	Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
MKS	Merkezi Kaydi Sistem (MKK sistemi)
Moody's	Moody's Investors Service Inc. - Moody's Yatırımcılar Hizmeti
NASDAQ	National Association of Securities Dealers Automated Quotations - Nasdaq Endeksi

SEDAŞ	Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş.
Sepaş Enerji	Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş.
SPK, Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	Sermaye Piyasası Kanunu
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
Hazine Müsteşarlığı	T.C. Hazine Müsteşarlığı
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TKYD	Türkiye Kurumsal Yatırımcılar Derneği
TL-TRY	Türk Lirası
TP	Türk Parası
TSPB	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği
TTK	Türk Ticaret Kanunu
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
TÜSİAD	Türkiye Sanayiciler ve İşadamları Derneği
USD	Amerika Birleşik Devletleri Para Birimi
YP	Yabancı Para
Ziraat Yatırım	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İHRAÇCI AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Naile Banuhan YÜRÜKOĞLU İhsan Gökşin DURUSOY Genel Müdür Yardımcısı Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür 20.01.2021 20.01.2021	Sorumlu Olduğu Kısım:
	İZAHNAMESİNİN TAMAMI

HALKA ARZA ARACILIK EDEN YETKILI KURULUŞ ZIRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Tijen KANDEMİR Yönetici 20.01.2021 Osman TURAN Genel Müdür Yardımcısı 20.01.2021	Sorumlu Olduğu Kısım:
	İZAHNAMESİNİN TAMAMI

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş	Sorumlu Olduğu Kısım:
Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. Seda Akkuş TECER, SMMM Sorumlu Denetçi (2017, 2018, 2019 yıllık mali tablolar)	BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI
PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. Baki ERDAL, SMMM Sorumlu Denetçi (01.01.2020-30.06.2020 dönemi mali tablolar)	BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş	Sorumlu Olduğu Kısım:
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	DEĞERLEME RAPORLARI

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş	Sorumlu Olduğu Kısım:
EPOS Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.	DEĞERLEME RAPORLARI

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş	Sorumlu Olduğu Kısım:
A Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	DEĞERLEME RAPORLARI

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş	Sorumlu Olduğu Kısım:
Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	DEĞERLEME RAPORLARI

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	- Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. - Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. - İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir. - Özete bağlı olarak (çevirisi dâhil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özetin izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İhraççının; izahnamenin, payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışı için kullanılmasına dair verdiği herhangi bir izni bulunmamaktadır.

B—İHRAÇCI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat,	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Mevzuat: T.C. Kanunları. Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Adresi: Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak

	kurulduğu ülke ve adresi	No :25, 34660 Akasya AVM, Acıbadem / Üsküdar - İSTANBUL İnternet Adresi: www.akisgyo.com Elektronik Posta Adresi: info@akisgyo.com akisgyo@hs02.kep.tr Telefon: (212) 393 01 00 Faks: (212) 393 01 02
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihracçının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Akiş GYO'nun ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir. Hâlihazırda Akbatı ile Akasya alışveriş merkezlerinin sahibi olan Şirket, alışveriş merkezi yatırımlarına alternatif olarak Bağdat Caddesi üzerinde cadde mağazacılığı projeleri bulunmaktadır. Akiş GYO, cadde mağazacılığındaki ilk işbirliğini Uşaklıgil Apartmanı için Beymen ile yapmış, mağaza Eylül 2017 itibarıyla açılmıştır. Şirket 2018 yılı içerisinde de İngiltere'de geliştirilen bir konut projesine yaptığı yatırım ile ilk yurt dışı atılımını gerçekleştirmiştir. Akiş GYO aynı zamanda dünyanın önemli kurumsal sürdürülebilirlik inisiyatifi olan UN Global Compact katılımcısıdır. Şirket yönetimi faaliyet bölümlerini "Akbatı Projesi", "Akasya Projesi" ve "Diğer" olarak belirlemiştir. "Akbatı Projesi"ni faaliyet bölümü içinde Akbatı AVM ve Akbatı konutlarının olduğu Esenyurt mevkiindeki proje yer almaktadır. "Akasya Projesi"ni faaliyet bölümü içinde Akasya AVM ve konutlarının olduğu Acıbadem mevkiindeki proje yer almaktadır. "Diğer" faaliyet bölümünü ise, Akbatı ve Akasya projelerinin dışında kalan, Grup'un sahip olduğu diğer yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri ve satış gelirleri ile İstanbul'da bulunan arsalarından oluşturmaktadır. Şirket'in halen devam eden projeleri; Erenköy Apartmanı: Kadıköy İlçesi, Bağdat Caddesi Mevkiinde bulunan gayrimenkulde cadde mağazacılığı projesi hayata geçirilecektir. Finansmanı uzun vadeli yabancı kaynaklarla sağlanan projenin tamamlanma oranı 30.06.2020 tarihi itibarıyla %70 seviyesindedir. Erenköy Apartmanı için yapılmış olan devam eden hakediş sözleşmelerine ilişkin kalan hakediş bedeli 5.892.249 TL'dir. Erenköy dekorasyon ve inşai işler için yapılacak harcamaların toplamı 28.600.000 TL'dir. (3.200.000 TL Aralık 2020'de gerçekleşmiştir) Çiftehavuzlar Arsası: Kadıköy İlçesi, Çiftehavuzlar Mahallesi'nde kayıtlı bulunan 1.270 m²'lik arsada karma nitelikte bir proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Hafriyatı tamamlanmış olan projede, gerekli yasal izinler tamamlandıktan sonra inşai faaliyetler

	başlatılacaktır. Projenin finansmanı uzun vadeli yabancı kaynaklarla sağlanmıştır. Beykoz: Şirket'in Beykoz bölgesinde 2B proje alanında arsa alımları devam etmektedir. Bölgede devam eden imar planı çalışmalarının tamamlanmasının ardından ağırlığı konut içerecek projeler hayata geçirilecektir. Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'nin hisseleri Beykoz Projesi iş geliştirme süreci kapsamında satın alınmıştır. Ayrıca, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinden doğan hak ve yükümlülüklerin ifası amacıyla Akiş Mudanya Adi Ortaklığı kurulmuştur. Finansmanı özkaynaklarla sağlanacak proje henüz başlamamıştır. Londra Aldgate: İngiltere'de gayrimenkul yatırımı yapmak üzere Jersey'de kurulu WMG London Developments L.P. ("WMG London") şirketine Londra'da proje gerçekleştirmek üzere %51 oranında ortak olunmak suretiyle yatırım yapılmıştır. Finansmanı özkaynak ve proje finansmanı ile sağlanmış olup, inşai faaliyetlere kısa sürede başlanması hedeflenmektedir. Akiş GYO, gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermektedir. Türkiye ekonomisinin büyüme trendinde geleneksel olarak inşaat ve emlak piyasası belirleyici olmaktadır. İnşaat sektörü etkileşim içinde olduğu yan sektörler ile birlikte istihdamda lokomotif role sahiptir. Söz konusu tutarların büyüklüğü nedeniyle sektör finans ile de yakından ilişkilidir. Kredi oranları, güven endeksi ve arz-talep dengesi sektörün dinamiklerini belirlemektedir. Türkiye'de gayrimenkul sektörü giderek uluslararası nitelik kazanırken konut ve ticari gayrimenkuller için düzenli piyasalar oluşmaktadır. Buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yerli ve yabancı aktörlerin yatırımları da genişlemektedir. Gayrimenkul sektöründe perakende pazarına baktığımızda 2020 yılının COVID-19 pandemisinin yarattığı zorluklardan etkilendiği görülmektedir. 2020 yılının ikinci çeyrek döneminde perakende mağazaların fiziksel olarak kapanması perakende satış hacmi ve ciroları üzerinde baskı yaratmıştır. Yılın geri kalanında perakende mağazacılık ve AVM'ler açılmış olsa da kısıtlamaların kısmen devam etmesi yılın tamamında sektörü zorlayıcı en önemli etken olmuştur. Pandemi sürecinde ziyaretçi sayısında düşüş yaşayan AVM'lerde toparlanmanın zamana yayılacağı ve perakendecilerin mal sahipleri ile ciro üzerinden yapacakları kira anlaşmalarının artacağı öngörülmektedir. GYODER'in 3. çeyreğe ilişkin raporuna göre 2020 yılı 3. çeyrek dönemi itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 444 alışveriş merkezinde 13,4 milyon m² seviyesine gelmiştir ve İstanbul %37'lik pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır.
--	--

		Diğer yandan, 32 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon m² inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2022 yılını itibarıyla tamamlanması beklenen arz ile birlikte toplam alışveriş merkezi stokunun 14,5 milyon m² seviyesini aşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğuna bakıldığında ise ülke genelinde 1.000 kişi başına 161 m² kiralanabilir alan olduğu görülmektedir. İstanbul 323 m² perakende yoğunluğu ile ülke genelinin iki katı yoğunluğa sahip görünürken, Ankara 300 m² üzerinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır. Borsa İstanbul'da işlem gören GYO'ların, özkaynakları dikkate alındığında Akiş GYO 4. sırada yer almaktadır.
B.4a	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	2019 yılı Aralık ayında, Çin'in Wuhan kentinde yeni bir koronavirüs türü bildirilmiş, Dünya Sağlık Örgütü, salgının "Uluslararası Halk Sağlığı İçin Acil Durum" oluşturduğunu açıklamıştır. Türkiye'de COVID-19 vakalarının Mart ayı içinde görülmeye başlanması Türkiye'de alışveriş merkezlerinde kademeli olarak müşteri trafiğinin azalmasına neden olmuştur. Tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19'un, Şirket'in faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini mümkün olan en az seviyeye indirmek için gerekli aksiyonlar Şirket yönetimi tarafından alınmıştır. COVID-19 salgınından dolayı gerek Şirket'in içinde bulunduğu sektörde gerekse genel ekonomik aktivitede yaşanan gelişmeler/yavaşlamalar ile paralel olarak Şirket'in özellikle sokağa çıkma yasaklarının uygulandığı dönemlerde faaliyetleri geçici olarak duraklatılmıştır. Bu esnada Şirket tarafından, yatırım harcamaları ve operasyonel giderlerin minimize edilmesi için aksiyonlar alınmış, likidite pozisyonunu güçlendirmek adına nakit yönetim stratejisi gözden geçirilmiştir. Salgının yayılmasını engellemeye yönelik kısıtlamaların azalması ile birlikte özellikle talepte meydana gelen toparlanmanın Şirket'in faaliyetlerine olumlu etkisi olmuştur. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira indirimleri ve ciro bazlı kira destekleri dâhil olmak üzere çeşitli kira destekleri sağlanmaktadır. 19 Mart 2020 tarihi itibarıyla Şirket yönetimi, alışveriş merkezlerinde faaliyet gösteren mağaza çalışanlarının, ziyaretçilerin ve Şirket çalışanlarının sağlığını önceliklendirerek, Akasya ve Akbatı Alışveriş Merkezleri'nin faaliyetlerini geçici bir süre için durdurmuştur. Bu doğrultuda AVM'lerin kapalı olduğu süre boyunca, kapalı olunan günler için kiracılarından kira alınmamasına, AVM'lerin 2020 yılı Mart ayı kirasının faaliyetin devam ettiği 19 Mart tarihine kadar tahsil edilmesine, yasal düzenlemeler nedeniyle daha önce kapanan mağazalar için kapandığı günün baz alınmasına, market ve eczane gibi faaliyetine devam eden mağazalar için kira düzenleme yetkisinin yönetime verilmesine karar verilmiştir. Şirket'in COVID-19 salgınıyla mücadele kapsamında 19 Mart 2020 tarihinde faaliyetlerini durdurduğu Akbatı ve Akasya Alışveriş

		Merkezleri hijyen koşullarının en üst seviyeye çıkarılması ve risklerin minimize edilebilmesi için gerekli tüm önlemler alınmış olarak 1 Haziran 2020 tarihi itibarıyla faaliyetlerine tekrar başlamıştır. Haziran - Eylül ayı kira ödemelerine yönelik olarak ise yalnızca Haziran - Eylül dönemi ile sınırlı kalmak üzere, ciro ve çeşitli kriterlere bağlı olacak şekilde ve maksimum %50 oranını aşmayacak kira desteği sağlanmasına karar verilmiştir. Şirket, Akasya ve Akbatı Alışveriş Merkezleri’ndeki kiracılara, Ekim, Kasım ve Aralık ayları kira ödemelerine yönelik olarak yalnızca ilgili aylar ile sınırlı kalmak üzere, ciro düşüşü ve çeşitli kriterlere bağlı olacak şekilde kira desteği sağlanmasına karar verilmiştir. Şirket’in bünyesinde faaliyet gösteren Akasya Alışveriş Merkezi Enerji Kimlik Belgesi, Breeam Part1-Excellent, TSE “COVID-19 Güvenli Hizmet Belgesi”, TÜV-Süd “Hijyen ve Koruyucu Önlemler Denetimi”, Royal Cert “SAFE Covid19 Güvenli Alan Belgesi”, Breeam Part2 Management-Excellent sertifikalarına sahipken, Akbatı Alışveriş Merkezi ise Enerji Kimlik Belgesi, TSE “COVID-19 Güvenli Hizmet Belgesi”, TÜV-Süd “Hijyen ve Koruyucu Önlemler Denetimi”, Royal Cert “SAFE Covid19 Güvenli Alan Belgesi” sertifikalarını almaya hak kazanmıştır.																								
B.5	İhraççının dâhil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Akiş GYO Akkök Holding A.Ş.’ye dâhil şirketler içinde yer almaktadır. 1952 yılında Raif Dinçkök tarafından kurulan Akkök Holding, kimya, gayrimenkul ve enerji sektörlerinde faaliyet göstermekte olup, bünyesinde, biri yurt dışında olmak üzere 19 ticaret ve sanayi şirketi ile 19 üretim tesisi bulunmaktadır. Akkök Holding’in Şirket sermayesinde %14,66 oranında payı bulunmaktadır. Akkök Holding’e dair daha detaylı bilgiler ve Holding bünyesinde yer alan şirketlere dair bilgiler izahnamenin 8. nolu Grup Hakkında Bilgiler başlığı altında yer almaktadır.																								
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi İhraççının hâkim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak	Akiş GYO’nun 20.01.2021 tarihi itibarıyla doğrudan pay sahipliği aşağıdaki gibidir. <table><thead><tr><th>Ortaklar</th><th>Sermaye Payı (TL)</th><th>Sermaye Oranı (%)</th><th>Oy Hakkı Oranı (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>Raif Ali Dinçkök</td><td>81.359.897</td><td>14,67</td><td>14,67</td></tr><tr><td>Akkök Holding A.Ş.</td><td>81.337.556</td><td>14,66</td><td>14,66</td></tr><tr><td>Alize Dinçkök</td><td>49.443.926</td><td>8,91</td><td>8,91</td></tr><tr><td>Emniyet Ticaret ve Sanayi A.Ş</td><td>45.250.922</td><td>8,16</td><td>8,16</td></tr><tr><td>Nilüfer Dinçkök Çiftçi</td><td>45.198.135</td><td>8,15</td><td>8,15</td></tr></tbody></table>	Ortaklar	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)	Raif Ali Dinçkök	81.359.897	14,67	14,67	Akkök Holding A.Ş.	81.337.556	14,66	14,66	Alize Dinçkök	49.443.926	8,91	8,91	Emniyet Ticaret ve Sanayi A.Ş	45.250.922	8,16	8,16	Nilüfer Dinçkök Çiftçi	45.198.135	8,15	8,15
Ortaklar	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)																							
Raif Ali Dinçkök	81.359.897	14,67	14,67																							
Akkök Holding A.Ş.	81.337.556	14,66	14,66																							
Alize Dinçkök	49.443.926	8,91	8,91																							
Emniyet Ticaret ve Sanayi A.Ş	45.250.922	8,16	8,16																							
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	45.198.135	8,15	8,15																							

	ihraççının yönetim hâkimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	European Bank For Reconsrtruction And Development (EBRD)	40.819.767	7,36	7,36
		Alina Dinçkök	36.214.047	6,53	6,53
		Diğer	175.075.601	31,56	31,56
		Toplam	554.699.850	100,00	100,00
		Şirket'in Akkök Holding A.Ş. üzerinden dolaylı pay sahipliğine ilişkin bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.			
		Ortaklar	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)	
		Nilüfer Dinçkök Çiftçi	16.267.370	2,93	
		Raif Ali Dinçkök	10.845.008	1,96	
		Alize Dinçkök	9.489.382	1,71	
		Alina Dinçkök	6.778.130	1,22	
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	Mehmet Emin Çiftçi	5.422.504	0,98	
		Melis Gürsoy	5.422.504	0,98	
		Toplam	54.224.898	9,78	
		Şirket'in çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 554.699.850,00-TL olup, işbu sermayenin 25.049.859,22-TL'lik kısmı nama (A) Grubu, 529.649.990,78-TL'lik kısmı ise hamiline (B) Grubu paylardan oluşmaktadır. Bu sermaye, her biri 1,00-TL itibari değerinde 554.699.850-adet paya ayrılmıştır.			
		A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 5 adedi, A grubu pay sahiplerinin oy çokluğuyla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilmektedir.			
		Şirket, Akkök Holding A.Ş.'nin bağlı ortaklığıdır. Dolayısı ile Şirket'in yönetim hakimiyeti Akkök Holding A.Ş.'dedir.			
		Şirket'in konsolide finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.akisgyo.com ve www.kap.org.tr internet sitelerinde yer almaktadır.			

	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden n geçiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Sınırlı denetimden geçmiş (konsolide)
(bin TL)	31.Ara.17	31.Ara.18	31.Ara.19	30.Haz.20
VARLIKLAR				
Dönen varlıklar	616.818	682.535	799.648	791.702
Nakit ve nakit benzerleri	88.837	96.124	246.302	233.387
Finansal yatırımlar	17.440	24.176	10.921	19.864
Ticari alacaklar	65.278	80.033	77.163	61.398
Diğer alacaklar	10.934	3.505	2.114	3.484
Stoklar	426.086	472.929	20.905	8.167
Proje halindeki stoklar	-	464.599	433.820	447.633
Peşin ödenmiş giderler	4.824	3.662	4.316	6.622
Riskten korunma amaçlı türev araçlar	-	-	315	3.004
Alım satım amaçlı türev araçlar	-	1.994	3.425	7.536
Diğer dönen varlıklar	3.420	111	366	607
Duran varlıklar	3.724.024	4.929.182	5.499.236	5.507.220
Finansal yatırımlar	1.893	-	-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar	-	25.180	27.813	29.442
Ticari alacaklar	56.440	41.824	565	172
Diğer alacaklar	9.205	14.505	14.185	15.980
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.535.536	4.790.590	5.403.103	5.407.035
Maddi duran varlıklar	32.046	30.423	29.203	28.917
Maddi olmayan duran varlıklar	6.915	6.423	5.843	5.690
Ertelenmiş vergi varlığı	306	328	474	552
Peşin ödenmiş giderler	10.521	11.269	11.664	11.963
Alım satım amaçlı türev araçlar	-	7.225	4.340	3.872
Riskten korunma amaçlı türev araçlar	-	-	-	1.357
Diğer duran varlıklar	2.825	1.415	2.045	2.240
TOPLAM VARLIKLAR	4.272.505	5.611.717	6.298.885	6.298.922
KAYNAKLAR				
Kısa vadeli yükümlülükler	468.722	971.116	953.960	1.210.344
Kısa vadeli borçlanmalar	133.602	40.671	584.781	540.065
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	295.628	881.075	299.631	622.540
Ticari borçlar	16.566	13.374	13.085	13.569
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	871	1.723	1.669	2.235
Diğer borçlar	2.356	6.053	6.252	5.435
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan Yükümlülüklerin dışında kalanlar)	8.333	9.328	8.723	7.493

Alım satım amaçlı türev araçlar	-	-	446	1.653
Riskten korunma amaçlı türev araçlar	-	7.138	29.778	7.842
Kısa vadeli karşılıklar	11.324	11.728	9.465	9.324
Dönem karı vergi yükümlülüğü	42	27	129	190
Uzun vadeli yükümlülükler	1.304.161	1.009.795	1.324.474	1.258.013
Uzun vadeli borçlanmalar	1.293.167	992.688	1.289.653	1.245.318
Ticari borçlar	582	3.210	3.125	3.933
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9.413	7.523	5.483	3.695
Riskten korunma amaçlı türev araçlar	-	5.188	24.356	2.998
Uzun vadeli karşılıklar	1.000	1.186	1.857	2.069
Özkaynaklar	2.499.622	3.630.805	4.020.451	3.830.564
Ödenmiş sermaye	430.092	430.092	430.092	554.700
Sermaye düzeltme farkları	121.877	121.877	121.877	121.877
Paylara ilişkin primler	945	50.712	50.712	50.712
Birleşme denkleştirme hesabı	870.289	870.289	870.289	870.289
Geri Alınmış Paylar	(189.441)	(3.860)	(4.592)	(4.578)
Diğer yedekler	54.697	54.697	54.697	54.697
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	281.543	107.311	116.693	116.678
Geçmiş yıllar karları	441.562	971.345	1.884.229	2.308.679
Net dönem (zararı)/karı	490.551	1.029.883	549.043	(213.322)
TOPLAM KAYNAKLAR	4.272.505	5.611.717	6.298.885	6.298.922
Finansal yatırımlar: 30 Haziran 2020 itibariyle Akasya AVM kira alacakları HSBC Bank'a, Akbatı AVM kira alacaklarının 1/3'ü de Yapı Kredi'ye temliklidir. Uşaklıgil ve Ak Apartmanı kira alacaklarının tamamı Yapı Kredi'ye temlikli olup, Ak Apartmanı proje satış gelirleri ise Yapı Kredi bloke hesabına aktarılmaktadır. Ticari alacaklar: Bu kalemdaki artış; kısa vadede tahsil edilecek olan USD ve TL alacak senetlerinden kaynaklanmaktadır. Döviz cinsinden olan alacakların döviz kurunun artışı bu kalemi etkilemektedir. Alacak senetleri kısa ve uzun olarak sınıflanmaktadır. Stoklar ve proje halindeki stoklar: 2019 yılında KGK tarafından yayımlanan taksonomiye göre bilançoda stoklar ve proje halindeki stoklar ayrı takip edilmektedir. Projeler üzerinde aktifleştirilen finansman giderleri ve yatırım harcamaları bulunmaktadır. 2018 yılında 2 adet Akkoza, 1 adet Akbatı konutunun satışı gerçekleşmiştir. 2019 yılında 3 adet Akasya konut satışı gerçekleşmiştir. Çiftelhavuzlar arsasında devam eden hukuki süreç sebebiyle gayrimenkule değer biçilmesi zorlaşmakta ve emsal bulunamamaktadır. Bu nedenle 9 Temmuz 2013 tarihli KAP açıklamasından da görüleceği üzere arsanın değeri alım bedeli olan 37.069.000 TL'ye getirilmiştir. Söz konusu rakam devam eden yasal				

		ve idari süreçler kapsamında olası ihtiyatlı senaryo için öngörülen rakamdır. Ak Apartmanı'nda kiralanması planlanan kısımlar 2019 yılında Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere transfer edilmiştir. B Bloкта yer alan satış amaçlı elde tutulan 6 adet bağımsız bölüme isabet eden ekspertiz değeri 31 Aralık 2019 itibarıyla 17.755.326 TL'dir. Haziran 2020 itibarıyla 5 adet konutun satışı gerçekleşmiştir. İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar: 2017 yılı sadece Adi Ortaklık alacağından oluşmaktadır. 2018 yılındaki 3,4 milyon TL Tasfiye Halinde Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş.' den olan alacaklarımızdan oluşmaktadır. 2019 yılında bakiye alacaklarımız Şirketimize ait Ottoman' daki paylarımızın tamamının tüm borç ve diğer tüm yükümlülüklerinin devrini sağlayacak şekilde ilişkili taraf olmayan Alıcı'ya devredilmiştir. Akiş- Mudanya Adi Ortaklığı'nın kat karşılığı inşaat sözleşmelerine istinaden oluşan alacak tutarı 2018 yılında 9,4 milyon TL, 2019 yılında 12,6 milyon TL, Haziran 2020'de ise 14,3 milyon TL'dir. Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen finansal yatırımlar: İngiltere'de gayrimenkul yatırımı yapmak üzere Jersey'de kurulu WMG London Developments L.P. şirketine Londra'da proje gerçekleştirmek üzere %51 oranında ortak olunmak suretiyle 4 milyon GBP yatırım yapılmıştır. Bu kalem 2018 yılından itibaren WMG London yatırımdan ve dönem kar/zararından oluşmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller: Bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarına istinaden yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri finansal tablolara yansıtılmaktadır. Artışı etkileyen faktörler; yıllık kira artış oranı ve iskonto oranıdır. Ak Apartmanı'nda kiralanması planlanan kısmı 2019 yılında Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller kalemine transfer edilmiştir. Mecidiyeköy'deki taşınmazlar 2019 yılında satılmıştır. Haziran 2020 itibarıyla Üsküdar'daki bağımsız bölümlerden 1 adet konut satılmıştır. Kısa vadeli borçlanmalar: 2018 tutarı sadece Finansal Kiralama borçlarından oluşmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20 Haziran 2019 tarihli onayı ile 6 ay vadeli 128.000.000 TL nominal değerli 3 ayda bir BIST TLREF endeksinin değişimine dayalı değişken faizli kupon ödemeli finansman bonusu, 28 Şubat 2020 tarihinde ihraç edilmiş olup, söz konusu finansman bonusu faizi ile birlikte 28 Ağustos 2020 tarihinde geri ödenmiştir. Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları: : Yıllar itibarıyla uzun vadeli borçlanmalardan, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımlarına geçen TL, USD ve EUR krediler bulunmaktadır. 2020 yılının ikinci yarısında mevcut kredilerin bir bölümünün kalan anapara borçları uzun vadeli ve ilk yılları anapara ödemesiz dönem içerecek şekilde yenilenerek Şirket'in ortalama borç vadesi uzatılmıştır. Ayrıca Şirket, 10 Eylül 2019 tarihinde nitelikli yatırımcılara satışa sunulan 100.000.000 TL nominal değerli, 2 yıl vadeli ve 3 ayda bir kupon ödemeli, değişken faizli tahvil ihracı gerçekleştirmiştir. Ödenmiş sermaye: 2 Nisan 2020 tarihli 2019 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar ile Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2020-
--	--	--

		Esas faaliyet karı	170.772	290.650	296.300	149.558	66.988
		Yatırım faaliyetlerinden gelirler	303.620	1.247.740	580.453	306.091	5
		Yatırım faaliyetlerinden giderler	-	(1.893)	(9.779)	-	-
		İştirakler, müşterek kontrol edilen işletmeler ve bağlı ortaklıklardan diğer gelirler	181.805	-	-	0	0
		Özkaynak yöntemiyle değerlenen müşterek yönetime tabi ortakların karlarındaki paylar	(9.121)	(1.514)	(1.532)	(709)	(690)
		Finansman gideri öncesi faaliyet karı	647.076	1.534.984	865.442	454.940	66.303
		Finansman gelirleri	140.917	368.510	182.436	63.180	90.943
		Finansman giderleri (-)	(297.113)	(873.345)	(498.541)	(271.990)	(370.457)
		Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	490.879	1.030.149	549.337	246.130	(213.211)
		Dönem vergi gideri	(403)	(289)	(440)	(150)	(190)
		Ertelenmiş vergi geliri	75	22	146	81	73
		Sürdürülen faaliyetler dönem karı	490.551	1.029.883	549.043	246.061	(213.322)
		DÖNEM NET KARI	490.551	1.029.883	549.043	246.061	(213.322)
		<i>Hasılat</i> - Akasya AVM ve Akbatı AVM kira gelirleri için: Ekim 2018 dönemine kadar Şirket kira gelirlerinin büyük çoğunluğu dövize endeksli olup, USD kurundaki hızlı artışa paralel olarak kira gelirlerinde yüksek oranlı bir artış göstermiştir. 13.09.2018 tarihli 30534 Sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren 32 sayılı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkındaki Karar’da değişikliğe istinaden Ekim 2018’den itibaren kiralar Türk Lirası cinsinden belirlenmiş olup kira gelirlerine ait artışlar enflasyon oranına bağlı olarak gerçekleşmeye başlamıştır. - 2017 yılında Komili fabrikası ile Çerkezköy bina ve arsaları satılmıştır, fakat satış dönemine kadar toplam 4,3 milyon TL kira geliri elde edilmiştir. 2017 yılı Eylül ayından itibaren Uşaklıgil projesinden kira geliri elde edilmeye başlanmıştır. Bu proje kaynaklı 2018 ve 2019 yıllarında satış gelirlerinde artış gözükmemektedir. - Bağlı ortaklıklardan Akasya Çocuk’un (Çocuk eğlence sektörü) bilet satışları yıllar itibariyle artış göstermiştir. Covid-19 salgını					

		sebebiyle açıklanan kısıtlamalar neticesinde uzun bir süre kapalı kalan Akasya Çocuk Dünyası A.Ş. tarafından 2020 yılında bilet satışları büyük ölçüde azalmıştır. – 2017 yılında Akasya ve Akbatı konutlarından, 2018 yılında Akbatı ve Akkoza konutlarından, 2019 yılında Akasya konutlarından ve 2020 yılında Ak Apartmanı konutlarından satış geliri elde edilmiştir. Genel yönetim giderleri: 2018 yılında 2017 yılına göre 7,5 milyon TL daha az gider gözükmemektedir. Bunun sebebi; 2017 yılında 6 milyon TL okul başışı giderleştirilmiştir. Çerkezköy ve Gebze fabrikası satışı sebebiyle tapu harç vergileri 2017 yılında yüksek gerçekleşmiştir. Esas faaliyetlerden diğer gelirler: Döviz kurlarındaki dalgalanmaya bağlı olarak; 2017 yılına göre ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı geliri 21 milyon TL ve ticari alacaklara ilişkin faiz geliri 860 bin TL artış göstermiştir. Kalan artışın büyük bir kısmı sigorta tazminat gelirlerinden kaynaklanmaktadır. Esas faaliyetlerden diğer giderler: 2017 yılında 25 milyon TL olarak giderleştirilen Çiftelhavuzlar arsası stok değer düşüklüğü üzerine 2018 yılında 6,9 milyon TL, 2019 yılında 6,3 milyon TL ve 2020 yılı ilk altı ayda 3,2 milyon TL giderleştirilmiştir. 2019 yılsonunda Ak Apartmanı'nın satılabilir alanına ilişkin 5,4 milyon TL değer düşüklüğü kayıtlara alınmıştır. 2018 yılında 2,2 milyon TL Ottoman Gayrimenkul alacağından vazgeçilerek gider yazılmış olup, ayrıca 1,9 milyon TL Zümrüt proje iptali sebebiyle yapılmış olan masraflar giderleştirilmiştir. Finansman gelirleri ve giderleri: Döviz kurlarındaki artışa bağlı olarak döviz cinsinden kullanılmış olan kredilerin kur farkı giderleri ile faiz giderlerinin TL değerleri yıllar itibarıyla yüksek oranda artış göstermektedir. Borçlanmaların büyük bir miktarı döviz olduğundan 2018 yılında kurların çok yükselmesi sebebi ile kur farkına gelir/gider net olarak bakıldığında diğer yıllara göre daha fazla gider gözükmemektedir. Ayrıca, 2018 Aralık ayından itibaren yapılan türev işlemlerin etkisi bulunmaktadır. Türev işlemlerde gerçeğe uygun değerlerin kredinin ileri dönemlerdeki faiz ve kur riskinden Opsiyon (Alım satım amaçlı) ve Swap (Faiz takası) tutarları oluşmaktadır. Opsiyon tarafından elde edilen gelir türev finansal işlemlerden kazanç satırında görülmektedir. Swap tarafından ise faiz ve kur riski için etkin olmayan kısım; Finansman Giderleri altında Faiz Giderleri hesabı altında muhasebeleştirilmektedir. Etkin olan kısım; nakit akış finansal riskten korunma işlemlerine ilişkin kazanç ve kayıpları özkaynaklarda "Nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir (gider)" olarak gösterilmektedir.
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim	Yoktur

	raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği																										
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	Şirket'in 31.12.2017-31.12.2018-31.12.2019 ve 30.06.2020 dönemlerine ilişkin net işletme sermayesi aşağıda yer almaktadır. <table><tr><th></th><th>Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)</th><th>Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)</th><th>Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)</th><th>Sını denetimden geçen (konsolid)</th></tr><tr><th>(bin TL)</th><th>31.Ara.17</th><th>31.Ara.18</th><th>31.Ara.19</th><th>30.Haz.</th></tr><tr><td>Dönen varlıklar</td><td>548.480</td><td>682.535</td><td>799.648</td><td>791.7</td></tr><tr><td>Kısa vadeli yükümlülükler</td><td>468.722</td><td>971.116</td><td>953.960</td><td>1.210.3</td></tr><tr><td>Net İşletme Sermayesi</td><td>79.758</td><td>(288.581)</td><td>(154.312)</td><td>(418.64</td></tr></table> 31.12.2017 dönemi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları yaklaşık 548,5 milyon TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise yaklaşık 468,7 milyon TL olup, net işletme sermayesi yaklaşık 79,6 milyon TL olarak hesaplanmaktadır. 31.12.2018 dönemi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları yaklaşık 682,5 milyon TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise yaklaşık 971,1 milyon TL olup, net işletme sermayesi ihtiyacı yaklaşık 281,6 milyon TL seviyesindedir. 31.12.2019 dönemi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları yaklaşık 800 milyon TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise yaklaşık 954 milyon TL olup, net işletme sermayesi ihtiyacı yaklaşık 154,3 milyon TL seviyesindedir. 30.06.2020 dönemi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları yaklaşık 791,7 milyon TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise yaklaşık 1,2 milyar TL olup, net işletme sermayesi ihtiyacı yaklaşık 418,6 milyon TL seviyesindedir. 30.06.2020 dönemi itibarıyla kısa vadeli borçların 540 milyon TL'si kısa vadeli finansal borçlanmalar, 622,5 milyon TL'si de uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımlarından oluşmaktadır. Şirket 2020 yılı içinde 2 büyük kreditor bankasıyla olan kredi borçlarının vadesini uzatmıştır. Bu işlem sonrasında Şirket'in toplam borç stokunda bir artış olmamakta, ortalama borç vadesi ise Şirket hedefleri paralelinde nakit akışını olumlu etkileyecek şekilde uzamıştır. Konu ile ilgili açıklamalar 20.08.2020 tarihinde (https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/870440), 08.10.2020 tarihinde (https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/880152) ve 10.12.2020 (https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/892648) tarihinde KAP'ta yapılmıştır. Buna ek olarak Şirket'in faaliyetlerinden yarattığı ve yaratacağı fonlara ilaveten, hedeflenen bedelli sermaye artışı ile sağlanacak net nakit girişi ile finansal yükümlülüklerin bir kısmı kapatılmak sureti ile finansal borçluluk azaltılacak ve işletme sermayesi ihtiyacı önemli ölçüde karşılanmış olacaktır.		Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Sını denetimden geçen (konsolid)	(bin TL)	31.Ara.17	31.Ara.18	31.Ara.19	30.Haz.	Dönen varlıklar	548.480	682.535	799.648	791.7	Kısa vadeli yükümlülükler	468.722	971.116	953.960	1.210.3	Net İşletme Sermayesi	79.758	(288.581)	(154.312)	(418.64
	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Sını denetimden geçen (konsolid)																							
(bin TL)	31.Ara.17	31.Ara.18	31.Ara.19	30.Haz.																							
Dönen varlıklar	548.480	682.535	799.648	791.7																							
Kısa vadeli yükümlülükler	468.722	971.116	953.960	1.210.3																							
Net İşletme Sermayesi	79.758	(288.581)	(154.312)	(418.64																							

C—SERMAYE PİYASASI ARACI																			
C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dâhil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Akiş GYO'nun 554.699.850,-TL olan çıkarılmış sermayesi 250.300.150,-TL (%45,12352 oranında) artış ile 805.000.000,-TL'ye çıkartılacak olup, yapılacak sermaye artırımında 250.300.150 adet 1,00 TL nominal değerli paylar ihraç edilecektir. İhraç edilecek paylara ilişkin bilgiler: <table> <tr> <th>Grup Bilgisi</th><th>Tutar (TL)</th><th>Nama/ Hamiline</th><th>ISIN kodu</th></tr> <tr> <td>A Grubu</td><td>11.303.380,59</td><td>Nama</td><td>TREAIGY00025</td></tr> <tr> <td>B Grubu</td><td>238.996.769,41</td><td>Hamiline</td><td>TREAIGY00017</td></tr> <tr> <td>Toplam</td><td>250.300.150,00</td><td></td><td></td></tr> </table> Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları sınırlandırılmamış olup, mevcut ortakların %45,12352 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Sermaye artırımına A ve B Grubu payların sahipleri katılacaktır. Nakden artırılan 250.300.150,00-TL sermayeyi temsil edecek payların 11.303.380,59-TL nominal değerli kısmı A Grubu nama yazılı, 238.996.769,41-TL nominal değerli kısmı da B Grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilecektir. Sermaye artırımında ihraç edilecek paylar ile ilgili olmak üzere; (A) Grubu paylar karşılığında (A) Grubu, (B) Grubu paylar karşılığında (B) Grubu pay çıkartılacak olup, ihraç edilecek (A) Grubu paylar "borsada işlem görmeyen" nitelikte, (B) Grubu paylar da "borsada işlem gören" nitelikte oluşturulacaktır. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin 5 adedi A grubu pay sahiplerinin oy çokluğuyla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilmektedir. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar yeni pay alma fiyatından aşağı olmamak üzere Borsa'da satılacaktır.		Grup Bilgisi	Tutar (TL)	Nama/ Hamiline	ISIN kodu	A Grubu	11.303.380,59	Nama	TREAIGY00025	B Grubu	238.996.769,41	Hamiline	TREAIGY00017	Toplam	250.300.150,00		
Grup Bilgisi	Tutar (TL)	Nama/ Hamiline	ISIN kodu																
A Grubu	11.303.380,59	Nama	TREAIGY00025																
B Grubu	238.996.769,41	Hamiline	TREAIGY00017																
Toplam	250.300.150,00																		
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar, Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.																	
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı	Şirket'in çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 554.699.850,00-TL olup, işbu sermayenin 25.049.859,22-TL'lik kısmı nama (A) Grubu, 529.649.990,78-TL'lik kısmı ise hamiline (B) Grubu paylardan oluşmaktadır. Bu sermaye, her biri 1,00-TL itibari değerinde 554.699.850-adet paya ayrılmıştır. Bedeli tamamen ödenmemiş pay bulunmamaktadır.																	

	Her bir payın nominal değeri	Her bir payın nominal değeri 1,00 TL'dir.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Satışı yapılacak paylar için ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan haklar aşağıdaki gibidir: • Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn md.19, SPK Kar Payı Tebliği (II-19.1), TTK md.507) • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn md.24, SPK Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği-II-23.1) • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn md.27, SPK Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği-II-27.2) • Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK md.507) • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (SPKn md.19, SPK Pay Tebliği-VII-128.1, TTK md.462) • Yeni Pay Alma Hakkı (TTK md.461, kayıtlı sermaye sistemindeki Ortaklıklar için SPKn md.18, SPK Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği-II-18.1) • Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md.29, 30, SPK Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği-II-30.1, TTK md.414, 415, 425, 1527) • Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK md.407, 409, 417) • Oy Hakkı (SPKn md.30, TTK md.432-434-436) • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn md.14, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği-II-14.1, TTK md.437) • İptal Davası Açma Hakkı (SPKn md.18/6, 20/2, TTK md. 445-446,451) • Azınlık Hakları (TTK md.411, 412, 420, 439, 531, 539) • Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK md.438, 439) • İtfa Geri Satma Hakkı (İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği II.5.1)
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Mevcut payların üzerinde, sermaye artışı sebebiyle oluşacak payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak hususlar bulunmamaktadır. Şirket Esas Sözleşmesinin 8. maddesine göre nama yazılı payların (A grubu) devri kısıtlanamaz. Şirket Esas Sözleşmesinin 9. maddesine göre yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir. Ayrıca B grubu payların devri ile ilgili herhangi bir kısıt bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı	Akiş GYO payları 9 Ocak 2013 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Şirket'in B Grubu payları "AKSGY" işlem koduyla Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmektedir. Sermaye artırımında ihraç edilecek B Grubu hamiline paylar da Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görecektir. A Grubu paylar Borsa'da işlem görmeyecektir.

	hususlu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Sermaye artırımında ihraç edilecek B Grubu hamiline paylar, yeni pay alma haklarının kullandırılmaya başladığı birinci gün itibariyle MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasını müteakip Borsa İstanbul A.ř. 'de işlem görecektir.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Akiş GYO Kar Dağıtım Politikası 01.04.2019 tarihli 2018 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında genel kurulun onayına sunulmuş ve oyçokluğu ile kabul edilmiştir. şirket'in Kar Dağıtım Politikası kurumsal internet sitesi (www.akisgyo.com) ve KAP (www.kap.org.tr) adreslerinde ilan edilmiştir. şirket'in Esas Sözleşmesinin 33. maddesi ile k�r dağıtımına ilişkin esaslar düzenlenmiştir. Buna göre özetle; "şirket, kar dağıtımı konusunda Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar. şirket'in genel masrafları, muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca şirket'e 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 bil�noda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur: Genel Kanuni Yedek Akçe a) Kalanın % 5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi uyarınca �denmiş 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'na saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak genel kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır. c) Kalandan genel kurul en fazla %5'e kadar bir meblağı bağımsız yönetim kurulu �yeleri hariç yönetim kurulu üyelerine dağıtılmak üzere ayrılabilir. �kinci Temettü d) Safi kardan (a), (b) ve (c) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir. e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, �denmiş sermayenin % 5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519'uncu maddesinin 2'nci fıkrasının c bendi uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca ayrılması gereken yedek akçeler ve bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadığa, başka yedek akçe

		ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz. Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır. Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabılır.”
--	--	--

D—RİSKLER		
D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	Riskler ihraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler ve ihraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler olarak iki grupta detaylandırılmıştır: 1-İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler: a)Kiralama ve kiracılara ilişkin riskler: Akiş GYO kira geliri elde etmeye dayalı bir portföy yapısına sahip olduğundan dolayı, kiracıların temerrüt durumu, doluluk oranı gibi faktörler nedeniyle kira gelirlerinde dalgalanma riski mevcuttur. b)Gelir ve maliyetleri etkileyebilecek makroekonomik riskler: Genel olarak emlak sektöründe oluşabilecek bir durgunluk ya da kriz talebin ve buna paralel olarak fiyatların gerilemesine sebep olabilir. c)COVID-19 salgını ve pandemi sürecine ilişkin riskler: Türkiye’de COVID-19 vakalarının 2020 Mart ayı içinde görülmeye başlanması ve bunun sonucunda, COVID-19 salgını, Türkiye’de alışveriş merkezlerinde kademeli olarak müşteri trafiğinin azalmasına neden olmuştur. COVID-19 salgınından dolayı Şirket’in faaliyet gelirlerinin önemli bir kısmını oluşturan alışveriş merkezleri de ekonomik aktivitede yaşanan gelişmeler/yavaşlamalar ile paralel olarak etkilenmiştir. Kiracılara kira indirimleri ve ciro bazlı kira destekleri dâhil olmak üzere çeşitli kira destekleri sağlanmaktadır. Bu durumun pandemi süreci bitene kadar Şirket’in kira gelirleri üzerinde baskı yaratmaya devam etme riski bulunmaktadır. d)Kredi riski: Şirket vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları ve mevcut yatırımları dolayısı ile kredi riskine maruz kalmaktadır. Şirketin vadeli satışları döviz cinsinden olup ticari alacaklar karşılığı alınmış yabancı para senetleri vade farklarını da içermektedir. Bunun yanında Şirket, kira alacaklarının tahsilatında gecikme olması halinde müşterilerine vade farkı uygulamaktadır. e)Likidite riski: Şirket’in nakit akışındaki dengesizlik neticesinde, nakit çıkışlarını tam ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip olamama riskidir.. 31.12.2019 itibarıyla Şirket’in türev olmayan finansal yükümlülükleri hariç bırakıldığında sözleşme uyarınca nakit çıkışları 2,5 milyar TL’dir. Bunun yaklaşık 1,8 milyar TL’si 1-5 yıl vadeli, 366 milyon TL’si 3-12 ay vadeli, 623 milyon TL’si 3 aydan kısa ve 50,4 milyon TL’si de 5 yıl ve üzeri vadeli.

		f)Piyasa riski: Faiz oranı, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin, Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riski bulunmaktadır. g)Döviz kuru riski: Şirket, kullanmış olduğu döviz kredileri nedeniyle Avro ve ABD Doları cinsinden döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. 30 Haziran 2020 itibarıyla yabancı para cinsinden net bilanço yükümlülüğü 1,7 milyar TL'dir. h)Faiz oranı riski: Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. 31.12.2019 itibarıyla Şirket'in sabit faizli finansal yükümlülüklerinin toplamı 1,3 milyar TL, değişken faizli finansal yükümlülüklerinin toplamı da 874 milyon TL düzeyindedir. 2- İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler: Gayrimenkul ve gayrimenkul yatırım ortaklığı (GYO) sektörüne ilişkin riskler: Şirket'in faaliyet gösterdiği GYO sektörünün büyüme, enflasyon, işsizlik ve tüketici güveni başta olmak üzere makroekonomik gelişmelere hassasiyeti yüksektir. Ekonomik büyümede yavaşlama, kişi başına milli gelirden azalışa ve gayrimenkul talebinde düşüşe neden olarak, sektörün büyüme performansı üzerinde risk oluşturabilir. Yasal mevzuat ve sınırlamalara uyulmaması: GYO şirketleri başta SPKn ve sermaye piyasası mevzuatı, ilgili mevzuat ve özellikle SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde yer alan faaliyet kapsamı, faaliyetlere ilişkin sınırlamalar, portföy sınırlamaları gibi esaslara uymak zorundadır. Söz konusu Tebliğ hükümlerine uyulmaması durumunda Şirket çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir. Vergi ve yasal mevzuat değişikliği: Şirket'in tabi olduğu mevzuatlarda yaşanabilecek değişiklikler Şirket'in faaliyetini ve finansal durumunu etkileyebilir. Gayrimenkul projelerinin geliştirilmesine ilişkin riskler: Şirket'in sürdürdüğü projelerde maliyet kalemleri içinde yer alan unsurlarda meydana gelebilecek olumsuz yöndeki değişiklikler (faiz oranı, kur artışı vb.) Şirket'in yatırım harcamalarını ve buna bağlı olarak kârlılığını etkileyebilir. Projelerin geliştirilmesindeki ve tamamlanmasındaki gecikmeler Şirket faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
D.2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	Sermaye piyasası aracına yönelik riskler; kar payı gelirine ilişkin riskler, sermaye kazancına ilişkin riskler ve diğer risklerden oluşmaktadır. 1- İhraç Edilen Payların Kar Payına İlişkin Riskler Şirket tabi olduğu mevzuata ve ayrıca esas sözleşmesinde yer alan ve pay sahiplerinin kabul ettiği kar payı dağıtım politikalarına uygun olarak kar payı dağıtım işlemlerini gerçekleştirmekte olup, söz konusu politikalar SPK'nın ya da diğer resmi kurumların belirli düzenlemelerinden etkilenebilir. Şirket Genel Kurulu, pay sahiplerinin vereceği karara bağlı olarak nakit ve/veya bedelsiz pay olarak kâr payı

		dağıtabilmekte veya dağıtılabılır kârı Şirket bünyesine bırakabilmektedir. Her hâlükârda, kar dağıtımı Genel Kurul'un onayına tabidir. 2- İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler Payların değerinde Şirket'in finansal performansı ve gelecekteki gelir beklentilerinden bağımsız olarak olağan dışı fiyat ve miktar hareketleri meydana gelebilir. Bunun sonucu olarak, piyasadaki genel bir gerileme veya benzer hisse senedi piyasalarındaki gerilemeler, payların işlem piyasasını ve likiditesini önemli derecede olumsuz etkileyebilir.
--	--	---

E—HALKA ARZ																								
E.1	Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Sermaye artırımında mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanmaları durumunda, sermaye artırımından elde edilecek tahmini net nakit girişi 249.519.808 TL’dir. Toplam maliyet 780.342 TL olarak tahmin edilmekte olup, bunun ihraç edilecek 1,00 TL nominal değerli pay başına düşen değeri tahmini 0,0031 TL olarak hesaplanmaktadır. Bu tutar yeni pay alma haklarının tamamının kullanılıp kullanılmaması, kalan payların borsada satılamaması veya kalan payların nominal bedelin üzerinde bir fiyattan Borsa’da satılmasına bağlı olarak artabilir veya azalabilir. <table><tr><td>Kurul Ücreti (Payların İhraç değeri üzerinden %0,2)</td><td>500.600 TL</td></tr><tr><td>Borsa İstanbul A.Ş Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)</td><td>78.845 TL</td></tr><tr><td>Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)</td><td>100.120 TL</td></tr><tr><td>Ticaret sicil gazetesi tescil +ilan+noter (tahmini)</td><td>15.000 TL</td></tr><tr><td>Aracılık Komisyonu (Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş) (BSMV Dâhil)</td><td>63.000 TL</td></tr><tr><td>MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005)</td><td>12.515 TL</td></tr><tr><td>ISIN Kodu Ücreti</td><td>263 TL</td></tr><tr><td>Diğer Giderler</td><td>10.000 TL</td></tr><tr><td>Genel Toplam</td><td>780.342 TL</td></tr><tr><td>Halka Arz Edilecek Pay Adedi</td><td>250.300.150</td></tr><tr><td>1,00 TL Nominal Değerli Pay Başına Maliyet</td><td>0,0031 TL</td></tr></table> Aracı Kurumlar yeni pay alma haklarının kullanılması, mevcut pay sahipleri tarafından kullanılmak istenmeyen yeni pay alma haklarının rüçhan hakkı pazarında satılması, tüm bu işlemler ertesinde kalan payların birincil piyasada halka arz edilmesi işlemlerinde aracılık yapacakları için söz konusu işlemleri yapan yatırımcılardan ücret, komisyon ve benzeri taleplerde bulunabilirler. Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf ve hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır.	Kurul Ücreti (Payların İhraç değeri üzerinden %0,2)	500.600 TL	Borsa İstanbul A.Ş Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	78.845 TL	Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	100.120 TL	Ticaret sicil gazetesi tescil +ilan+noter (tahmini)	15.000 TL	Aracılık Komisyonu (Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş) (BSMV Dâhil)	63.000 TL	MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005)	12.515 TL	ISIN Kodu Ücreti	263 TL	Diğer Giderler	10.000 TL	Genel Toplam	780.342 TL	Halka Arz Edilecek Pay Adedi	250.300.150	1,00 TL Nominal Değerli Pay Başına Maliyet	0,0031 TL
Kurul Ücreti (Payların İhraç değeri üzerinden %0,2)	500.600 TL																							
Borsa İstanbul A.Ş Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	78.845 TL																							
Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	100.120 TL																							
Ticaret sicil gazetesi tescil +ilan+noter (tahmini)	15.000 TL																							
Aracılık Komisyonu (Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş) (BSMV Dâhil)	63.000 TL																							
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005)	12.515 TL																							
ISIN Kodu Ücreti	263 TL																							
Diğer Giderler	10.000 TL																							
Genel Toplam	780.342 TL																							
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	250.300.150																							
1,00 TL Nominal Değerli Pay Başına Maliyet	0,0031 TL																							

		Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından bedelli sermaye artırımı işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan tahsil edilebilir.
E.2a	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	Şirket Yönetim Kurulu'nun 05.01.2021 tarihli 4 nolu kararı uyarınca, sermaye artırımı sonucu elde edilmesi planlanan brüt 250.300.150,-TL fonun %70'i ile finansal yükümlülüklerin bir kısmı kapatılmak suretiyle finansal borçluluğun azaltılması ve %30'u ile de işletme sermayesi kaynaklı doğacak ihtiyaçların karşılanması öngörülmektedir.
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Şirket'in 554.699.850,-TL olan çıkarılmış sermayesi, tamamı nakden karşılanmak suretiyle 250.300.150,-TL artırılarak 805.000.000,-TL'ye çıkarılacaktır. Nakit karşılığı artırılan 250.300.150,-TL tutarındaki sermayenin tamamını temsil eden paylar ihraç ve halka arz edilecektir. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları sınırlandırılmamış olup, mevcut ortakların %45,12352 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Sermaye artırımına A ve B Grubu payların sahipleri katılacaktır. Nakden artırılan 250.300.150,00-TL sermayeyi temsil edecek payların 11.303.380,59-TL nominal değerli kısmı A Grubu nama yazılı, 238.996.769,41-TL nominal değerli kısmı da B Grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilecektir. Sermaye artırımında ihraç edilecek paylar ile ilgili olmak üzere; (A) Grubu paylar karşılığında (A) Grubu, (B) Grubu paylar karşılığında (B) Grubu pay verilecektir. Yeni pay alma hakları, 1,00 TL nominal değerli pay için 1,00 TL'den kullandırılacaktır. Borsa'da işlem birimi 1 TL/1 Lot olup, Şirket için 1 lot 1 adet paya denk gelmektedir. Yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ortaklar tarafından pay bedelleri sermaye artırımında kullanılmak üzere T.C. Ziraat Bankası A.Ş. nezdinde açılan TR36 0001 0017 5358 9669 0150 20 IBAN no'lu özel banka hesabına yatırılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasına izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacak olup, başlangıç ve bitiş tarihleri KAP üzerinden kamuoyuna duyurulacaktır. Yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 gündür. Yeni pay alma kullanım süresi bitiş tarihinin resmi tatile rastlaması halinde izleyen işgünü akşamı sona erecektir. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ve payları MKS'de aracı kurumlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen pay sahipleri, yeni pay alma hakkını, ilan edilen kullanım süresi içerisinde hesabının bulunduğu aracı kuruma başvurarak kullanabilirler. Pay sahipleri ilgili pay bedellerini, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklardır.

		Pay sahipleri Şirket'te sahip oldukları pay oranında ve sahip oldukları pay grubu için yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen pay sahipleri, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler. Kullanılmayan rüçhan (yeni pay alma) hakkı karşılığı pay kalması durumunda bu paylar 3 (üç) işgünü süreyle nominal değer altına olmamak üzere BİAŞ Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri Tasarruf Sahipleri Satış Duyurusu ile KAP'ta (www.kap.org.tr), Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.akisgyo.com) ve Ziraat Yatırım (www.ziraatyatirim.com.tr) internet sitesinde ilan edilecektir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların tasarruf sahiplerine borsa birincil piyasada satışa sunulmasından sonra, satış süresi sonrasında satılmayan payların satın alınmasına ilişkin olarak Şirket ortaklarından herhangi bir taahhüt bulunmamaktadır. İhraç edilecek paylar, kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Halka arzın 2021 yılının Şubat-Mart aylarında başlatılması planlanmaktadır.
E.4	Çatışan menfaatler de dâhil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Şirket paylarının ihraç ve halka arzı ile Şirket'in sermayesi artacak olup, aracılık hizmeti veren Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılık komisyonu elde edecektir. Halka arzın tarafları arasında herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır.
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına	İhraççı: Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Akiş GYO ve ortakları tarafından sermaye artırımından sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilmiş bir taahhüt bulunmamaktadır.

	ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını %100 oranında kullandıkları varsayımı ile sulanma etkisi 1,00 TL nominal değerli pay başına -1,84 TL (%-26,60) olarak hesaplanmaktadır. Mevcut diğer ortakların yeni pay alma haklarını kullanmamaları ve kullanılmayan payların tamamının Borsa İstanbul'da satılması durumunda 20.01.2021 tarihi itibarıyla mevcut pay sahipleri için sulanma etkisi 1,00 TL nominal değerli pay başına -1,30 TL (%-18,77); yeni ortaklar için de 1,00 TL nominal değerli pay başına 2,87 TL (%100,48) olarak hesaplanmaktadır.
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Sermaye artırımında yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan paylardan pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin duyurulacak satış süresi içinde BİAŞ'da işlem yapmaya yetkili Borsa üyesi aracı kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf ve hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır. MKK tarafından bedelli sermaye artırımı işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Denetçisinin Adı Soyadı
1 Ocak 2017-31 Aralık 2017	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (A member firm of Ernst & Young Global Limited)	Orjin Maslak Plaza Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 27 Kat: 1-5 34485 Sarıyer, İstanbul	Seda Akkuş Tecer, SMMM-Sorumlu Denetçi (İstanbul Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavirler Odası üyesi)

1 Ocak 2018-31 Aralık 2018	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (A member firm of Ernst & Young Global Limited)	Orjin Maslak Plaza Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 27 Kat: 1-5 34485 Sarıyer, İstanbul	Seda Akkuş Tecer, SMMM-Sorumlu Denetçi (İstanbul Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavirler Odası üyesi)
1 Ocak 2019-31 Aralık 2019	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (A member firm of Ernst & Young Global Limited)	Orjin Maslak Plaza Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 27 Kat: 1-5 34485 Sarıyer, İstanbul	Seda Akkuş Tecer, SMMM-Sorumlu Denetçi (İstanbul Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavirler Odası üyesi)
1 Ocak 2020-30 Haziran 2020	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok, Kat 9 Akaretler, 34357 Beşiktaş/İstanbul	Baki Erdal, SMMM-Sorumlu Denetçi (İstanbul Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavirler Odası üyesi)

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

Şirket 2017-2018-2019 yıllarında bağımsız denetim kuruluşu olarak Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'ni seçmiştir. 02.04.2020 tarihinde yapılan Genel Kurul toplantısında 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 seçilmesine oy çokluğu ile karar verilmiştir.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in konsolide finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları (www.akisgyo.com.tr) ve (www.kap.org.tr) internet sitelerinde yer almaktadır.

Şirkete ait temel konsolide bilanço büyüklüklerine ve seçilmiş gelir tablosu kalemlerine aşağıda yer verilmektedir.

	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Sınırlı denetimden geçmiş (konsolide)
(bin TL)	31.Ara.17	31.Ara.18	31.Ara.19	30.Haz.20
VARLIKLAR				
Dönen varlıklar	616.818	682.535	799.648	791.702
Nakit ve nakit benzerleri	88.837	96.124	246.302	233.387
Finansal yatırımlar	17.440	24.176	10.921	19.864
Ticari alacaklar	65.278	80.033	77.163	61.398
Diğer alacaklar	10.934	3.505	2.114	3.484
Stoklar	426.086	472.929	20.905	8.167
Proje halindeki stoklar	-	464.599	433.820	447.633
Peşin ödenmiş giderler	4.824	3.662	4.316	6.622

Riskten korunma amaçlı türev araçlar	-	-	315	3.004
Alım satım amaçlı türev araçlar	-	1.994	3.425	7.536
Diğer dönen varlıklar	3.420	111	366	607
Duran varlıklar	3.655.686	4.929.182	5.499.236	5.507.220
Finansal yatırımlar	1.893	-	-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	-	25.180	27.813	29.442
Ticari alacaklar	56.440	41.824	565	172
Diğer alacaklar	9.205	14.505	14.185	15.980
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.535.536	4.790.590	5.403.103	5.407.035
Maddi duran varlıklar	32.046	30.423	29.203	28.917
Maddi olmayan duran varlıklar	6.915	6.423	5.843	5.690
Ertelenmiş vergi varlığı	306	328	474	552
Peşin ödenmiş giderler	10.521	11.269	11.664	11.963
Alım satım amaçlı türev araçlar	-	7.225	4.340	3.872
Riskten korunma amaçlı türev araçlar	-	-	-	1.357
Diğer duran varlıklar	2.825	1.415	2.045	2.240
TOPLAM VARLIKLAR	4.272.505	5.611.717	6.298.885	6.298.922
KAYNAKLAR				
Kısa vadeli yükümlülükler	468.722	971.116	953.960	1.210.344
Kısa vadeli borçlanmalar	133.602	40.671	584.781	540.065
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	295.628	881.075	299.631	622.540
Ticari borçlar	16.566	13.374	13.085	13.569
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	871	1.723	1.669	2.235
Diğer borçlar	2.356	6.053	6.252	5.435
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	8.333	9.328	8.723	7.493
Alım satım amaçlı türev araçlar	-	-	446	1.653
Riskten korunma amaçlı türev araçlar	-	7.138	29.778	7.842
Kısa vadeli karşılıklar	11.324	11.728	9.465	9.324
Dönem karı vergi yükümlülüğü	42	27	129	190
Uzun vadeli yükümlülükler	1.304.161	1.009.795	1.324.474	1.258.013
Uzun vadeli borçlanmalar	1.293.167	992.688	1.289.653	1.245.318
Ticari borçlar	582	3.210	3.125	3.933
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9.413	7.523	5.483	3.695
Riskten korunma amaçlı türev araçlar	-	5.188	24.356	2.998
Uzun vadeli karşılıklar	1.000	1.186	1.857	2.069

Özkaynaklar	2.499.622	3.630.805	4.020.451	3.830.564
Ödenmiş sermaye	430.092	430.092	430.092	554.700
Sermaye düzeltme farkları	121.877	121.877	121.877	121.877
Paylara ilişkin primler	945	50.712	50.712	50.712
Birleşme denkleştirme hesabı	870.289	870.289	870.289	870.289
Geri Alınmış Paylar	(189.441)	(3.860)	(4.592)	(4.578)
Diğer yedekler	54.697	54.697	54.697	54.697
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	281.543	107.311	116.693	116.678
Geçmiş yıllar karları	441.562	971.345	1.884.229	2.308.679
Net dönem (zararı)/karı	490.551	1.029.883	549.043	(213.322)
TOPLAM KAYNAKLAR	4.272.505	5.611.717	6.298.885	6.298.922

(bin TL)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Sınırlı denetimden geçmiş (konsolide)	Sınırlı denetimden geçmiş (konsolide)
	31.Ara.17	31.Ara.18	31.Ara.19	30.Haz.19	30.Haz.20
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	319.650	396.098	437.162	217.632	135.043
Satışların maliyeti (-)	(85.195)	(92.167)	(107.503)	(55.030)	(56.341)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	234.455	303.931	329.659	162.602	78.702
Genel yönetim giderleri (-)	(41.322)	(33.855)	(29.624)	(16.284)	(14.559)
Pazarlama giderleri (-)	(3.408)	(4.447)	(3.906)	(1.749)	(1.452)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	59.490	82.090	39.773	24.133	22.021
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(78.443)	(57.068)	(39.603)	(19.144)	(17.724)
Esas faaliyet karı	170.772	290.650	296.300	149.558	66.988
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	303.620	1.247.740	580.453	306.091	5
Yatırım faaliyetlerinden giderler	-	(1.893)	(9.779)	-	-
İştirakler, müşterek kontrol edilen işletmeler ve bağlı ortaklıklardan diğer gelirler	181.805	-	-	-	-

Özkaynak yöntemiyle değerlenen müşterek yönetime tabi ortakların karlarındaki paylar	(9.121)	(1.514)	(1.532)	(709)	(690)
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	647.076	1.534.984	865.442	454.940	66.303
Finansman gelirleri	140.917	368.510	182.436	63.180	90.943
Finansman giderleri (-)	(297.113)	(873.345)	(498.541)	(271.990)	(370.457)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	490.879	1.030.149	549.337	246.130	(213.211)
Dönem vergi gideri	(403)	(289)	(440)	(150)	(190)
Ertelenmiş vergi geliri	75	22	146	81	78
Sürdürülen faaliyetler dönem karı	490.551	1.029.883	549.043	246.061	(213.322)
DÖNEM NET KARI	490.551	1.029.883	549.043	246.061	(213.322)

“Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK II 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III.48.1 no’lu “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III 48.1 no’lu “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020
A Para ve sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	85.428.659	91.143.449	240.913.804	230.782.111
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	3.890.320.590	5.190.791.092	5.784.703.939	5.789.803.360
C İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	78.154.513	105.621.562	108.363.254	108.792.902
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	17.801.647	13.694.238	12.631.530	14.357.337

	Diğer varlıklar		192.902.039	204.432.067	143.489.168	146.856.706
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	4.264.607.448	5.605.682.408	6.290.101.695	6.290.592.416
E	Finansal borçlar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.647.000.186	1.856.786.270	2.154.839.322	2.406.091.732
	Diğer finansal yükümlülükler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	75.396.357	57.647.025	19.225.891	1.831.781
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-	-	-
I	Özkaynaklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.499.622.315	3.630.805.417	4.020.450.560	3.830.564.337
	Diğer kaynaklar		42.588.590	60.443.696	95.585.922	52.104.566
D	Toplam kaynaklar (pasif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	4.264.607.448	5.605.682.408	6.290.101.695	6.290.592.416

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli - vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat /katılma hesabı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	85.411.009	91.120.593	240.893.041	230.279.513
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	2.828.789	29.057.476	32.116.353	33.971.683
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	5.604.699	6.555.984	6.117.855	4.749.488
J	Gayri nakdi krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	7.737.039	10.492.995	6.399.234	4.749.488
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	43.078.242	50.767.012	119.476.889	181.584.204

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020	Asgari /Azami Oran
		(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	-	-	≤10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar ((B+A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	91	93	92	92	≥51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler((A+C-A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	4	4	6	5	≤49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları ((A3+B1+C1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	<1	<1	<1	<1	≤49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(c)	-	-	-	-	≤20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	<1	<1	<1	<1	≤10
7 Borçlanma Sınırı (E+G+H+J)/I	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	69	53	54	63	≤500
8 Döviz cinsinden vadeli -vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat /katılma hesabı (A2-A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(b)	2	2	4	4	≤10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	<2	<2	<2	<3	≤10

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

a) Kiralama ve kiracılara ilişkin riskler

Akiş GYO kira geliri elde etmeye dayalı bir portföy yapısına sahip olduğundan dolayı, kiracıların temerrüt durumu ve doluluk oranı gibi faktörler nedeniyle kira gelirlerinde dalgalanma riski mevcuttur.

Şirket'in hedeflediği gelirleri elde edebilmesi, portföyündeki gayrimenkulleri uygun kiracılara tatmin edici şartlarda kiralamasına ve sözkonusu kiracılarla olan ilişkilerini doğru ve güvenilir bir şekilde düzenleyip yürütebilmesine bağlıdır. Bu bağlamda;

- Kiracı sayısında düşüş yaşanması,
- Rekabetçi kira piyasasının Şirket'in kiralama ve doluluk oranlarını etkilemesi,
- Ayrıca mevcut kiracıların kira dönemi sonlarında kira sözleşmelerini yenilememesi,

- Kiracıların tercihlerinde değişiklik yaşanması halinde Şirket'in nakit akışında geçici düşüşler yaşanabilir.

Bunlar ve diğer faktörler, Şirket'in kiraya verdiği yatırım amaçlı gayrimenkullerinde doluluk oranının düşmesine, kira gelirlerinin azalmasına, yatırım amaçlı gayrimenkullerin piyasa rayicinde potansiyel azalmalara yol açabilir ya da faaliyetlerin sonuçlarını veya mali durumu etkileyebilir.

Şirket'in mevcut durumda sahip olduğu gayrimenkullerinden elde ettiği kira gelirlerinin bugünden öngörülemeyen nedenlerden ötürü yeteri kadar gerçekleşmemesi ya da yeteri kadar artış göstermemesi dağıtabileceği kâr payı (temettü) miktarını da etkileyebilecektir.

b) Gelir ve maliyetleri etkileyebilecek makroekonomik riskler

Genel olarak emlak sektöründe oluşabilecek bir durgunluk ya da kriz talebin ve buna paralel olarak fiyatların gerilemesine sebep olabilir. Böyle bir durumda tüm sektörde olduğu gibi Şirket'in de gerek portföyünün değerinin gerekse yatırım amaçlı gayrimenkullerinin satışından elde edeceği gelirlerinin etkilenmesi söz konusu olabilir.

c) COVID-19 salgını ve pandemi sürecine ilişkin riskler

2019 yılı Aralık ayında, Çin'in Wuhan kentinde yeni bir koronavirüs türü bildirilmiş, Dünya Sağlık Örgütü, salgının "Uluslararası Halk Sağlığı İçin Acil Durum" oluşturduğunu açıklamıştır. Türkiye'de COVID-19 vakalarının 2020 Mart ayı içinde görülmeye başlanması ve bunun sonucunda, COVID-19 salgını, Türkiye'de alışveriş merkezlerinde kademeli olarak müşteri trafiğinin azalmasına neden olmuştur. COVID-19 salgınından dolayı Şirket'in faaliyet gelirlerinin önemli bir kısmını oluşturan alışveriş merkezleri de ekonomik aktivitede yaşanan gelişmeler/yavaşlamalar ile paralel olarak etkilenmiştir. Her ne kadar son günlerde aşı ve tedavi sürecine ilişkin olumlu gelişmeler yaşansa da pandemi sürecinin devam etmesi özellikle alışveriş merkezlerindeki müşteri hareketliliğini olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Şirket kiracılara kira indirimleri ve ciro bazlı kira destekleri dâhil olmak üzere çeşitli kira destekleri sağlamaktadır. Bu durumun pandemi süreci bitene kadar Şirket'in kira gelirleri üzerinde baskı yaratmaya devam etme riski bulunmaktadır.

d) Yasal düzenlemelere ilişkin risk

Şirket'in tabi olduğu mevzuata bağlı düzenleyici kanunlar, yönetmelikler ve /veya tebliğler gibi hususlarda zaman içinde gerçekleşebilecek değişikliklerin Şirket'in faaliyetlerini etkileme riski bulunmaktadır. Ancak bu değişikliklerin Şirket üzerinde yaratacağı etkiler bugünden öngörülememektedir. Gelecekte yapılacak yasal düzenlemelerdeki kısıtlamalar Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

e) Kredi Riski

Genel olarak Şirket'in taraf olduğu mal ve hizmet satımı veya mal ve hizmet alımına ilişkin sözleşmelerde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı Şirket'in karşılaştığı durumu ifade etmektedir. Şirket vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları ve mevcut yatırımları dolayısı ile kredi riskine maruz kalmaktadır.

Maruz kalınan azami kredi riski (bin TL)	31.Ara.17	31.Ara.18	31.Ara.19
Ticari ve diğer alacaklar	141.856.484	139.867.693	94.026.933
<i>İlişkili taraf</i>	<i>18.038.616</i>	<i>13.784.178</i>	<i>12.655.214</i>
<i>Diğer taraf</i>	<i>123.817.868</i>	<i>126.083.515</i>	<i>81.371.719</i>
Bankalardaki Mevduat	88.413.208	95.968.941	246.196.085

f) Likidite riski

Şirket'in nakit akışındaki dengesizlik neticesinde, nakit çıkışlarını tam ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip olamama riskidir.

31.Ara.19

Finansal yükümlülükler (türev olmayan) (TL)	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl-5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal Borçlar	2.174.065.213	2.494.859.442	603.688.585	366.049.441	1.474.657.952	50.463.464
Ticari borçlar	15.229.032	15.229.032	12.108.666	-	3.120.366	-
Diğer borçlar	4.637.937	4.637.937	4.637.937	-	-	-
Toplam	2.196.527.990	2.517.322.219	623.025.996	366.049.441	1.477.783.318	50.463.464

31.Ara.18

Finansal yükümlülükler (türev olmayan) (TL)	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl-5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal Borçlar	1.914.433.295	2.852.561.319	380.224.764	597.066.432	1.774.245.645	101.024.478
Ticari borçlar	16.584.575	16.584.575	13.374.156	-	3.210.419	-
Diğer borçlar	6.053.091	6.053.091	6.053.091	-	-	-
Toplam	1.937.070.961	2.875.198.985	399.652.011	597.066.432	1.777.456.064	101.024.478

31.Ara.17

Finansal yükümlülükler (türev olmayan) (TL)	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl-5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal Borçlar	1.722.396.543	1.976.003.861	83.330.715	410.695.545	1.481.977.601	0
Ticari borçlar	17.148.303	17.148.303	16.566.175	-	582.128	-
Diğer borçlar	2.355.647	2.355.647	2.355.647	-	-	-
Toplam	1.741.900.493	1.995.507.811	102.252.537	410.695.545	1.482.559.729	-

g) Piyasa riski

Faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin, Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir. Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamaktadır.

h) Döviz kuru riski

Şirket, çok sayıda para birimi ile yaptığı operasyonları nedeniyle başlıca Avro ve ABD Doları cinsinden döviz kuru riskine maruz kalmaktadır.

Şirket'in 31.12.2017, 31.12.2018, 31.12.2019 ve 30.06.2020 tarihleri itibarıyla döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

30.Haz.20	Avro	ABD Doları	GBP	Diğer	TL Karşılığı
Toplam Varlıklar	114.695	21.333.385	15	466.327	148.499.007
Toplam Yükümlülükler	36.035.111	233.618.110	-	-	1.876.227.675
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	(35.920.416)	(212.284.725)	15	466.327	(1.727.728.668)

31.Ara.19	Avro	ABD Doları	GBP	Diğer	TL Karşılığı
Toplam Varlıklar	108.032	25.308.434	300	472.342	152.392.096
Toplam Yükümlülükler	36.733.457	281.776.424	342	-	1.918.110.499
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	(36.625.425)	(256.467.990)	(42)	472.342	(1.765.718.403)

31.Ara.18	Avro	ABD Doları	GBP	Diğer	TL Karşılığı
Toplam Varlıklar	111.219	27.535.438	1.210	472.301	146.840.143
Toplam Yükümlülükler	41.124.656	238.522.737	143	-	1.502.744.645
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	(41.013.437)	(210.987.299)	1.067	472.301	(1.355.904.502)

31.Ara.17	Avro	ABD Doları	GBP	Diğer	TL Karşılığı
Toplam Varlıklar	663	51.083.494	16	-	192.684.903
Toplam Yükümlülükler	54.891.786	250.646.269	4.921	-	1.193.301.519
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	(54.891.123)	(199.562.775)	(4.905)	-	(1.000.616.616)

i) Faiz oranı riski

Şirket, faiz kazanan varlıkları ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır.

Şirket, ayrıca türev işlemlere taraftır. Türev işlemin niteliği, Şirket'in kapsamlı gelir tablosunu, döviz cinsinden yapılan değişken faizli kredi faiz ödemelerinin, piyasa faiz oranlarındaki muhtemel değişimler sebebiyle yarattığı dalgalanmaya karşı korumaktır.

Şirket'in 31.12.2017, 31.12.2018, 31.12.2019 tarihleri itibarıyla faiz bileşenine sahip finansal kalemleri aşağıda yer almaktadır.

TL	31.Ara.17	31.Ara.18	31.Ara.19
Faiz Elde Edilen Varlıklar	85.842.288	93.951.691	242.509.289
Vadeli mevduatlar	85.842.288	93.951.691	242.509.289
Sabit faizli finansal araçlar	1.239.327.945	1.191.252.915	1.300.008.772
Banka kredileri	1.163.931.588	1.133.605.890	1.280.782.881
Finansal kiralama yükümlülükleri	75.396.357	57.647.025	19.225.891
Değişken faizli finansal araçlar	483.068.598	723.180.380	874.056.441
Banka kredileri (Türev hariç)	483.068.598	660.010.360	293.187.516
Banka kredileri (Türev işlem yapılan)	-	63.170.020	479.952.206
Çıkarılmış tahviller	-	-	100.916.719

j) Karşı taraf riski

Karşılığında yeterli teminat bulunmadan borç verilmesi, diğer taahhütlerde bulunulması, varlıkların ödünç, emanet veya teminat olarak tevdi edilmesi gibi nedenlerle, varlıkların geri alınmasında ortaya çıkan riskleri ifade eder.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

Gayrimenkul ve gayrimenkul yatırım ortaklığı (GYO) sektörüne ilişkin riskler

Şirket'in faaliyet gösterdiği GYO sektörünün büyüme, enflasyon, işsizlik ve tüketici güveni başta olmak üzere makroekonomik gelişmelere hassasiyeti yüksektir. Ekonomik büyümede yavaşlama, kişi başına düşen milli gelirde azalışa ve gayrimenkul talebinde düşüşe neden olarak, sektörün büyüme performansı üzerinde risk oluşturabilir.

Türk gayrimenkul piyasası döngüsel bir yapıya sahiptir ve pek çoğu makroekonomik nitelikte olan ve Şirket kontrolü dışında bulunan sayısız faktörden etkilenmektedir. Bu faktörler arasında ekonomik koşullarda meydana gelen olumsuz değişikliklerin etkisi, genel olarak gayrimenkul piyasasının koşulları, tüketicilerin satın alma gücü ve harcama düzeyleri, perakendecilerin ve konut alıcılarının mali durumları, faiz oranlarındaki değişiklikler, enflasyon oranları, finansman olanaklarının yeterliliği ve maliyeti, çevreyle ilgili yasa ve yönetmelikler, imar, inşaat ve iskân yasaları ve yönetmelikleri ve benzeri faktörler yer almaktadır. Bu faktörlerden herhangi biri nedeniyle Şirket'in tahmin edilenden daha fazla harcama yapması veya beklenen kira gelirlerini veya konut satış hasılatlarını tahsil edememesi veya gayrimenkul satışlarını gerçekleştirememesi neticesinde, beklenenden daha az gelir elde etmesine neden olabilir. Bu faktörler aynı zamanda gayrimenkullerin değerlerini düşürebilir ve beklenenden daha düşük yatırım kârlılığına yol açabilir. Neticede, Şirket'in faaliyetleri, paylarının piyasa değeri ve ortaklara kâr payı dağıtımında bulunma kabiliyeti olumsuz bir şekilde etkilenebilir.

Gayrimenkul değerlerine ve değerlendirme sistemine ilişkin riskler

Gayrimenkul değerlemesi, her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle, doğası gereği öznel bir işlemdir. Neticede, değerlemeler varsayımlara tabidir. Gayrimenkullerle ilgili olarak değerlendirme şirketleri tarafından yapılan değerlemelerin fiili piyasa rayıçlarını ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır.

Yasal mevzuat ve sınırlamalara uyulmaması

GYO şirketleri SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde yer alan faaliyet kapsamı, faaliyetlere ilişkin sınırlamalar ve, portföy sınırlamaları gibi esaslara uymak zorundadır. Söz konusu Tebliğ hükümlerine uyulmaması durumunda, Şirket, çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir.

Vergi ve yasal mevzuat değişikliği

Şirket'in faaliyetleri ile Şirket tarafından yapılacak yatırımların vergisel sonuçları yasal düzenlemelere tabidir. Şirket'in tabi olduğu mevzuatlarda yaşanabilecek değişiklikler Şirket'in faaliyetini ve finansal durumunu etkileyebilir. GYO şirketleri Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Ayrıca, GYO kazançlarından dağıtılsın ya da dağıtılmasın yapılacak stopaj oranı %0 olarak belirlenmiştir. Vergilendirme oranı dâhil ilgili mevzuatta yapılacak değişiklikler, dağıtılabilir kar tutarını ve Şirket'in faaliyet sonuçlarını etkileyebilir.

Gayrimenkul projelerinin geliştirilmesine ilişkin riskler

Şirket'in sürdürdüğü projelerde maliyet kalemleri içinde yer alan unsurlarda meydana gelebilecek olumsuz yöndeki değişiklikler (faiz oranı, kur artışı vb.) Şirket'in yatırım harcamalarını ve buna bağlı olarak kârlılığını etkileyebilir.

İnşaat faaliyetlerinin (imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanma ruhsatı vb. gibi) alınan yasal izinlere ve süreçlere uygun olarak gerçekleştirilmesi ve ilgili makamlardan alınan izinlere uygun bir biçimde gerçekleştirilmeleri gerekmekte olup, gerekli izinlerin alınma süreçlerinde aksaklık veya uzama görülmesi durumlarında, Şirket'in faaliyetlerini ve finansal durumunun etkilenme riski bulunmaktadır.

Projelerin geliştirilmesindeki ve tamamlanmasındaki gecikmeler Şirket faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. Şirket'in yeni proje geliştirmesi halinde, proje geliştirme sürecinde imar ve çevre mevzuatındaki değişiklikler proje sürelerinin ve maliyetlerinin değişmesine neden olabilir. Gerekli imar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınamaması ya da tabi olunan, yürürlükteki kanun ve yönetmeliklerde değişiklikler yapılması, Şirket'in proje geliştirme kabiliyetini olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

Şirket'in uzun vadede stratejik ölçütleri ile hukuki durum, mülkiyet ya da imar planına uygun olma gibi diğer kriterlerini karşılayan ve potansiyel projenin başarılı şekilde geliştirilmesinde öneme sahip olan yerleri bulma imkânı hiç olmayabilir veya bulunan arsaların kabul edilebilir fiyatlarda olmama ihtimali olabilir. Proje geliştirilmesi için Şirket'in uygun arsa bulamaması, Şirket'in faaliyetlerini ve finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

Yapılması planlanan sermaye artırımında ihraç edilecek paylar, yeni pay alma haklarının kullanılmasında nominal değerden satışa sunulacaktır. Kalan paylar ise nominal değer altında olmamak üzere Borsa'da oluşacak fiyattan Borsa Birincil Piyasa'da halka arz edilecektir.

İhraç edilecek paylara yönelik riskler; kar payı gelirine ilişkin riskler, sermaye kazancına ilişkin riskler ve diğer risklerden oluşmaktadır.

İhraç Edilen Payların Kar Payına İlişkin Riskler

Şirket, tabi olduğu mevzuata ve ayrıca esas sözleşmesinde yer alan ve pay sahiplerinin kabul ettiği kar payı dağıtım politikalarına uygun olarak kar payı dağıtım işlemlerini gerçekleştirmekte olup, söz konusu politikalar SPK'nın ya da diğer resmi kurumların belirli düzenlemelerinden etkilenebilir. Şirket Genel Kurulu, pay sahiplerinin vereceği karara bağlı olarak nakit ve/veya bedelsiz pay olarak kâr payı dağıtabilmekte veya dağıtılabılır kârı Şirket bünyesinde bırakabilmektedir.

Ayrıca, dağıtılabılır kar olsa bile ya da yeterli seviyede kar elde edilememiş olması durumlarında, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kar dağıtımını zorunlu değilse, ortaklar genel kurulu kar dağıtılmaması yönünde karar verebilir. Bu durumda, ortakların kâr payı alamama riski vardır.

Her hâlükârda, kar dağıtımını Genel Kurul'un onayına tabidir.

İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler

Sermaye kazancı, payın fiyatındaki artıştan kaynaklanan ve payın satışı ile gerçekleşen gelirlerdir. Şirket paylarının Borsa'daki fiyatında artış gerçekleşebileceği gibi, finansal performansının beklentinin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda söz konusu payların borsa fiyatı düşebilir. Payların piyasa değerindeki düşüşler, payın elden çıkarılması durumunda pay sahiplerinin sermaye kaybına yol açabilir. Yatırımcılar piyasa riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır. Bunlara ek olarak pay sahipleri, Şirket'in kar ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahipleri Şirket'in tasfiye edilmesi sonucunda tasfiye bakiyesi kalması halinde, söz konusu bakiyeye payı oranında iştirak etmektedir. Şirket'in tasfiyesi halinde, ancak diğer tüm alacaklılara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra pay sahiplerine ödeme yapılabilmektedir.

Ayrıca, payların değerinde Şirket'in finansal performansından ve gelecekteki gelir beklentilerinden bağımsız olarak olağan dışı fiyat ve miktar hareketleri meydana gelebilir. Bunun sonucu olarak, piyasadaki genel bir gerileme veya benzer hisse senedi piyasalarındaki gerilemeler, payların işlem piyasasını ve likiditesini önemli derecede olumsuz etkileyebilir.

5.4. Diğer riskler:

- Ülkemiz genel olarak yüksek deprem riski altında bulunmakta olup, yeni inşa edilen yapılar yürürlükteki depreme dayanıklı inşaat düzenlemelerine uygun olarak inşa edilmektedir. Fakat, bu durum Şirket'in portföyünde bulunan tüm gayrimenkuller depreme karşı sigortalı olsa bile, olası büyük ölçekli bir deprem sonucunda söz konusu gayrimenkullerin depremden etkilenmeyeceğine ve sigorta poliçeleri uyarınca tüm zararı tazmin edebileceğine dair bir kesinlik bulunmamaktadır. Bu nedenle yaşanabilecek büyük ölçekli depremlerin Şirket'in faaliyetini ve finansal durumunu etkileme riski bulunmaktadır. Buna ek olarak sel, fırtına, toprak kayması gibi diğer doğal afetlerin de Şirket'in faaliyetlerinin sürdürülebilirliği üzerinde etki yapma riski bulunmaktadır.

- Doğal afet, salgın hastalık veya benzeri durumların meydana gelmesi, Şirket çalışanlarının yaralanması, vefatı, Şirket faaliyetlerinde aksamaya yol açması, Şirket'in ilgili kanun ve hükümler çerçevesinde tazminat yükümlülüğü altına girmesi gibi sebeplere neden olabilir ve Şirket faaliyetlerini ve itibarını olumsuz etkileyebilir.
- Şirket, faaliyetleri ile ilgili olarak çeşitli hukuki davalara taraf olabilir, davaların Şirket aleyhine sonuçlanması halinde Şirket'in faaliyetlerinin olumsuz etkilenebilme riski bulunmaktadır.
- Şirket'in yeni yatırım kararı alması halinde, işletme sermayesi ihtiyacında ve finansal borçluluğunda artış görülebilir.

Ayrıca,

- Türkiye'nin ulusal, bölgesel ve yerel ekonomik koşulları ile genel sektörel eğilimlerde meydana gelen değişiklikler,
- İlave finansman maliyetlerinden dolayı oluşacak olası gelir kaybı,
- Gayrimenkul talebinde düşüş yaşanması,
- Düzenleyici otoritelerin gayrimenkul veya gayrimenkul yatırım ortaklığı sektörlerine ilişkin politikalarındaki değişiklikler,
- Çevre, imar, kadastro, finansman, sigorta, vergi vb ile ilgili konularda mevzuat ve uygulama değişiklikleri,
- Geliştirme projelerine zarar verebilecek veya bu projelerin ilerlemesinde gecikmeye yol açabilecek doğal afetler

Şirket'i etkileyebilecek diğer riskler olarak sayılabilir.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Merkez Adresi:	Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak No: 25, 34660 Akasya AVM, Acıbadem / Üsküdar - / İSTANBUL
Ticaret Sicil Müdürlüğü:	İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü
Ticaret Sicil Numarası:	570679
Ticaret Siciline Tescil Tarihi:	22/11/2005

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Akiş GYO, İstanbul Ticaret Siciline 22.11.2005 tarihinde tescil edilmiş ve süresiz olarak kurulmuştur.

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

Hukuki statüsü	Anonim Şirket
Tabi olduğu mevzuat	T.C. Kanunları
İhraççının kurulduğu ülke	Türkiye
Kayıtlı merkezinin adresi	Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak No : 25, 34660 Akasya AVM, Acıbadem / Üsküdar - / İSTANBUL
Fiili yönetim yeri adresi	Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak No : 25, 34660 Akasya AVM, Acıbadem / Üsküdar - / İSTANBUL
Internet adresi	www.akisgyo.com
Elektronik Posta Adresi	info@akisgyo.com
KEP Adresi	akisgyo@hs02.kep.tr
Telefon	0212 393 01 00
Faks	0212 393 01 02

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

2017, 2018, 2019 yılları ile 01.01.2020-30.06.2020 döneminde yapılan yatırımlara ait bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yatırımlar (TL)	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020
Diğer*	13.015.128	18.268.077	6.933.302	896.497
Akasya Projesi	3.966.987	4.747.201	4.472.420	4.867.565
Akbatı Projesi	1.468.417	3.556.123	478.832	798.422
Dağıtılmamış	3.155.756	132.249	681.142	86.537
TOPLAM	21.606.288	26.703.650	12.565.696	6.649.021

Akasya ve Akbatı projelerindeki bu yatırımlar ağırlıklı olarak mağaza inşaat harcamaları ve AVM demirbaş alımlarından oluşmakta olup, Akasya lokasyonu Kidzania sabit kıymet alımlarını ve Akyaşam ofis sabit kıymet alımlarını da içermektedir. Bunlara ek olarak 2018 yılında yapı kayıt belgesi düzenlenmesine ilişkin Akasya üzerinde 32.277 TL ve Akbatı üzerinde 2.951.077 TL aktifleştirilmiştir.

Diğer kalemi, Akasya ve Akbatı haricindeki projelere yapılan yatırımlardan oluşmakta olup aşağıdaki tabloda detayları yer almaktadır. Dağıtılmamış kalemi ise yönetim ofisleri sabit

kıymet alımlarından oluşmaktadır. 2018 yılı özelinde yapı kayıt belgesi düzenlenmesine ilişkin Uşaklıgil üzerinde 1.681.426 TL ve Çiftehavuzlar üzerinde 623.736 TL aktifleştirilmiştir.

*Diğer (TL)	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020
Erenköy	5.090.852	6.804.127	5.810.187	812.112
Ak Apartmanı	3.531.465	9.005.755	1.066.421	52.773
Diğer	405.913	712.129	56.694	31.612
Uşaklıgil	3.168.707	1.746.065	-	-
Komili fabrika	363.153	-	-	-
Sosyal Tesis	455.038	-	-	-
TOPLAM	13.015.128	18.268.077	6.933.302	896.497

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımların niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

Proje ve İş Geliştirme	Tamamlanma Yılı	31.12.2017		31.12.2018		31.12.2019		30.06.2020		Finansman Şekli
		Yapılan yatırım tutarı (TL)	Tamamlanma Derecesi (%)	Yapılan yatırım tutarı (TL)	Tamamlanma Derecesi (%)	Yapılan yatırım tutarı (TL)	Tamamlanma Derecesi (%)	Yapılan yatırım tutarı (TL)	Tamamlanma Derecesi (%)	
Erenköy Apartmanı	Tamamlanmadı	5.090.852	20%	6.804.127	50%	5.810.187	65%	812.112	70%	Uzun vadeli yabancı kaynak
Ak Apartman Suadiye	2018	3.531.465	80%	9.005.755	95%	1.066.421	100%	52.773	100%	Uzun vadeli yabancı kaynak
Çiftehavuzlar Arsası	Tamamlanmadı	405.913	0%	712.129	0%	56.694	0%	31.612	0%	Uzun vadeli yabancı kaynak
Uşaklıgil	2016	3.168.707	100%	1.746.065	100%	0	100%	0	100%	Uzun vadeli yabancı kaynak
Beykoz*	Tamamlanmadı	10.192.376	0%	345.094	0%	39.584	0%	316.082	0%	Özkaynak
Londra Aldgate	Tamamlanmadı	0	0%	24.157.917	0%	0	0%	0	0%	Özkaynak

* 30.06.2020 itibariyle geçmiş yıllarda ödenmiş tapu harçlarına ilişkin açılmış davalara ilişkin 335.874,43 TL'lik kısmı iade alınmıştır.

Yukarıdaki tabloda yer alan bilgiler ilgili yıllarda yapılan yatırım harcaması tutarlarını içermekte olup, Erenköy, Çiftehavuzlar, Uşaklıgil ve Ak Apartmanı projeleri için 2014 yılında yatırım kredileri kullanılmıştır. Güncel durumda Ekim 2020 itibariyle ilgili krediler Şirketin ve Banka'nın mutabakatı ile 1+6.5 yıl olarak kredinin 1.yılı sonunda, bankanın aynı toplam bakiyeli altı buçuk yıllık bir krediyi şimdiden taahhüt etmesine istinaden, para birimi ve şartları banka ile mutabık kalınarak belirlenecek şekilde yenilenmiştir. Devam etmekte olan projelerin stok değerleri üzerine tavan testi ile finansman gideri aktifleştirmesi yapılmaktadır.

Erenköy Apartmanı

Kadıköy İlçesi, Bağdat Caddesi Mevkiinde kain ve 378 Ada ve 25 Parselde kayıtlı bulunan gayrimenkulde cadde mağazacılığı projesi hayata geçirilecektir. Finansmanı uzun vadeli yabancı kaynaklarla sağlanan projenin tamamlanma oranı 30.06.2020 tarihi itibarıyla %70 seviyesindedir.

Erenköy Apartmanı için yapılmış olan devam eden hakediş sözleşmelerine ilişkin kalan hakediş bedeli 5.892.249 TL'dir. Erenköy dekorasyon ve inşai işler için yapılacak harcamaların toplamı 28.600.000 TL'dir. (3.200.000 TL Aralık 2020'de gerçekleşti)

Çiftehavuzlar Arsası

Kadıköy İlçesi, Çiftehavuzlar Mahallesi'nde kain ve 1435 Ada ve 39 Parsel no.da kayıtlı bulunan 1.270 m²'lik arsada karma nitelikte bir proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Hafriyatı tamamlanmış olan projede, gerekli yasal izinler tamamlandıktan sonra inşai faaliyetler başlatılacaktır. Projenin finansmanı uzun vadeli yabancı kaynaklarla sağlanacaktır.

Beykoz

Şirketin bağlı ortaklığı Karlitepe AŞ'nin Beykoz bölgesinde 2B proje alanında arsa alımları devam etmektedir. Bölgede devam eden imar planı çalışmalarının tamamlanmasının ardından ağırlığı konut içerecek projeler hayata geçirilecektir. Karlitepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'nin hisseleri Beykoz Projesi iş geliştirme süreci kapsamında satın alınmıştır. Ayrıca, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinden doğan hak ve yükümlülüklerin ifası amacıyla Akiş Mudanya Adi Ortaklığı kurulmuştur. Finansmanı özkaynaklarla sağlanacak proje henüz başlamamıştır.

Londra Aldgate

İngiltere'de gayrimenkul yatırımı yapmak üzere Jersey'de kurulu WMG London Developments L.P. ("WMG London") şirketine Londra'da proje gerçekleştirmek üzere %51 oranında ortak olunmak suretiyle yatırım yapılmıştır. Finansmanı özkaynak ve proje finansmanı ile sağlanmış olup, inşai faaliyetlere kısa sürede başlanması hedeflenmektedir.

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Yoktur.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Akiş GYO" veya "Şirket"), 22 Kasım 2005 tarihinde, Akiş Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. unvanıyla, İstanbul Türkiye'de kurulmuştur. Şirket unvanı, 24 Mayıs 2012 tarih ve 8075 sayılı Ticaret Sicili Gazetesi'ndeki ana sözleşme değişikliği ile "Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."

olarak 18 Mayıs 2012 tarihinde tescil edilmiş ve 24 Mayıs 2012 tarihinde ilan edilmiştir. Şirket, Akkök Şirketler Topluluğuna dâhil olup, Şirket'in hâkim ortağı Akkök Holding A.Ş.'dir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Şirket'in Amacı Ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesi uyarınca; Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirlenmiş usul ve esaslar dâhilinde, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, ana faaliyet konularına ilişkin gayrimenkul veya gayrimenkul projelerine bağlı olarak yürütülen ve arızı nitelik taşıyan altyapı yatırım ve hizmetleri, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesapları ile iştirakler ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla faaliyet gösteren ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48. maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

Şirket faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymaktadır.

Akiş GYO'nun tam konsolidasyon yöntemi uyguladığı bağlı ortaklıkları, Türkiye ve Bulgaristan'da faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları ve ortaklık payları hakkında bilgi aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

	Faaliyet Konusu	Ödenmiş Sermaye	Ortaklık Oranı (%)
Aksu Real Estate E.A.D. ("Aksu Real Estate")	Gayrimenkul yatırımları	200.000 BGN	100,0
Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. ("Karlıtepe ")	Gayrimenkul yatırımları	71.000.000 TL	100,0
Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. ("Akyaşam")	AVM ve ofis yönetimi	13.350.000 TL	100,0
Akasya Çocuk Dünyası A.Ş. ("Akasya Çocuk")	Çocuk eğlence sektörü	5.000.000 TL	100,0

Aksu Real Estate

Aksu Textiles E.A.D. 18 Aralık 2000 tarihinde Bulgaristan'da kurulmuş olup ana faaliyet konusu; her türlü tekstil ve kıyafet üretimi, ithalat ve ihracatıdır. Tüm sermayesi Ak-Al'a ait olan Aksu Textiles E.A.D. 4 Ocak 2013'te tescil olan birleşme ile Akiş GYO'nun bağlı ortaklığı haline gelmiştir.

16 Ağustos 2013 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Aksu Textiles E.A.D. unvanının Aksu Real Estate E.A.D. olarak değiştirilmesine karar verilmiştir. Unvan değişikliği ile birlikte faaliyet konusu; kar elde etmek amacı ile gerek ülke içinde ve gerekse yurt dışında her türlü gayrimenkul yatırımı yapmak olarak değiştirilmiştir.

Karlitepe

Karlitepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş., 12 Mayıs 2015 tarihinde tescil edilerek İstanbul'da kurulmuş olup ana faaliyet konusu; kendi adına arazi veya sair gayrimenkul satın almak, kiralamak, parsellemek, birleştirmek, bölümler halinde satmak, imar planı yapmak ve yaptırmak, mevcut haritaları ve projeleri iktisap etmek ve ilgili arazide inşaatlar yaptırmak, her türlü bina, ofis, tesis, peyzaj mimarlığı, çevre tasarımı kapsamında mimarlık, mühendislik, teknik danışmanlık ve işletme hizmeti vermek ve bu anlamda ticari faaliyetlerde bulunmaktadır. 28 Mayıs 2015 tarihinde Akiş GYO'nun bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Karlitepe, Beykoz Arsaları iş geliştirme süreci kapsamında satın alınmıştır.

Akyaşam

Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. Akasya AVM ve ofislerin yönetimi amacıyla 6 Ocak 2014 tarihinde kurulmuştur. Akiş GYO, Akyaşam'ın %100 sermayesine sahiptir. Akyaşam, 12 Ağustos 2011 tarihinde tescil edilerek İstanbul'da kurulmuş olup, ana faaliyet konusu; bakım ve hizmetlerini, yönetimini yüklendiği gayrimenkullerin konut, toplu konut, modern yerleşim birimleri, alışveriş merkezleri, ticaret ve iş merkezleri, oteller, moteller, konaklama yerleri, her türlü turizm tesisleri, sosyal amaçlı tesisler, turistik, sportif, eğitimsel ve kültürel tesislerin, sinema, tiyatro salonlarının, hastane ve huzurevlerinin amacına uygun olarak kullanılmasını temin etmek, korunması için gereken tedbirleri alıp, korunma teşkilatını kurmak ve yönetmek, gayrimenkulün bakım, onarım, gözetim, denetim hizmetlerini temin etmek ve her türlü destek ve yönetim hizmetlerini sağlamak olan Ak Yön Yönetim ve Bakım Hizmetleri A.Ş. ("Ak Yön") ile Türk Ticaret Kanunu'nun 155/1-b, 156, ilgili diğer maddeleri ile Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18, 19, 20. madde hükümleri ve ilgili diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda Akyaşam'ın Ak Yön'ü tüm aktif ve pasifleri ile birlikte külliyen devralması ve Ak yön' ün tasfiyesiz infisahı suretiyle Akyaşam tüzel kişiliği altında kolaylaştırılmış şekilde birleşmiştir. Birleşme işlemi İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 3 Ekim 2017 tarihinde tescil edilmiştir.

Akasya Çocuk Dünyası

Akasya Çocuk Dünyası A.Ş., Akasya AVM içerisinde çocuklara, iç mekânda kendilerine göre ölçeklendirilmiş tematik parkta farklı roller üstlenerek oynamalarına olanak vermektedir. Şirket, Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin %100 bağlı ortaklığıdır.

İş Ortaklıkları

WMG London Developments L.P

İngiltere'de gayrimenkul yatırımı yapmak üzere Jersey'de kurulu WMG London Developments L.P. ("WMG London") şirketine Londra'da proje gerçekleştirmek üzere %51 oranında ortak olunmak suretiyle yatırım yapılmıştır. WMG London, finansal tablolarda özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilmektedir.

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı

28 Mayıs 2015 tarihinde Akiş ve Mudanya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. tarafından imzalanan proje ortaklığı sözleşmesi ile kurulmuştur. Akiş GYO'nun ortaklıktaki payı %50'dir. Proje ortaklığının amacı; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Gümüşsuyu Mahallesi'nde proje geliştirmeye yönelik olarak bu bölgedeki çeşitli parsellerin malikleri ile gerçekleştirilecek olan kat karşılığı inşaat sözleşmelerinden doğacak hak ve yükümlülüklerin ifasıdır. Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı, oransal konsolidasyon yöntemi ile finansal tablolara dahil edilmektedir.

2017, 2018 ve 2019 yılları ile 2020/06 faaliyet dönemlerinde Şirket'in satış gelirlerine ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır.

Satış gelirleri (bin TL)	31.Ara.17	31.Ara.18	2018/ 2017 Değişim	31.Ara.19	2019/ 2018 Değişim	30.Haz.19	30.Haz.20	2020.06/ 2019.06 Değişim
Akasya kira gelirleri	199.760	250.223	25%	269.423	8%	134.870	73.960	-45%
Akbatı kira gelirleri	83.581	104.871	25%	116.787	11%	57.137	33.648	-41%
Konut satış gelirleri	6.056	1.411	-77%	5.718	305%	3.750	14.078	275%
Diğer kira gelirleri	10.084	15.996	59%	18.381	15%	9.035	5.160	-43%
Bilet satışları	5.942	9.392	58%	11.572	23%	5.616	2.888	-49%
Sponsorluk gelirleri	6.402	6.412	0%	5.657	-12%	2.661	1.474	-45%
Diğer	7.824	7.793	0%	9.624	23%	4.563	3.834	-16%
TOPLAM	319.650	396.098	24%	437.162	10%	217.632	135.043	-38%

2011 yılında Akbatı Projesi'nin hayata geçirilmesinin ardından Şirket 2012 yılında "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" unvanını almıştır. Şirket 2013 yılında ticari gayrimenkul portföyünü genişletmek amacıyla İstanbul Kadıköy Bağdat Caddesi üzerinde 4 adet gayrimenkul alımı ile cadde mağazacılığı sektörüne giriş yapmıştır. Akiş GYO'nun hissedarı olduğu Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Saf GYO") tarafından geliştirilen Akasya Projesine ait 80.000 m² kiralanabilir alana sahip olan alışveriş merkezi 06 Mart 2014'te faaliyete geçmiştir. 2016 yılında Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Saf GYO")'nin tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde Akiş GYO tarafından devralınması suretiyle, Saf GYO ile Akiş GYO bünyesinde birleşilmesine dair başlatılan sürecin 18 Ocak 2017'de tamamlanmasıyla birlikte Akasya Projesi tamamı ile Akiş GYO bünyesine geçmiştir.

Şirketin izahnamede yer alan finansal tablo dönemlerinde mevcut olan projelerine dair detaylar aşağıda yer almaktadır:

a) Akbatı AVM

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kapadık Mahallesi, 383 Ada 3 Parsel üzerinde kain toplam 50.838 m² arsa üzerine Akbatı Projesi'ni gerçekleştirmiştir. 2011 yılında açılan Akbatı Projesi'nde, 185.032 m² inşaat ve 4 kat üzerinde net 65.496 m² kiralanabilir alana sahip Akbatı Alışveriş Merkezi bulunmaktadır. Akbatı AVM'de yaklaşık 200 mağaza, 9 sinema salonu, dinlenme ve buluşma adresi olan özel tasarımı alanlar, çocuk oyun ve eğitim alanları ile 3.000 araçlık otoparkın yanı sıra dünya mutfaklarını buluşturan restoranların yer aldığı Restaurantlar Meydanı bulunmaktadır. Projede, ayrıca 5000 kişi kapasiteli Festival Park yer almaktadır. Akbatı AVM enerji verimliliğini ön planda tutan uygulamalarıyla, dünyanın önde gelen yeşil bina değerlendirme sistemi BREEAM In Use - International kapsamında Türkiye'nin "Excellent" seviyesinde sertifikaya sahiptir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarı ile Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Lotus") tarafından hazırlanan 31 Aralık 2019 tarihli ve 2019/1722 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile 1.465.000.000 TL olarak belirlenmiştir. (31.12.2018: 1.216.000.000 TL, 29.12.2017: 912.050.000)

b) Akasya Projesi

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Akasya AVM, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi, 1083 Ada 38 Parsel üzerinde kain toplam 41.357 m² arsa üzerinde yer almaktadır. 2014 yılında açılan Akasya Projesi'nde, 412.882 m² inşaat alanı, 1.357 satılabilir ünite ve 88.862 m² kiralanabilir alana sahip Akasya Alışveriş Merkezi bulunmaktadır. Projede Koru, Göl ve Kent olmak üzere üç etap yer almaktadır. Koru ve Göl Etapları 2012 yılında yerleşime açılmış ve Kent Etabının teslimleri de tamamlanmıştır. Kent Etabında konumlanan Akasya Alışveriş Merkezi'nde yaklaşık 250 mağaza yer almakta olup Akasya AVM 6 Mart 2014 tarihinde faaliyete geçmiştir.

Akasya AVM, 2015'te ICSC Avrupa Alışveriş Merkezleri Ödülü kapsamında "New Developments AVM: Large" Kategorisinde En İyi Alışveriş Merkezi Ödülü'nü almıştır. Akasya Projesi, havuz ve bahçe sulamalarında gri suların kullanılması, yağmur sularının değerlendirilmesi, kat bahçelerinin tasarlanması, enerji verimliliği yüksek HVAC sistemleri kullanımı ve aydınlatma otomasyonları ile elde ettiği enerji verimliliği sayesinde BREEAM Sertifikası almıştır. Ayrıca, Akasya 2018 yılında, dünya genelinde 25 ülkede benimsenen bina çevresel değerlendirme sistemi olan BREEAM (Building Research Establishment-Environmental Assessment Method) sertifikasını 'Mükemmel' seviyesinde tescil ettirmiştir. 10 Haziran 2016'da açılan Akasya Kültür Sanat – AKS International Business Awards'ta "Yılın En İyi Ürün ve Hizmeti" kategorisinde Altın Stevie Ödülü kazanmıştır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarı ile Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus tarafından hazırlanan 31 Aralık 2019 tarihli ve 2019/1719 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile 3.650.000.000 TL olarak belirlenmiştir. (31.12.2018: 3.331.000.000 TL, 31.12.2017: 2.410.000.000 TL)

c) Uşaklıgil

Şirket, İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Bostancı Mahallesi, Bağdat Caddesi, No: 481 adresinde bulunan 3206 ada ve 14 parsel üzerinde kain 1.437 m² arsa üzerinde Uşaklıgil Projesi'ni tamamlamıştır. Bu proje Beymen Perakende ve Tekstil Yatırımları A.Ş. ile yapılan kira sözleşmesi kapsamında 2017 yılında 15 yıllığına Beymen Mağazalarına kiralanmış olup, Suadiye Beymen Mağazası Eylül 2017'de açılmıştır.

31 Aralık 2019 tarihi itibari ile Uşaklıgil Projesi'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. ("Epos") tarafından hazırlanan 31 Aralık 2019 tarihli ve AKGYO-2019-00004 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Uşaklıgil Projesi'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile 228.369.000 TL olarak belirlenmiştir. (31.12.2018: 214.380.000 TL, 31.12.2017: 186.390.000 TL)

d) Mecidiyeköy

Şirket'in İstanbul ili, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, Şehit Ahmet Sokak, Mecidiyeköy İş Merkezi 2014 ada,85 nolu parselde yer alan 124-125-126-127-128 ve 129 no'lu 6 adet bürosu bulunmaktadır.

19 Şubat 2019 tarihinde Şirket'in portföyünde yer alan İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Şişli Tapu Sicili Müdürlüğü nezdinde 2013 Ada ve 85 Parselde kayıtlı bulunan ana taşınmazda yer alan 124, 125, 126, 127, 128 ve 129 no.lu bağımsız bölümler toplam 3.564.814,82 TL + KDV bedel ile Öztem Temizlik Hizmetleri Gıda San. Tic. Ltd. Şti'ye peşin olarak satılmıştır.

31 Aralık 2018 tarihi itibari ile gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde A Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("A Gayrimenkul") tarafından 27 Aralık 2018 tarihli ve 2018/002 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile 3.180.000 TL olarak belirlenmiştir. (31.12.2017: 3.030.000 TL)

e) Sosyal tesis

Akasya Sosyal Tesisi, Şirket'in İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi, 73 pafta, 1341 ada, 64 parselde yer almaktadır.

31 Aralık 2019 tarihi itibari ile gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus tarafından 31 Aralık 2019 tarihli ve 2019/1720 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile 21.850.000 TL olarak belirlenmiştir. (31.12.2018: 20.835.000 TL, 31.12.2017: 19.715.000 TL)

f) Ak Apartmanı

Şirket, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 65 pafta, 315 ada 3 parselde kayıtlı "Çatı aralı 8 katlı betonarme ofis ve işyeri olan A blok ve çatı aralı 10 katlı betonarme konut, ofis ve işyeri olan B blok ve Arsası" nitelikli gayrimenkulde yer alan 12 adet bağımsız bölümden oluşan Ak Apartmanı projesini Ocak 2019'da tamamlamıştır. Proje, 1.981 m² toplam inşaat alanı üzerinde, 3+1 ve Dupleks 4+1 konut tipi seçenekleriyle, toplamda 6 adet daireye sahiptir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, proje halindeki stoklar hesabı altında yer

alan bu gayrimenkulün kiralanması planlanan (konut harici alanları) yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabı altında sınıflanmıştır.

31 Aralık 2019 tarihi itibari ile Ak Apartmanı Projesi'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Epos tarafından hazırlanan 2 Aralık 2019 tarihli ve AKGY-2019-00003 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Ak Apartmanı Projesi'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda pazar yaklaşımı yöntemi ile 50.015.000 TL olarak belirlenmiş olup, bu değer 12 adet bağımsız bölümün toplamından oluşmaktadır. B Bloкта yer alan 6 adet bağımsız bölüm satış amaçlı, A Bloкта yer alan 6 adet bağımsız bölüm ile B Bloкта yer alan 1 adet bağımsız bölüm (mağaza) kiralanma amacıyla elde tutulmaktadır. Ak Apartman'ın 30.06.2020 itibariyle toplam kiralanabilir alanı brüt 878,00 m² olup 2 adet dükkân ve 4 adet ofisten oluşmaktadır. 2019 yılında brüt 499,74 m²'lik alandan oluşan 3 adet ofis 01.01.2020 tarihinden itibaren kiralanmıştır. Kiralanma amacıyla elde tutulan bağımsız bölümlere isabet eden ekspertiz değeri 32.259.675 TL olarak tespit edilmiş olup, bu değer yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabı altında finansal tablolara yansıtılmıştır.

g) Üsküdar 3 Bağımsız Bölüm

Şirket'in İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, Gayretli Sokak, 474 ada, 4 no.lu parselde 22 numaralı Gayret apartmanında yer alan 3 adet bağımsız bölümü bulunmakta iken Haziran 2020 itibariyle Üsküdar 3 bağımsız bölümden 1 adet konut satılmıştır.

31 Aralık 2019 tarihi itibari ile gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde A Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("A Gayrimenkul") tarafından 31 Aralık 2019 tarihli ve 2019-AKIS-001 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile 1.550.000 TL olarak belirlenmiştir. (31.12.2018: 1.550.000 TL, 31.12.2017: 1.640.000 TL)

h) Bulgaristan bina ve arsaları

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibari ile yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırılan, Bulgaristan Ülkesi, Silistre İli, Sanayi Bölgesi Mevkii, 1, 23, 24, 25, 26, 27 ve 28 Ada üzerindeki parsellere kâin toplam 110.580 m² yüzölçümüne sahip 22 adet arsası mevcuttur. Arsanın kullanımı ile ilgili Şirket henüz bir karar vermemiş olup, hâlihazırda değer artışı amacıyla elinde bulundurmaktadır.

Arsaların 31 Aralık 2018 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Terra") tarafından hazırlanan; 31 Aralık 2018 tarihli 2018/006 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve ilgili raporda Bulgaristan bina ve arsalarının gerçeğe uygun değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile 3.645.000 TL olarak belirlenmiştir. (31.12.2017: 2.711.000 TL)

2018 yılında Şirket'in portföyünün kırılımı %63,3 Akasya AVYM, %23,1 Akbatı AVYM, %4,1 Uşaklıgil (Suadiye Beymen) ve %9,5 stok ve diğer gayrimenkullerden oluşmakta iken, 2019 yılında portföyün %62,3'si Akasya AVYM, %25,0'i Akbatı AVYM, %3,9'u Uşaklıgil (Suadiye Beymen) ve %8,8'i stok ve diğer gayrimenkullerden oluşmaktadır. 2020 yılı 6 aylık dönemde Şirket'in portföyünün kırılımı %62,3 Akasya

AVYM, %25,0 Akbatı AVYM, %3,9 Uşaklıgil (Suadiye Beymen) ve %8,8 stok ve diğer gayrimenkuller şeklinde gerçekleşmiştir.

2017-2019 arasındaki dönemde Şirket'in net satış gelirleri içinde Akasya Projesi'nden elde edilen kira gelirleri, toplam net satış gelirlerinin ortalama %62'sini oluşturmaktadır. Aynı dönemde Akbatı Projesi'nden elde edilen kira gelirleri de toplam net satış gelirlerinin ortalama %26'sını oluşturmaktadır. Yani, toplam satış gelirlerinin yaklaşık %88'i bu iki projeden elde edilen kira gelirlerinden meydana gelmektedir.

Akasya Projesi, 2019 yılında %94 mertebesindeki yüksek doluluk oranı, ziyaretçi sayısında AYD ortalamasının üzerindeki artışı ve mağaza cirolarında yaşanan %17,21 oranındaki artış ile Şirket'in en önemli projesi konumundadır. Akbatı Projesi de %98 mertebesindeki yüksek doluluk oranı ve mağaza cirolarında yaşanan %17'nin üzerinde yaşanan artış ile Şirket'in ikinci en önemli projesi olmuştur.

Ocak-Haziran 2020 dönemine bakıldığında toplam kira gelirleri içindeki Akasya Projesi'nin payının %55'e, Akbatı Projesi'nin payının da %25'e gerilediği görülmektedir.

Akiş GYO, 2019 yılında Akasya Projesi'nden 269,4 milyon TL, Akbatı Projesi'nden 116,8 milyon TL, Uşaklıgil Projesinden de 17,9 milyon TL kira geliri elde etmiştir.

2019 yılı Aralık ayında, Çin'in Wuhan kentinde yeni bir koronavirüs türü bildirilmiş, Dünya Sağlık Örgütü, salgının "Uluslararası Halk Sağlığı İçin Acil Durum" oluşturduğunu açıklamıştır. Türkiye'de COVID-19 vakalarının Mart ayı içinde görülmeye başlanması ve bunun sonucunda, COVID-19 salgını Türkiye'de alışveriş merkezlerinde kademeli olarak müşteri trafiğinin azalmasına neden olmuştur. 19 Mart 2020 tarihi itibarıyla Şirket yönetimi, alışveriş merkezlerinde faaliyet gösteren mağaza çalışanlarının, ziyaretçilerin ve Şirket çalışanlarının sağlığını önceliklendirerek, Akasya ve Akbatı Alışveriş Merkezleri'nin ("AVM") faaliyetlerini geçici bir süre için durdurmuştur. Bu doğrultuda AVM'lerin kapalı olduğu süre boyunca, kapalı olunan günler için kiracılarından kira alınmamasına, AVM'lerin 2020 yılı Mart ayı kirasının faaliyetin devam ettiği 19 Mart tarihine kadar tahsil edilmesine, yasal düzenlemeler nedeniyle daha önce kapanan mağazalar için kapandığı günün baz alınmasına, market ve eczane gibi faaliyetine devam eden mağazalar için kira düzenleme yetkisinin yönetime verilmesine karar verilmiştir. Akbatı ve Akasya Alışveriş Merkezleri, hijyen koşullarının en üst seviyeye çıkarılması ve risklerin minimize edilebilmesi için gerekli tüm önlemler alınmış olarak 1 Haziran 2020 tarihi itibarıyla faaliyetlerine tekrar başlamıştır. Haziran ayı kira ödemelerine yönelik olarak ise yalnızca Haziran ayı ile sınırlı kalmak üzere, ciro ve çeşitli kriterlere bağlı olacak şekilde ve maksimum %50 oranını aşmayacak kira desteği sağlanmasına karar verilmiştir. (Bu destekler 2020 yıl sonuna kadar devam etmiştir)

Satış Gelirleri (bin TL)	31.12.2017	%	31.12.2018	%	31.12.2019	%	30.06.2020	%
Akasya kira gelirleri	199.760	62,5	250.223	63,2	269.423	61,6	73.960	54,8
Akbatı kira gelirleri	83.581	26,1	104.871	26,5	116.787	26,7	33.648	24,9
Diğer kira gelirleri	10.084	3,2	15.996	4,0	18.381	4,2	5.160	3,8
Bilet satışları	5.942	1,9	9.392	2,4	11.572	2,6	2.888	2,1
Sponsorluk gelirleri	6.402	2,0	6.412	1,6	5.657	1,3	1.474	1,1

Konut satış gelirleri	6.056	1,9	1.411	0,4	5.718	1,3	14.078	10,4
Diğer	7.824	2,4	7.793	2,0	9.624	2,2	3.834	2,8
Toplam	319.650	100,0	396.098	100,0	437.162	100,0	135.043	100,0

2020 yılının ilk 6 aylık döneminde Ak Apartmanı'ndaki 5 adet konutun satılmasının etkisi ile konut satış gelirlerinin toplam satış gelirleri içindeki oranı %10'a yükselmiştir.

Hasıllata ilişkin daha detay bilgileri aşağıda yer almaktadır:

bin TL	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020
Akasya Kira Gelirleri	199.760	250.223	269.423	73.960
Akbatı Kira Gelirleri	83.581	104.871	116.787	33.648
Bilet satışları	5.942	9.392	11.572	2.888
Sponsorluk gelirleri	6.402	6.412	5.657	1.474
Akasya konut satışları	5.289	-	5.718	-
Akbatı konut satışları	766	532	-	-
Akkoza Konut Satışları	-	879	-	-
Ak Apartmanı Konut Satışları	-	-	-	14.078
Diğer	7.824	7.793	9.624	3.834
Mecidiyeköy	689	271	-	-
Gebze Fabrika	4.052	0	-	-
Uşaklıgil	4.171	14.599	17.908	5.009
Çerkezköy	237	-	-	-
Aksu İsim Hakkı Kira	47	-	-	-
2C Kira	888	1.125	467	-
Karlitepe Depo	1	1	6	5
Ak Apartmanı	-	-	-	147
Toplam	319.650	396.098	437.162	135.043

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihracçının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Türkiye'de ekonomik alanda yaşanan iyileşme ve gelişmeler tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de büyüme yönünde desteklemekte ve buna bağlı olarak da gayrimenkul sektörü gelişmesini sürdürmektedir. Bu gelişme hem konut hem de ticari gayrimenkul alanlarında birlikte yaşanmaktadır. Buna paralel olarak bir yandan nitelikli şehirlerin yaratılması ihtiyacı diğer yandan sürdürülebilir ve kaliteli yaşam alanlarına duyulan gereksinim ile birlikte Türkiye'de gayrimenkul sektörü yeni bir gelişme sürecine girmiştir. Gayrimenkul sektörü sayısal büyüklükler ile ölçülen büyümesinin yanı sıra nitelik yönünden de gelişmesinin değerlendirileceği bir aşamaya ulaşmış bulunmaktadır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü tabiatı itibarıyla arz-talep dengesine dayanmaktadır. Ülkemizde yıllardır yaşanan hızlı nüfus artışı, kültürel değişimler sonucu çoğalan haneler, kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi nedeniyle gayrimenkullere olan talep sürekli bir artış göstermektedir.

Türkiye ekonomisinin büyüme trendinde geleneksel olarak inşaat ve emlak piyasası belirleyici olmaktadır. İnşaat sektörü etkileşim içinde olduğu yan sektörler ile birlikte istihdamda lokomotif role sahiptir. Söz konusu tutarların büyüklüğü nedeniyle sektör finans ile de yakından ilişkilidir. Kredi oranları, güven endeksi ve arz-talep dengesi sektörün dinamiklerini belirlemektedir.

Türkiye’de gayrimenkul sektörü giderek uluslararası nitelik kazanırken konut ve ticari gayrimenkuller için düzenli piyasalar oluşmaktadır. Buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yerli ve yabancı aktörlerin yatırımları da genişlemektedir.

Sektörün özelinde hem arzı hem de talebi etkileyen pek çok unsur bulunmaktadır. Bu tip kıstasların en önemlileri arasında; projelerin konumu, mimarisi, sosyal yaşam alanları ve ulaşım kolaylıkları gibi alıcının kararını etkileyen unsurlar yer almaktadır. Ancak bunlarla birlikte gerek talep kararları açısından gerekse arzın satış kolaylığı yönünden, konutun finansmanında kolaylık sağlanması diğer şartlar ne olursa olsun önemli ölçüde alım kararını hızlandırmaktadır.

İnşaat firmalarının uzun vadeli güçlü bir finansman modeli ile desteklenmesi benzer satış modellerinin çoğalmasını sağlayarak, talebin arz ile buluşmasını kolaylaştıran önemli bir unsurdur.

İnşaat sektörünün dünya genelinde kabul gören en önemli alt kırılımı, gerek hane halkı tarafından bir yatırım aracı olarak görülmesi, gerekse de beslediği alt sektörler sebebiyle konut sektörüdür. Diğer yandan, konut sahipliği toplumsal açıdan da büyük öneme sahip bir olgudur. Ülkemizde konut sektörü, içinden geçtiği zorlu döneme rağmen orta-uzun vadede büyük potansiyel barındırmaktadır.

Sektörde Yeni Dönem Öngörülleri

Gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluğa karşın, lojistik ve depolama, hastane, medikal ofisler ve laboratuvar gibi alanlara yönelik projeler inşaat sektörü için hala revaçta iken, yapılan araştırmalar ev ortamının daha önemli hale gelmesiyle kullanıcıların müstakil, villa, bahçeli ve balkonlu ev tercihlerinin arttığını ortaya koymaktadır. Peyzaj alanı ve yürüyüş parkuru geniş bir alana yayılan projelerin tüketicilerin satın alma kararında etkili olacağı belirtilmektedir.

Gayrimenkul değerlendirme ve lokasyon analizi platformu Endeksa.com’un verilerine göre 5 büyük ilde arsa fiyatları son 1 yılda %14 ile %47 arasında, arazi fiyatları ise yüzde 20 ile yüzde 30 arasında artış göstermiştir. Konut imarlı arsa fiyatlarında en fazla artış görülen iller sırasıyla İstanbul, Antalya ve Ankara olarak gerçekleşmiştir. Bu durum uzaktan çalışma pratiğinin de hayata geçmesiyle müstakil ev yaşamına yönelik talebin ve dolayısıyla arsa-arazi fiyatlarının artmasına neden olmuştur.

Salgın sonrası süreçte inşaat sektöründe, şantiyelerde dijital dönüşümün gündeme alınarak e-şantiyeler oluşturulacağı, sosyal mesafe dolayısıyla daha geniş metrekareli ofislere talebin artacağı öngörülmektedir.

Yeni projelerde robotik teknolojilerin entegrasyonunun ivme kazanması, özellikle binaları sterilize edip temizleyebilen robotik gibi emlak teknolojilerine yönelik çözümlerin daha fazla benimsenmesi beklenmektedir.

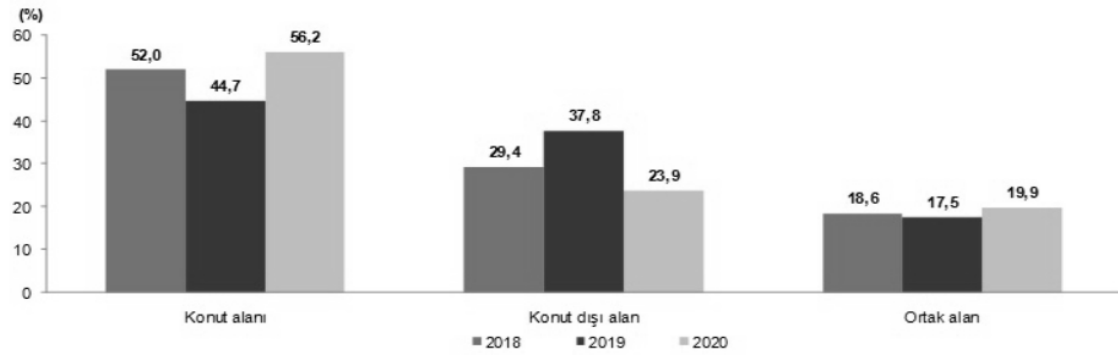
Sektörde çalışan maliyetlerinin düşürülmesi ve kilit vasıflı personelin elde tutulması için çalışmalar yapılacağı, ürün tedariki konusunda da alternatif arz kanallarının belirlenmesinin süreklilik açısından kritik rol oynayacağı yapılan tahminler arasında yer almaktadır.

Sektörel Veriler

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatları verilerine göre, 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %73,7, yüzölçümü %58,1, değeri %76,1, daire sayısı %97,9 artış göstermiştir.

Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 72,5 milyon m² iken; bunun 40,7 milyon m²'si konut, 17,3 milyon m²'si konut dışı ve 14,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, Ocak-Eylül 2018-2020



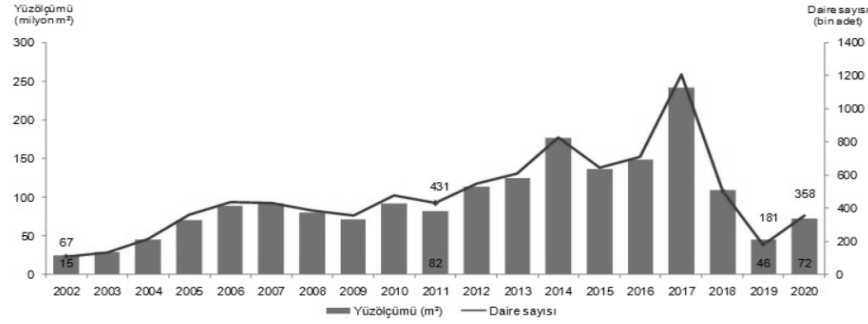
2020 yılının ilk dokuz ayında yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına bakıldığında en yüksek paya 53,0 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olurken, bunu 4,7 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir.

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgeleri verilerine göre 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %23,5, yüzölçümü %22,8, değeri %15,3, daire sayısı %22,3 azaldı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk dokuz ayında toplam yüzölçümü 86,2 milyon m² iken; bunun 48,8 milyon m²'si konut, 18,6 milyon m²'si konut dışı ve 18,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

2020 yılının ilk dokuz ayında yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına bakıldığında en yüksek paya 66,4 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,9 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı ruhsatına göre yüzölçümü ve daire sayısı, Ocak-Eylül 2002-2020



İnşaat maliyet endeksi, 2020 yılı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,49 artış gösterirken, aynı şekilde bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksinde %22,08 ve, işçilik endeksinde %14,02 oranında yükseliş yaşanmıştır.

Bina inşaatı bazında maliyet endeksinin yıllık değişim oranı %19,34, bina dışı yapılar için %20,01 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak-Eylül 2018-2020

	2020	2019 ^(r)	2018 ^(r)	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	53 986	70 529	88 609	-23,5	-20,4
Yüzölçümü (m²)	86 198 564	111 645 002	120 100 622	-22,8	-7,0
Değer (TL)	153 535 006 755	181 194 687 359	160 385 425 115	-15,3	13,0
Daire sayısı	423 733	545 006	614 161	-22,3	-11,3

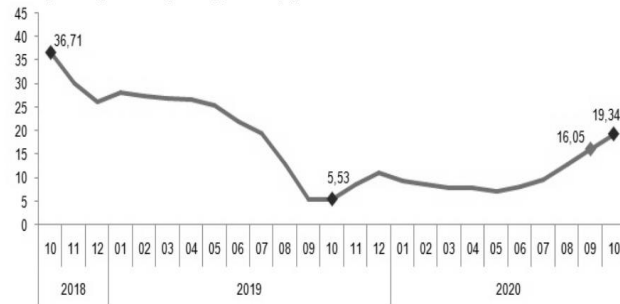
(r) Yapı izin istatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı ruhsatı, Ocak-Eylül 2018-2020

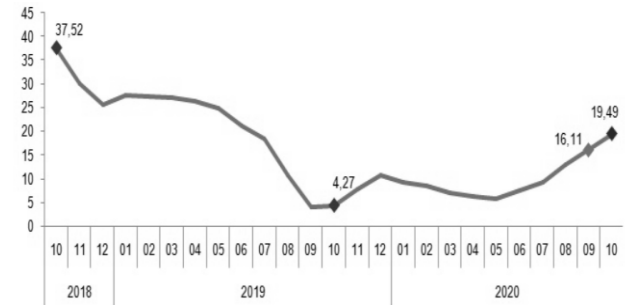
	2020	2019 ^(r)	2018 ^(r)	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	58 865	33 888	78 914	73,7	-57,1
Yüzölçümü (m²)	72 454 226	45 831 279	109 000 603	58,1	-58,0
Değer (TL)	129 680 060 407	73 626 698 705	144 126 593 197	76,1	-48,9
Daire sayısı	357 807	180 763	501 359	97,9	-63,9

(r) Yapı izin istatistikleri 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir.

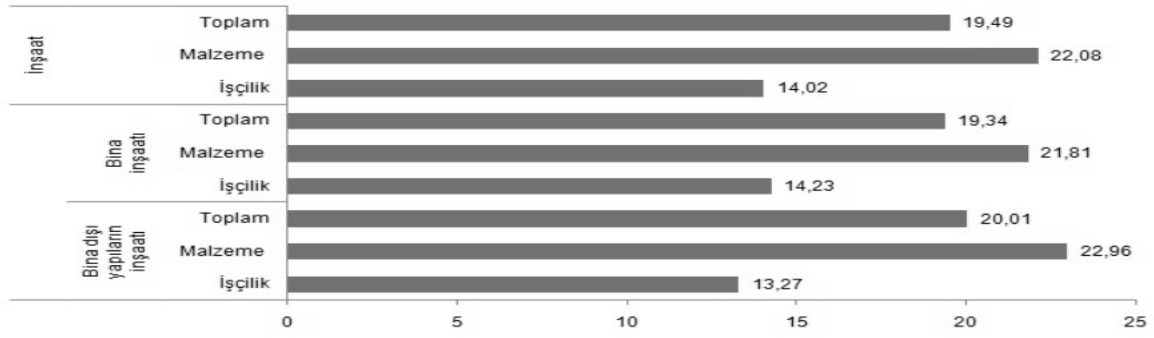
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ekim 2020



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ekim 2020

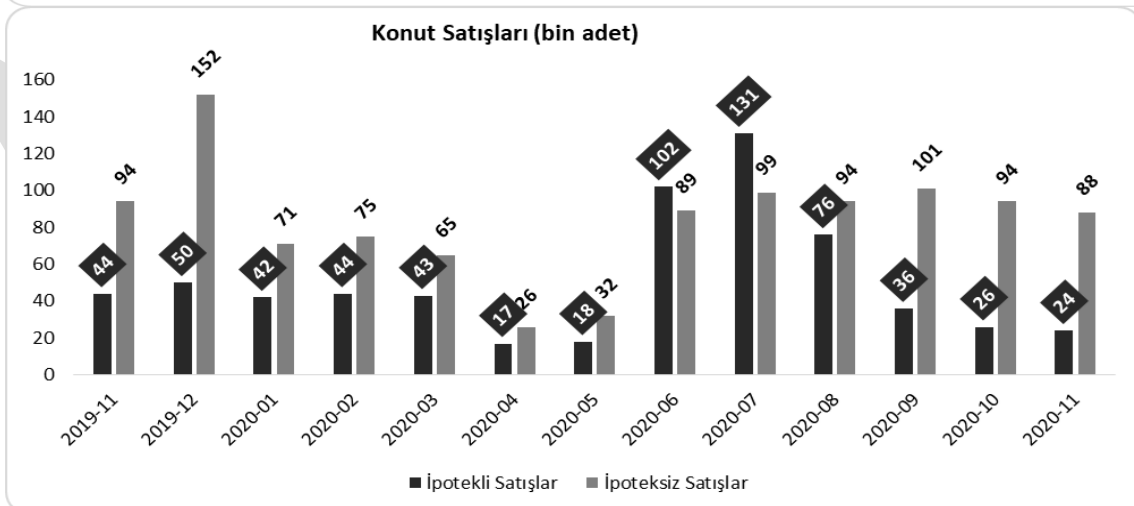
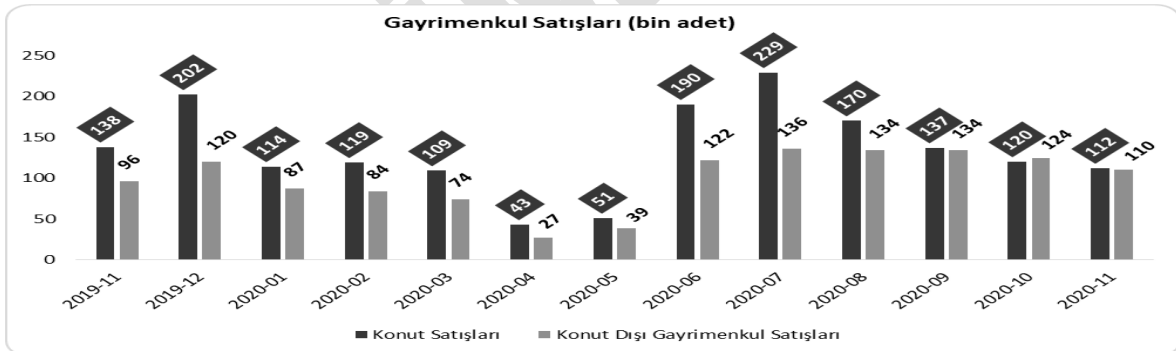


İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ekim 2020



TÜİK verilerine göre Kasım ayında 112 bin konut satışı yapılmıştır. Bu veri geçen yılın aynı ayına göre %19 oranında bir gerilemeye işaret etmektedir. Bu durumda Haziran-Temmuz-Ağustos aylarında uygulanan düşük faiz oranlarının konut satışlarında tarihi yüksek seviyelere ulaşılmasının etkisinin bulunduğu söylenebilir. Bahsi geçen dönemdeki satış artışı, konut stokunun eritilmesinde etken olmakla birlikte diğer taraftan da önümüzdeki dönemlerde gerçekleşmesi muhtemel satışların öne çekilmesine neden olmuştur. Bu nedenle 2021 yılının genelinde konut fiyatları ve konut satışlarında 2020 yılına göre nispi bir zayıflama yaşanabileceği de öngörülmektedir.

Konut kredi faiz oranlarının %0,64'lerden Kasım ayında %1,30 seviyelerine yükselmesi kredili konut satışları üzerinde baskı yaratmıştır. Kasım 2020'de 88 bin adet krediye konu olmayan konut satışı yapılmıştır. Kasım ayında konut satışlarında yaşanan azalışın temel nedeninin aslında kredili satışlardaki azalışın olduğu söylenebilir. Aralık ayında da konut kredi faizlerinin %1,5 seviyelerine ulaşması dikkate alındığında bu etkinin en azından kısa vadede sektörü etkilemeye devam edeceği söylenebilir.



02.06.2020 tarihinden itibaren kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkânları özellikle konut satış rakamlarında artışa ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankaların gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir. Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere ve salgının seyrine bağlı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

Türkiye’de konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan 2020 yılı Ekim ayında konut fiyat endeksi (KFE) bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %29,2, reel olarak ise %15,5 oranında artış göstermiştir.

%29,2 oranındaki bu artışın yarısından fazlasının son 5 aylık dönemde ortaya çıktığı görülmektedir. Haziran ayından itibaren sosyal hayatta başlayan normalleşme politikaları ve buna eşlik eden düşük faizli konut kredi kampanyaları artan konut satışları ile birlikte KFE’nin de yükselmesine neden olmuştur.

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2020 yılı Ekim ayında yıllık bazda konut fiyatlarında İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla %27,3, 29,1 ve 28,9 oranlarında artış yaşandığı görülmektedir.

TÜİK verilerine göre son bir yıldaki konut kiralarındaki artış oranı da %9 seviyesindedir. Buna göre konut fiyatları ile konut kiralari arasındaki makasın ciddi ölçüde açıldığı söylenebilir.

2020 yılı Haziran ayında başlatılan düşük faizli kredi kampanyaları ile sektörde stokların azalması, son yıllarda bekletilen projelerin hayata geçirilmesi tetiklenmiştir. Bu sayede sektörel istihdam verilerinde yine artış eğilimi gözlenmeye başlanmıştır. Keza, TÜİK iş gücü istatistikleri uyarınca 2020/9 aylık dönemde geçen yılın aynı dönemine kıyasla ekonomik faaliyetlere göre istihdam edilen kişi verilerinde istihdam sayısını artıran tek sektör inşaat olmuştur. (+166.000 ile 1.736 bin kişi)

Gayrimenkul sektöründe perakende pazarına baktığımızda 2020 yılının COVID-19 pandemisinin yarattığı zorluklardan etkilendiği görülmektedir. 2020 yılının ikinci çeyrek döneminde perakende mağazaların fiziksel olarak kapanması perakende satış hacmi ve ciroları üzerinde baskı yaratmıştır. Yılın geri kalanında perakende mağazacılık ve AVM’ler açılmış olsa da kısıtlamaların kısmen devam etmesi yılın tamamında sektörü zorlayıcı en önemli etken olmuştur. Pandemi sürecinde ziyaretçi sayısında düşüş yaşayan AVM’lerde toparlanmanın zamana yayılacağı ve perakendecilerin mail sahipleri ile ciro üzerinden yapacakları kira anlaşmalarının artacağı öngörülmektedir. GYODER’in 3. çeyreğe ilişkin raporuna göre 2020 yılı 3. çeyrek dönemi itibarıyla Türkiye’deki mevcut alışveriş merkezi arzı 444 alışveriş merkezinde 13,4 milyon m² seviyesine gelmiştir ve İstanbul %37’lik pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Diğer

yandan, 32 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon m² inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2022 yıl sonu itibarıyla tamamlanması beklenen arz ile birlikte toplam alışveriş merkezi stokunun 14,5 milyon m² seviyesini aşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğuna bakıldığında ise ülke genelinde 1.000 kişi başına 161 m² kiralanabilir alan olduğu görülmektedir. İstanbul 323 m² perakende yoğunluğu ile ülke genelinin iki katı yoğunluğa sahip görünürken, Ankara 300 m² üzerinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır.

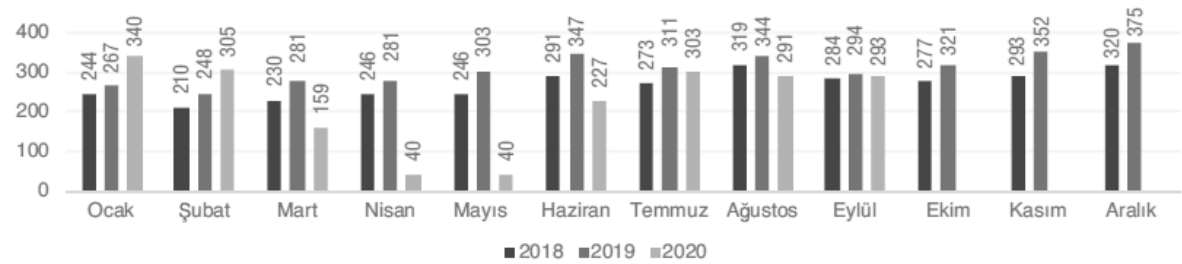
Yıllara Göre Açılan AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)



Kaynak: GYODER

GYODER verilerine göre 2020 3. çeyrek dönem itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 444, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 376 bin m²'ye ulaşmıştır. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37'sini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 161 m²'dir.

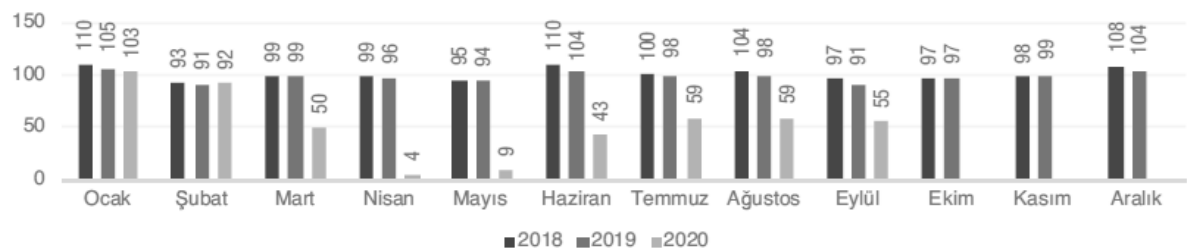
Metrekare Verimlilik Endeksi



Kaynak: GYODER

Ciro endeksi Ağustos 2020 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde Eylül ayında yüzde 0,7 artışla 293 puana ulaşmıştır.

Ziyaret Sayısı Endeksi



Kaynak: GYODER

Eylül 2020 döneminde ziyaret sayısı endeksi Ağustos 2020'ye göre yüzde 6,8oranında düşüşle 55 puan olarak gerçekleşmiştir.

Borsa İstanbul'da işlem gören GYO'ların, 20.01.2021 tarihli piyasa değerleri ve en son açıklanmış konsolide olmayan finansal tablolara göre toplam özkaynak ve aktif büyüklükleri aşağıda yer almaktadır.

Borsa İstanbul GYO Sektörü	Borsa Kodu	Piyasa Değeri (bin TL)	Toplam Aktifler (bin TL)	Özkaynaklar (bin TL)
Atakule GMYO	AGYO	676.830	526.150	488.815
Akfen GMYO	AKFGY	1.222.623	1.351.379	162.633
Akmerkez GMYO	AKMGY	2.343.906	251.921	225.077
Akiş GMYO	AKSGY	1.952.543	6.225.401	3.615.220
Alarko GMYO	ALGYO	1.608.712	1.710.033	1.692.809
Ata GMYO	ATAGY	142.738	133.474	30.938
Avrasya GMYO	AVGYO	266.400	221.101	220.444
Doğuş GMYO	DGGYO	2.968.150	2.041.740	691.214
Deniz GMYO	DZGYO	616.500	1.156.004	368.031
Emlak Konut GMYO	EKGYO	9.310.000	27.497.063	14.251.761
Halk GMYO	HLGYO	3.288.300	3.079.887	2.604.804
İdealist GMYO	IDGYO	81.500	25.722	13.816
İş GMYO	ISGYO	2.387.288	5.019.472	3.851.162
Kiler GMYO	KLGYO	1.556.200	1.416.457	747.852
Körfez GMYO	KRGYO	394.020	132.011	118.047
Martı GMYO	MRGYO	327.800	894.524	401.842
Mistral GMYO	MSGYO	762.367	261.479	248.929
Nurol GMYO	NUGYO	2.478.000	1.653.600	138.576
Özderici GMYO	OZGYO	577.500	438.341	399.172
Özak GMYO	OZKGY	1.845.480	5.431.694	2.927.729
Panora GMYO	PAGYO	544.620	945.803	924.148
Pera GMYO	PEGYO	195.129	125.776	74.128
Peker GMYO	PEKGY	617.320	529.366	415.239
Reysaş GMYO	RYGYO	1.321.020	2.843.297	1.625.253
Sinpaş GMYO	SNGYO	4.601.729	5.584.121	83.150
Servet GMYO	SRVGY	5.600.400	766.481	363.358
Trend GMYO	TDGYO	284.700	69.380	51.999
Torunlar GMYO	TRGYO	4.010.000	13.231.259	8.035.249
TSKB GMYO	TSGYO	2.565.000	800.012	440.611
Vakıf GMYO	VKGYO	1.656.000	2.403.503	1.371.372
Yeni Gimat GMYO	YGGYO	2.059.546	2.241.985	2.210.869
Yeşil GMYO	YGYO	423.208	2.130.942	-185.268
Yapı Kredi Koray GMYO	YKGYO	182.400	87.000	78.493
Toplam		58.867.927	91.226.379	48.687.471

Akiş GYO, gayrimenkul yatırım ortaklıkları içinde özkaynak büyüklüğüne göre 4. sırada yer almaktadır.

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihracının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

Şirket faaliyet bölümlerini “Akbatı Projesi”, “Akasya Projesi” ve “Diğer” olarak belirlemiştir. “Akbatı Projesi” faaliyet bölümünü içinde Akbatı AVM ve Akbatı konutlarının olduğu Esenyurt mevkiindeki proje oluşturmaktadır. “Akasya Projesi” faaliyet bölümü içinde Akasya AVM ve konutlarının olduğu Acıbadem mevkiindeki proje oluşturmaktadır. Diğer” faaliyet bölümünü ise, Akbatı ve Akasya projelerinin dışında kalan, Grup’un sahip olduğu diğer yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri ve satış gelirleri ile İstanbul’da bulunan arsalardan oluşturmaktadır.

bin TL	31.12.2017	%	31.12.2018	%	31.12.2019	%	30.06.2019	%	30.06.2020	%
Akasya projesi	222.381	70	273.127	69	301.993	69	151.460	70	82.156	61
Akbatı projesi	88.073	28	108.370	27	117.253	27	57.604	26	33.648	25
Diğer	9.196	3	14.601	4	17.916	4	8.568	4	19.239	14
Toplam	319.650	100	396.098	100	437.162	100	217.632	100	135.043	100

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.’de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

Şirket’in 7.1.1 ve 7.2’de sayılan bilgilerin işbu izahnamenin 5. bölümünde belirtilen Şirket’in faaliyet gösterdiği sektörel ve Şirket’e ilişkin risklerden olumsuz etkilenme ihtimali bulunmaktadır.

7.4. İhracının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihracının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

Yoktur

7.5. İhracının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

Yoktur.

7.6. Personelin ihracıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

7.7. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, iş ara verme haline ilişkin bilgiler:

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dâhil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihracçıyla olan ilişkileri ve ihracçının grup içindeki yeri:

Akış GYO Akkök Holding A.Ş.'ne dâhil şirketler içinde yer almaktadır. 1952 yılında Raif Dinçkök tarafından kurulan Akkök Holding, kimya, gayrimenkul ve enerji sektörlerinde faaliyet göstermekte olup, bünyesinde, onikisi yurt dışında olmak üzere 38 ticaret ve sanayi şirketi ile 19 üretim tesisi bulunmaktadır.

Aksa Akrilik Kimya Sanayii A.Ş., 1968 yılında Türkiye'nin akrilik elyaf ihtiyacını karşılamak üzere Yalova'da kurulmuş ve 1971 yılında 5.000 ton/yıl kapasiteyle üretime başlamıştır. Yıllar içerisinde, yaptığı yatırımlar ve geliştirdiği yeniliklerle dünyanın en büyük akrilik elyaf üreticisi haline gelen Aksa Akrilik, bugün 5 kıtada, 50'den fazla ülkede 300'e yakın müşterisi bulunan bir şirket konumundadır. 1.200'den fazla çalışana sahip olan Aksa Akrilik, 502 bin m² alanı ve 330.000 ton/yıl kapasitesi ile de dünyadaki en büyük, Türkiye'deki ise tek akrilik elyaf üreticisidir. Ürün portföyünü her geçen yıl artıran ve tekstil elyaflarının haricinde, 2001 yılında outdoor elyaf üretimine başlayan Aksa Akrilik bugün flock tow, homopolimer, filament iplik ve güç tutuşur elyaf ürünleriyle hizmet vermektedir.

DowAksa, 2012 yılında hammaddesi karbon elyaf olan globalkompozit sektörüne geniş bir ürün yelpazesi ve teknik hizmet sunmak hedefiyle Dow Chemical Company ve Aksa Akrilik'in ortak girişimi olarak kurulmuştur. Aksa Akrilik'in altyapısı ile Dow'ın reçine konusunda bilgi ve deneyimi sayesinde, DowAksa bugün karbon elyaf ve karbon elyaf ara malzemeler üretiminde en önemli şirketler arasında yer almaktadır. Aynı zamanda DowAksa, karbon elyaf sektöründe faaliyet gösteren ilk ve tek Türk firmasıdır. DowAksa, enerji, ulaşım, savunma ve alt yapı sektörleri başta olmak üzere endüstriyel sektörlere entegre karbon elyaf kompozit çözümleri sağlamaktadır.

Türkiye'nin önemli kimyasal madde üreticisi olan Ak-Kim Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Ak-Kim"), 1977'de Yalova'da kurulmuş ve geçmiş 42 yıl içerisinde çok farklı alanlarda üretim faaliyetlerini genişletmiştir. 6 farklı lokasyonda gerçekleştirdiği üretimi ile klor-alkali ve türevleri, peroksitler, metilaminler, persülfatlar, bisülfidler, tekstil yardımcı maddeleri, kağıt ve su arıtma kimyasalları, beton katkı maddeleri ve plastik katkılarını kapsayan geniş ürün yelpazesiyle yurt içi ve yurt dışında temizlik, kimya, tekstil, kâğıt, su arıtma, gıda, metal, zirai ilaç, enerji, yapı, maden, plastik ve inşaat sektörlerindeki müşterilerine hizmet veren bir kimya şirkettir.

1981 yılında Ak-Kim'in iştiraki olarak kurulan Akcoat İleri Kimyasal Kaplama Malzemeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Akcoat"); emaye, seramik, yapışmaz dekoratif kaplamalar, pigment ve cam olmak üzere 5 ana ürün grubuyla dünyanın önemli kimyasal kaplama malzemeleri üreticileri arasında yer almaktadır. Türkiye ve İspanya'daki fabrikaları ile Akcoat temizlik, kimya, tekstil, kâğıt, su arıtma, gıda, metal, zirai ilaç, enerji, yapı, maden, plastik ve inşaat sektörlerinin yanı sıra temel kimyasallar ve performans kimyasallarında da birçok ürünüyle faaliyet göstermekte olup, ABD ve Çin'de faaliyet gösteren ofisleri ile 6 kıtada 60 ülkeye ihracat gerçekleştirmektedir.

1989'da, Akkök Şirketler Grubu'nda otoprodüktör grubu statüsünde faaliyetlerine başlayan Akenerji Elektrik Üretim A.Ş. ("Akenerji"), 2005'ten itibaren serbest elektrik üretim şirketi olarak sektördeki varlığını sürdürmektedir. Akkök Holding ile CEZ

Group'un %50-%50stratejik ortaklığındaki şirket, toplam 1.224 MW kurulu güce sahiptir.

Akkök Holding ve Avrupa'nın en büyük 10 enerji şirketi arasında gösterilen CEZ Group'un stratejik ortaklığındaki Sakarya Elektrik Perakende Satış A.Ş. ("Sepaş Enerji"), Türkiye'nin 21 görevli tedarik şirketinden biridir. Sepaş Enerji; Bolu, Düzce, Sakarya ve Kocaeli başta olmak üzere tüm Türkiye'de 1,7 milyon tüketiciye elektrik tedarik hizmeti vermektedir.

Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş. (SEDAŞ) ise, Sakarya, Kocaeli, Bolu ve Düzce illerinde 1,9 milyon tüketiciye enerji dağıtım hizmeti vermektedir. Faaliyetlerini, sayısı 33'e varan operasyon merkezi ve toplamda 22 Müşteri Hizmetleri Merkezi üzerinden yürüten SEDAŞ'ın, 2019 yılsonu itibarıyla Doğu Marmara'yı kapsayan faaliyet bölgesindeki 4 ilde, dağıtılan toplam elektrik miktarı 9,5 milyar kWh'tır.

Aktek Bilgi İletişim Teknolojisi San. ve Tic. A.Ş. ("Aktek"), 2007 yılında Akkök grubu başta olmak üzere tüm müşterilerine bilgi teknolojileri alanında katma değer sağlayarak yol göstermek, fizibilite yapmak, projelendirmek ve bu projeleri uygun ekonomik maliyetlerle hayata geçirmelerine yardımcı olmak amacıyla kurulmuştur. Aktek, "Bilişim 500" listesindeki araştırmaya göre 2018 yılında 134. sırada, Sistem Entegratörü Hizmet sıralamasında ise 12. sırada yerini almıştır.

Akkök Holding'in gayrimenkul sektöründeki şirketlerinden Akiş GYO, İstanbul'da Akbatı Alışveriş Merkezi ile Akasya projelerini yürütmekte, alışveriş merkezi yatırımlarına alternatif olarak da İstanbul Bağdat Caddesi üzerinde cadde mağazacılığı projeleri bulunmaktadır. Akiş GYO, cadde mağazacılığındaki ilk işbirliğini Uşaklıgil Apartmanı için Beymen ile yapmış, mağaza Eylül 2017 itibarıyla hizmete açılmıştır. 2018 yılı içerisinde de İngiltere'de geliştirilen bir konut projesine yaptığı yatırım ile ilk yurt dışı atılımını gerçekleştirmiştir.

Grup şirketleri arasında yer alan Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ise, 1993 yılından bu yana faaliyet göstermektedir. Dördü alışveriş merkezi, dördü garaj olmak üzere toplam 8 kata yayılan Akmerkez, birbirine bağlı 3 atrium, 14 ve 17 katlı 2 ofis bloğu, 23 katlı rezidansı ve 175 mağazasıyla hizmet vermektedir. Uluslararası Alışveriş Konseyi(ICSC) tarafından 1995 yılında Avrupa'nın, 1996 yılında ise Dünyanın En iyi Alışveriş Merkezi ödüllerine layık görülerek, bir ilke imza atan Akmerkez, yaşama değer katan projeleriyle kendini sürekli geliştirmektedir.

Akkök Holding Bünyesindeki Şirketler (Bağlı Ortaklıklar)				
Şirket Adı	Kuruluş Yılı	Faaliyet Konusu	Sermayesi (TL) (*)	Akkök Holding İştirak Tutarı (TL)
Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	2005	Gayrimenkul Geliştirme	554.699.850	81.337.529
Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Anonim Şirketi	2015	Gayrimenkul Geliştirme	71.000.000	0
Akyaşam Yönetim Hizmetleri Anonim Şirketi	2014	Hizmet	13.350.000	0
Akasya Çocuk Dünyası Anonim Şirketi	2013	Hizmet	5.000.000	0
Aksu Real Estate E.A.D. (in BGN)	2000	Gayrimenkul Geliştirme	200.000	0

Ak-Kim Kimya Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	1977	Kimya	198.000.000	83.160.000
Akcoat İleri Kimyasal Kaplama Malzemeleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	1981	Kimya	21.956.000	0
Akcoat Recubrimientos Quimicos Especializados S.L.U (in EUR)	2004	Kimya	41.600	0
Akcoat Recubrimientos Quimicos Espacializados S. de R.L. de C.V (in MXN)	2014	Kimya	24.039.722	0
Gizem USA Inc (in USD)	2019	Kimya	1.000	0
Dinox Handels GmbH (in EUR)	1979	Kimya	100.000	0
Tasfiye Halinde Akmeltem Poliüretan Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	1976	Kimya	1.000.000	500.000
Aksa Akrilik Kimya Sanayii Anonim Şirketi	1969	Kimya	323.750.000	128.165.620
Aksa Egypt Acrylic Fiber Industry SAE (in LE)	2003	Tekstil	100.000.000	100
Ak Havacılık ve Ulaştırma Hizmetleri Anonim Şirketi	1995	Hava Taşımacılığı	199.787.325	199.787.325
Akmerkez Lokantacılık Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	1996	Lokanta İşletmeciliği	100.000	43.750
Ak-Pa Tekstil İhracat Pazarlama Anonim Şirketi	1977	Dış Ticaret	2.710.000	2.349.191
Aktek Bilgi İletişim Teknolojisi San. ve Tic. Anonim Şirketi	2007	Bilgi Teknolojileri	1.000.000	1.000.000
Dinkal Sigorta Acenteliği Anonim Şirketi	1953	Sigorta Acenteliği	1.000.000	966.601
Zeytinliada Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi	2005	Turizm	1.344.000	1.204.351

**Holding Bünyesinde Olmayıp Grup İçinde Yer Alan Diğer Tüm Şirketler
(Bağı Ortaklık Olmayan Şirketler)**

Şirket Adı	Kuruluş Yılı	Faaliyet Konusu	Sermayesi (TL) (*)
Akcez Enerji Yatırımlar Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	2008	Enerji	499.750.000
Sakarya Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi	1995	Enerji	95.603.511
Sakarya Elektrik Perakende Satış Anonim Şirketi	2012	Enerji	138.391.390
Akenerji Elektrik Üretim Anonim Şirketi	1989	Enerji	729.164.000
Akenerji Doğalgaz İthalat İhracat ve Toptan Ticaret Anonim Şirketi	2010	Enerji	3.313.046
Akenerji Elektrik Enerjisi İthalat-İhracat ve Toptan Ticaret Anonim Şirketi	2004	Enerji	36.500.000
Ak-el Kemah Elektrik Üretim Anonim Şirketi	2010	Enerji	64.688.000
DowAksa Advanced Composites Holding B.V (in EUR)	2012	Kimya	1.841.589
DowAksa İleri Kompozit Malzemeler San. Ltd. Şirketi	2012	Kimya	598.223.000
DowAksa Switzerland GmbH (in CHF)	2012	Kimya	100.000
DowAksa USA LLC (in USD)	2013	Kimya	7.300.000
DowAksa Deutschland GmbH (in EUR)	2016	Kimya	25.000

Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı	2015	Gayrimenkul Geliştirme	100.000
WMG London Developments L.P. (in GBP)	2018	Gayrimenkul Geliştirme	7.891.019
Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1990	Gayrimenkul Geliştirme	37.264.000
Akhan Bakım Yönetim Servis Hizmet Ticaret Anonim Şirketi	1996	Hizmet	50.000
Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri Anonim Şirketi	1993	Hizmet	50.000

(*) Yurt dışı mukimi şirketlerin sermaye tutarları mukimi oldukları ülkenin para birimi cinsinden gösterilmiştir.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkullere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Edinilmesi planlanan ve öngörülen maddi duran varlık bulunmamaktadır.

Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler-(30.06.2020)								
Cinsi	Edinildiği Yıl	(m ²)	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Binalar	2014	1.968,61	İstanbul	17.167.178	İş merkezi	-	-	-
Arsalar	2005	4.564,50	İstanbul	2.182.703	-	-	-	-

Sahip Olunan Stoklara İlişkin Bilgiler-(30.06.2020)									
Cinsi	Edinildiği Yıl	(m ²)	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Geriye Dönük 1 Yıllık Kira Tutarı (TL)	Mevcut Durum
Erenköy Apartmanı	2013	2.687	İstanbul	342.157.225	Proje halinde	-	-	-	İnşaat halinde
Çiftelhavuzlar arsası	2013	1.270	İstanbul	37.069.000	Proje halinde	-	-	-	Proje halinde
Beykoz arsaları	2015	15.746	İstanbul	68.406.450	Proje halinde	-	-	-	Proje halinde

Ak Apartmanı	2013	732	İstanbul	5.007.137	Satış amaçlı	-	-	-	6 no.lu daire 11.12.2020 tarihinde satıldı. (Kalan son konut nitelikli bağımsız bölümdür)
Akasya projesi	2013	300	İstanbul	2.822.629	Kiralama amaçlı	DSG İnsan Kaynakları ve Danışmanlık Limited Şirketi	16.06.2020/16.06.2021	117.445	31.12.2020 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaktadır.

Sahip Olunan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler-(30.06.2020)									
Cinsi	Edinildiği Yıl	(m²)	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiralayan Kişi/ Kurum	Kira Dönemi	Geriye dönük 1 Yıllık Kira Tutarı (TL)	Mevcut Durum
Akasya AVM	2014	87.111	İstanbul	3.653.778.308	Kiralama amaçlı	Birden fazla	Değişken	207.188.693	Operasyonel
Akbatı AVM	2011	65.088	İstanbul	1.465.388.040	Kiralama amaçlı	Birden fazla	Değişken	93.297.614	Operasyonel
Uşaklıgil projesi	2013	6.664	İstanbul	228.369.000	Kiralama amaçlı	Beymen	2017-2032	14.349.968	Operasyonel
Sosyal tesis	2014	3.991	İstanbul	21.850.000	Kiralama amaçlı	Linela Spor Turizm Vize ve Seyahat Hizmetleri A.Ş.	2017-2023	1.207.347	Operasyonel
Ak Apartman 1	2013	732	İstanbul	32.297.021	Kiralama amaçlı	Akcoat İleri Kimyasal Kaplama Malzemele ri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	2021 yılında kontrat 1 yıllık olarak uzamıştır	220.800	1 nolu ofis 7.12.2020 tarihinde satıldı. 3 adet ofis 2 adet dükkân kaldı.
Bulgaristan arsaları	2000/2004	110.675	Bulgaristan	4.287.401	Proje halinde	-	-	-	
Üsküdar bağımsız bölümler	2017	111	İstanbul	1.065.000	Satış amaçlı	-	-	-	25 nolu bağımsız bölüm 29.07.2020 tarihinde satıldı. 1 adet bağımsız bölüm kaldı. 31.12.2020 itibarıyla

									stoklarda sınıflandırılma ya başlandı.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Finansal ya da Faaliyet Kiralaması Yoluyla Edinilen Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler (30.06.2020)						
Cinsi	Kira Dönemi	Kiralama Süresi Sonunda Kiralananın Kime Ait Olacağı	Yıllık Kira Tutarı (TL)	Kullanım Amacı	Kimden Kiralandığı	Mevcut Durum
Demirciler Apartmanı 18 nolu daire	18.06.2015/18.07.2017	Akiş GYO	165.064	Satış amaçlı	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	
Gayretli Apartmanı 25 nolu daire	25.11.2014/14.11.2016	Akiş GYO	6.653,58	Satış amaçlı	Arı Finansal Kiralama A.Ş.	29.07.2020 tarihinde satıldı.

9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

Yoktur.

9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

Maddi Duran Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Aynı Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi-(30.06.2020)					
Maddi Duran Varlık Cinsi	Kısıtlamanın/ Aynı Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Çiftelhavuzlar arsası	1.dereceden TL İpotek	Yapı Kredi	Kredi kullanımı	19.12.2013	29.500.000
Ak Apartmanı	1.dereceden TL İpotek	Yapı Kredi	Kredi kullanımı	18.03.2020	65.210.000
Erenköy Apartmanı	1.dereceden TL İpotek	Yapı Kredi	Kredi kullanımı	19.12.2013	120.750.000
Erenköy Apartmanı	1.dereceden TL İpotek	Yapı Kredi	Kredi kullanımı	10.03.2014	10.000.000
Erenköy Apartmanı	1.dereceden TL İpotek	Yapı Kredi	Kredi kullanımı	16.05.2014	23.000.000
Erenköy Apartmanı	1.dereceden TL İpotek	Yapı Kredi	Kredi kullanımı	30.06.2014	23.000.000
Uşaklıgil projesi	1.dereceden TL İpotek	Yapı Kredi	Kredi kullanımı	11.04.2018	310.000.000
Akbatı AVM	1.dereceden USD İpotek	Yapı Kredi	Kredi kullanımı	22.10.2015	62.140.000
Akbatı AVM	2.dereceden TL İpotek	Yapı Kredi	Kredi kullanımı	22.02.2017	216.720.911

Akasya AVM	1.dereceden USD İpotek	HSBC	Kredi kullanımı	13.08.2014	260.000.000
Akasya AVM	2.dereceden USD İpotek	HSBC	Kredi kullanımı	1.08.2018	55.000.000
Akasya AVM	3.dereceden USD İpotek	HSBC	Kredi kullanımı	25.01.2019	60.000.000
Akasya AVM	4.dereceden USD İpotek	HSBC	Kredi kullanımı	11.10.2019	25.000.000

Maddi Duran Varlıklar Üzerindeki Kısıtlamalar, Ayni Haklar, İpotekler Hakkında Bilgi-(20.01.2021)					
Maddi Duran Varlık Cinsi	Kısıtlamanın/ Ayni Hakkın Türü	Kimin Lehine Verildiği	Nedeni	Veriliş Tarihi	Tutarı
Çiftelhavuzlar arsası	1.dereceden TL İpotek	Yapı Kredi	Kredi kullanımı	19.12.2013	29.500.000
Ak Apartmanı	1.dereceden USD İpotek	Yapı Kredi	Kredi kullanımı	21.10.2020	6.852.055
Erenköy Apartmanı	1.dereceden USD İpotek	Yapı Kredi	Kredi kullanımı	21.10.2020	28.943.759
Uşaklıgil projesi	1.dereceden USD İpotek	Yapı Kredi	Kredi kullanımı	21.10.2020	23.287.671
Akbatı AVM	1.dereceden USD İpotek	Yapı Kredi	Kredi kullanımı	22.10.2015	62.140.000
Akbatı AVM	2.dereceden USD İpotek	Yapı Kredi	Kredi kullanımı	26.10.2020	57.723.014
Akasya AVM	1.dereceden USD İpotek	HSBC	Kredi kullanımı	1.08.2018	55.000.000
Akasya AVM	2.dereceden USD İpotek	HSBC	Kredi kullanımı	25.01.2019	60.000.000
Akasya AVM	3.dereceden USD İpotek	HSBC	Kredi kullanımı	11.10.2019	25.000.000
Akasya AVM	4.dereceden USD İpotek	HSBC	Kredi kullanımı	20.08.2020	14.300.000
Akasya AVM	5.dereceden USD İpotek	HSBC	Kredi kullanımı	11.12.2020	30.550.000

9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Stokların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi (30.06.2020)						
Cinsi	EDİNME TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ	EKSPERTİZ TARİHİ	SINIFLANDIRILMASI (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)	Mevcut Durum
Erenköy Apartmanı	2013	342.767.000,00	31.12.2019	Proje Halindeki Stoklar	-	İnşaat halinde
Çiftelhavuzlar arsası	2013	13.144.000,00	31.12.2019	Proje Halindeki Stoklar	- 41.648.439,00	Proje halinde
Ak Apartmanı	2013	50.015.000,00	2.12.2019	Stoklar	-	6 nolu daire 11.12.2020 tarihinde satıldı. (Kalan son konut nitelikli bağımsız bölümdür)
Akasya projesi	2013	6.270.000,00	31.12.2019	Stoklar	-	31.12.2020 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaktadır

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Rayiç Değeri Hakkında Bilgi (30.06.2020)						
Cinsi	EDİNME TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ	EKSPERTİZ TARİHİ	SINIFLANDIRILMASI (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)	Mevcut Durum
Akasya AVM	2017	3.650.000.000,00	31.12.2019	Yatırım Amaçlı	-	Operasyonel
Akbatı AVM	2014	1.465.000.000,00	31.12.2019	Yatırım Amaçlı	-	Operasyonel
Uşaklıgil projesi	2011	228.369.000,00	31.12.2019	Yatırım Amaçlı	-	Operasyonel
Sosyal tesis	2013	21.850.000,00	31.12.2019	Yatırım Amaçlı	-	Operasyonel
Ak Apartmanı	2014	32.259.675,00	2.12.2019	Yatırım Amaçlı	-	1 no.lu ofis 7.12.2020 tarihinde satıldı. 3 adet ofis 2 adet dükkan kaldı.
Bulgaristan arsaları	2013	3.645.000,00	31.12.2018	Yatırım Amaçlı	-	
Üsküdar 3 bağımsız bölüm	2000/2004	1.550.000,00	31.12.2019	Yatırım Amaçlı	-	25 no.lu bağımsız bölüm 29.07.2020 tarihinde satıldı. 1 adet bağımsız bölüm kaldı

Şirketin maddi duran varlıkları için değerlendirme hizmeti alınan şirketlere dair bilgiler aşağıda yer almaktadır.

DEĞERLEME KURULUŞLARI	
Sözleşme imzalanan değerlendirme kuruluşunun;	
Adı	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Adresi	Acıbadem Mahallesi, Gömeç Sok. Akgün İş Merkezi No:37 D:8, 34718 Kadıköy / İstanbul

Adı	Epos Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.
Adresi	Esentepe Mah.Yzb.Kaya Aldoğan Sk.Engin İş Mrk.No:20 Kat:2 Zincirlikuyu Şişli/İstanbul

Adı	A Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Adresi	Cevizli Mah. Bağdat Caddesi No: 515/4 Maltepe / İstanbul

Adı	Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Adresi	Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3 No: 34/11, 34349 Balmumcu Beşiktaş/İstanbul

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (TL)					
Niteliği		31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020
Akasya Marka İsim Hakkı					
	Toplam Ömür	15 yıl	15 yıl	15 yıl	15 yıl
	Amortisman	400.000	400.000	400.000	200.000
	Birikmiş Amortisman	700.000	1.100.000	1.500.000	1.700.000
	Edinim Değeri	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000
	Net Defter Değeri	5.300.000	4.900.000	4.500.000	4.300.000
Diğer					
	Toplam Ömür	3-15 yıl	3-15 yıl	3-15 yıl	3-15 yıl
	Amortisman	382.443	405.492	425.924	198.064
	Birikmiş Amortisman	377.027	782.518	1.208.442	1.406.506
	Edinim Değeri	1.284.793	1.598.279	1.844.066	2.089.349
	Net Defter Değeri	907.766	815.761	635.624	682.843
	Toplam Net Defter Değeri	6.207.766	5.715.761	5.135.624	4.982.843

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

Maddi olmayan Duran Varlıklar (TL)	2017	2018	2019	2020/06
Haklar	6.724.733	6.939.540	7.135.987	7.381.270
Diğer	560.060	658.739	708.079	708.079
Toplam Maliyet	7.284.793	7.598.279	7.844.066	8.089.349
Birikmiş Amortisman (-)	1.077.027	1.882.518	2.708.442	3.106.506
Net Defter Değeri	6.207.766	5.715.761	5.135.624	4.982.843
Toplam Aktif	4.272.504.797	5.611.716.967	6.298.884.591	6.298.921.810
Aktiflere Oranı	0,15%	0,10%	0,08%	0,08%

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide) 31.Ara.17	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide) 31.Ara.18	2018/ 2017 Değişim	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide) 31.Ara.19	2019/ 2018 Değişim	Sınırlı denetimden geçmiş (konsolide) 30.Haz.20	2020.06/ 2019.12 Değişim
(bin TL)	31.Ara.17	31.Ara.18		31.Ara.19		30.Haz.20	
VARLIKLAR							
Dönen varlıklar	616.818	682.535	24%	799.648	17%	791.702	-1%
Nakit ve nakit benzerleri	88.837	96.124	8%	246.302	156%	233.387	-5%
Finansal yatırımlar	17.440	24.176	39%	10.921	-55%	19.864	82%
Ticari alacaklar	65.278	80.033	23%	77.163	-4%	61.398	-20%
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	237	90	-62%	24	-74%	446	1783%
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	65.041	79.943	23%	77.140	-4%	60.952	-21%
Diğer alacaklar	10.934	3.505	-68%	2.114	-40%	3.484	65%
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	10.552	816	-92%	-	-	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	382	2.690	605%	2.114	-21%	3.484	65%
Stoklar	426.086	472.929	-98%	20.905	151%	8.167	-61%
Proje halindeki stoklar	-	464.599	-	433.820	-7%	447.633	3%
Peşin ödenmiş giderler	4.824	3.662	-24%	4.316	18%	6.622	53%
Riskten korunma amaçlı türev araçlar	-	-	-	315	-	3.004	852%
Alım satım amaçlı türev araçlar	-	1.994	-	3.425	72%	7.536	120%
Diğer dönen varlıklar	3.420	111	-97%	366	230%	607	66%
Duran varlıklar	3.665.687	4.929.182	32%	5.499.236	12%	5.507.220	0%

Finansal yatırımlar	1.893	-	-	-	-	-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar	-	25.180	-	27.813	10%	29.442	6%
Ticari alacaklar	56.440	41.824	-26%	565	-99%	172	-70%
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	56.440	41.824	-26%	565	-99%	172	-70%
Diğer alacaklar	9.205	14.505	58%	14.185	-2%	15.980	13%
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	7.250	12.879	78%	12.632	-2%	14.357	14%
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.955	1.626	-17%	1.554	-4%	1.622	4%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.535.536	4.790.590	35%	5.403.103	13%	5.407.035	0%
Maddi duran varlıklar	32.046	30.423	-5%	29.203	-4%	28.917	-1%
Maddi olmayan duran varlıklar	6.915	6.423	-7%	5.843	-9%	5.690	-3%
- Şerefiye	707	707	0%	707	0%	707	0%
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	6.208	5.716	-8%	5.136	-10%	4.983	-3%
Peşin ödenmiş giderler	10.521	11.269	7%	11.664	4%	11.963	3%
Alım satım amaçlı türev araçlar	-	7.225	-	4.340	-40%	3.872	-11%
Riskten korunma amaçlı türev araçlar	-	-	-	-	-	1.357	-
Diğer duran varlıklar	2.825	1.415	-50%	2.045	44%	2.240	10%
TOPLAM VARLIKLAR	4.272.505	5.611.717	31%	6.298.885	12%	6.298.922	0%

(bin TL)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	2018/ 2017 Değişim	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	2019/ 2018 Değişim	Sınırlı denetimden geçmiş (konsolide)	2020.06/ 2019.12 Değişim
	31.Ara.17	31.Ara.18		31.Ara.19		30.Haz.20	
KAYNAKLAR							
Kısa vadeli yükümlülükler	468.722	971.116	107%	953.960	-2%	1.210.344	27%
Kısa vadeli borçlanmalar	133.602	40.671	-70%	584.781	1338%	540.065	-8%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	295.628	881.075	198%	299.631	-66%	622.540	108%
Ticari borçlar	16.566	13.374	-19%	13.085	-2%	13.569	4%
- İlişkili taraflara ticari borçlar	1.896	1.929	2%	4.275	122%	6.962	63%
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	14.670	11.445	-22%	8.811	-23%	6.607	-25%
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	871	1.723	98%	1.669	-3%	2.235	34%
Diğer borçlar	2.356	6.053	157%	6.252	3%	5.435	-13%
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	2.356	6.053	157%	6.252	3%	5.435	-13%
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan Yükümlülüklerin dışında kalanlar)	8.333	9.328	12%	8.723	-6%	7.493	-14%
Alım satım amaçlı türev araçlar	-	-	-	446	-	1.653	270%
Riskten korunma amaçlı türev araçlar	-	7.138	-	29.778	-	7.842	-

Kısa vadeli karşılıklar	11.324	11.728	4%	9.465	-19%	9.324	-1%
Dönem karı vergi yükümlülüğü	42	27	-37%	129	382%	190	47%
Uzun vadeli yükümlülükler	1.304.161	1.009.795	-23%	1.324.474	31%	1.258.013	-5%
Uzun vadeli borçlanmalar	1.293.167	992.688	-23%	1.289.653	30%	1.245.318	-3%
Ticari borçlar	582	3.210	451%	3.125	-3%	3.933	26%
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9.413	7.523	-20%	5.483	-27%	3.695	-33%
Riskten korunma amaçlı türev araçlar	-	5.188	-	24.356	370%	2.998	-88%
Uzun vadeli karşılıklar	1.000	1.186	19%	1.857	57%	2.069	11%
Özkaynaklar	2.499.622	3.630.805	45%	4.020.451	11%	3.830.564	-5%
Ödenmiş sermaye	430.092	430.092	0%	430.092	0%	554.700	29%
Sermaye düzeltme farkları	121.877	121.877	0%	121.877	0%	121.877	0%
Paylara ilişkin primler	945	50.712	5267%	50.712	0%	50.712	0%
Birleşme denkleştirme hesabı	870.289	870.289	0%	870.289	0%	870.289	0%
Geri Alınmış Paylar	(189.441)	(3.860)	-98%	(4.592)	19%	(4.578)	0%
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	248	(426)	-272%	(1.149)	170%	(914)	-20%
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	1.369	2.995	119%	(47.333)	-1681%	(24.146)	-49%
Ortak yönetime tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	(4.109)	(4.109)	0%	(4.109)	0%	(4.109)	0%
Diğer yedekler	54.697	54.697	0%	54.697	0%	54.697	0%
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	281.543	107.311	-62%	116.693	9%	116.678	0%
Geçmiş yıllar karları	441.562	971.345	120%	1.884.229	94%	2.308.679	22%
Net dönem (zararı)/karı	490.551	1.029.883	110%	549.043	-47%	(213.322)	-139%
TOPLAM KAYNAKLAR	4.272.505	5.611.717	31%	6.298.885	12%	6.298.922	0%

Dönen Varlıklar

Finansal yatırımlar: 30 Haziran 2020 itibarıyla Akasya AVM kira alacakları HSBC Bank'a, Akbatı AVM kira alacaklarının 1/3'ü de Yapı Kredi'ye temliklidir. Uşaklıgil ve Ak Apartmanı kira alacaklarının tamamı Yapı Kredi'ye temlikli olup, Ak Apartmanı proje satış gelirleri ise Yapı Kredi bloke hesabına aktarılmaktadır. İlgili bakiyeler yıllar itibarıyla aşağıdaki gibidir.

bin TL	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020
Akasya	16.840	23.360	10.308	6.364
Akbatı	600	816	613	1.474
Ak Apartmanı	-	-	-	12.026
Toplam	17.440	24.176	10.921	19.864

Ticari alacaklar: Bu kalemdeki artış; kısa vadede tahsil edilecek olan USD ve TL alacak senetlerinden kaynaklanmaktadır. Döviz cinsinden olan alacakların döviz kurunun artışı bu kalemi etkilemektedir. Alacak senetleri kısa ve uzun olarak sınıflanmaktadır.

Diğer alacaklar: 2018 yılından itibaren ilişkili taraflardan diğer alacak tutarı bulunmamaktadır. Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş'nin daha önce almış olduğu sermaye azaltımı kararı sonucunda; 2.249.020 TL'lik kısmı giderleştirilmiştir. 31 Aralık 2018 itibarıyla kalan 4.286.971 TL alacağın 2.133.092 TL'si senetli alacaklardan oluşmaktadır, ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar altında kaydedilmektedir.

Ek olarak; bankalardan elde edilen faiz gelirlerinden yapılmış olan gelir vergisi tevkifatları bu kalemde bulunmaktadır.

Stoklar ve proje halindeki stoklar: 2019 yılında KGK tarafından yayımlanan taksonomiye göre bilançoda stoklar ve proje halindeki stoklar ayrı takip edilmektedir. Projeler üzerinde aktifleştirilen finansman giderleri ve yatırım harcamaları bulunmaktadır. 2018 yılında 2 adet Akkoza, 1 adet Akbatı konutunun satışı gerçekleşmiştir. 2019 yılında 3 adet Akasya konut satışı gerçekleşmiştir.

Çiftehavuzlar arsasında devam eden hukuki süreç sebebiyle gayrimenkule değer biçilmesi zorlaşmakta ve emsal bulunamamaktadır. Bu nedenle 9 Temmuz 2013 tarihli KAP açıklamasından da görüleceği üzere arsanın değeri alım bedeli olan 37.069.000 TL'ye getirilmiştir. Söz konusu rakam devam eden yasal ve idari süreçler kapsamında olası ihtiyatlı senaryo için öngörülen rakamdır.

Ak Apartmanı'nda kiralanması planlanan kısımlar 2019 yılında Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere transfer edilmiştir. B Blokta yer alan satış amaçlı elde tutulan 6 adet bağımsız bölüme isabet eden ekspertiz değeri 31 Aralık 2019 itibarıyla 17.755.326 TL'dir. Haziran 2020 itibarıyla 5 adet konutun satışı gerçekleşmiştir. Stoklara ilişkin detay tablo aşağıdadır.

bin TL	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020
Erenköy Apartmanı	263.037	295.952	328.028	342.157
Çiftehavuzlar arsası	37.069	37.069	37.069	37.069
Beykoz arsaları	68.338	68.683	68.723	68.406
Ak Apartmanı	49.195	62.895	17.755	5.007
Akasya projesi	7.922	7.930	2.823	2.823
Akbatı	127	-	-	-
Akkoza	140	-	-	-
Diğer	258	400	327	337

Peşin ödenmiş giderler: Peşin ödenen sigorta giderleri, araç kira giderleri bu kalemde yer almaktadır, artış/azalış bu kalemlerden oluşmaktadır.

Türev araçlar: İlk türev işlem 19 Aralık 2018 tarihinde yapılmıştır, bu tarihten itibaren yapılan türev işlemlerin opsiyondan ve swaptan kaynaklı MTM değerinin kısa vadeye düşen kısmını göstermektedir.

Diğer Dönen Varlıklar: Yıllar itibariyle oluşan kısa vadeli KDV alacağı bulunmaktadır.

Duran Varlıklar

İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar: 2017 yılı sadece Adi Ortaklık alacağından oluşmaktadır. 2018 yılındaki 3,4 milyon TL Tasfiye Halinde Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş.' den olan alacaklarımızdan oluşmaktadır. 2019 yılında bakiye alacaklarımız, Şirketimize ait Ottoman' daki paylarımızın tamamının tüm borç ve diğer tüm yükümlülüklerinin devrini sağlayacak şekilde ilişkili taraf olmayan Alıcı'ya devredilmiştir. .Akiş- Mudanya Adi Ortaklığı'nın kat karşılığı inşaat sözleşmelerine istinaden oluşan alacak tutarı 2018 yılında 9,4 milyon TL, 2019 yılında 12,6 milyon TL, Haziran 2020'de ise 14,3 milyon TL'dir.

Finansal yatırımlar: Finansal tablolarda uzun vadeli finansal varlık olarak muhasebeleştirdiği Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş.'deki paylarının tamamının, şirketin tüm borç ve diğer tüm yükümlülüklerinin devrini sağlayacak şekilde 1,00-TL tutar üzerinden 07.08.2019 tarihinde Akiş GYO ile ilişkili taraf olmayan alıcıya satışı gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda Şirket'in finansal varlığı kalmamıştır.

Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen finansal yatırımlar: İngiltere'de gayrimenkul yatırımı yapmak üzere Jersey'de kurulu WMG London Developments L.P. şirketine Londra'da proje gerçekleştirmek üzere %51 oranında ortak olunmak suretiyle 4 milyon GBP yatırım yapılmıştır. Bu kalem 2018 yılından itibaren WMG London yatırımından ve dönem kar/zararından oluşmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller: Bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarına istinaden yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri finansal tablolara yansıtılmaktadır. Artışı etkileyen faktörler; yıllık kira artış oranı ve iskonto oranıdır. Ak Apartmanı'nda kiralanması planlanan kısmı 2019 yılında Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller kalemine transfer edilmiştir. Mecidiyeköy'deki taşınmazlar 2019 yılında satılmıştır. Haziran 2020 itibariyle Üsküdar 3 bağımsız bölümden 1 adet konut satılmıştır.

bin TL	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020
Akbatı AVM	912.050	1.216.000	1.465.000	1.465.388
Uşaklıgil Projesi	186.390	214.380	228.369	228.369
Akasya AVM	2.410.000	3.331.000	3.650.000	3.653.778
Mecidiyeköy	3.030	3.180	-	-
Sosyal Tesis	19.715	20.835	21.850	21.850
Üsküdar3 Bağımsız bölüm	1.640	1.550	1.550	1.065
Bulgaristan arsaları	2.711	3.645	4.075	4.287
Ak Apartmanı	-	-	32.260	32.297

Maddi Duran Varlıklar: Artış/Azalış; cari dönem amortismanından kaynaklanmaktadır.

Türev Araçlar: Türev işlemlerin opsiyondan ve swaptan kaynaklı MTM değerinin uzun vadeye düşen kısmını göstermektedir.

Diğer Duran Varlıklar: Adi Ortaklık ve Karlitepe KDV alacağından oluşmaktadır. 6 Haziran 2018 tarihli KAP açıklamasında da belirtildiği üzere, Ataşehir Zümrüt sitesi kentsel dönüşüm projesi iptali sebebiyle 1.8m TL giderleştirilmiştir.

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Kısa vadeli borçlanmalar: 2018 tutarı sadece Finansal Kiralama borçlarından oluşmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20 Haziran 2019 tarihli onayı ile 6 ay vadeli 128.000.000 TL nominal değerli 3 ayda bir BIST TLREF endeksinin değişimine dayalı değişken faizli kupon ödemeli finansman bonosu, 28 Şubat 2020 tarihinde ihraç edilmiş olup, söz konusu finansman bonosu faizi ile birlikte 28 Ağustos 2020 tarihinde geri ödenmiştir.

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları: Yıllar itibariyle uzun vadeli borçlanmalardan, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımlarına geçen TL, USD ve EUR krediler bulunmaktadır. Mevcut kredilerin bir bölümü uzun vadeli ve ilk yılları anapara ödemesiz dönem içerecek şekilde yenilenerek Şirket'in ortalama borç vadesi uzatılmıştır. Ayrıca Şirket, 10 Eylül 2019 tarihinde nitelikli yatırımcılara satışa sunulan 100.000.000 TL nominal değerli, 2 yıl vadeli ve 3 ayda bir kupon ödemeli, değişken faizli tahvil ihracı gerçekleştirmiştir.

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar: Ödenecek performans primlerinden kaynaklanmaktadır.

Diğer borçlar: Ödenecek vergi borçları kaynaklıdır.

Ertelenmiş gelirler: Kiracılardan alınan avanslar, Akasya AVM katkı payı gelirleri (kira süresi esas alınarak kaydedilmektedir) ve sponsorluk gelirleri bu kalemdedir. Artış/azalış büyük çoğunlukla kiracılardan alınan avanslardan kaynaklanmaktadır.

Riskten korunma amaçlı türev araçlar: Türev işlemin swap (faiz takası) kaynaklı MTM değerinin kısa vadeye düşen kısmını göstermektedir.

Kısa vadeli karşılıklar: 2017 ve 2018 yıllarındaki dava karşılıkları içerisinde 2, 4 milyon TL tutarında taşeron firma sebebiyle Şirket aleyhine açılan dava bulunmaktadır. Söz konusu dava kapsamında 2019 yılında ödeme yapılarak karşılık kapatılmıştır. 2017 yılından itibaren 6 milyon TL okul bağışı için ayrılan karşılık tutarı bulunmaktadır.

bin TL	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020
Okul bağışı karşılığı	6.000	6.000	6.000	6.000
Dava karşılıkları	4.571	4.435	1.777	1.760
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	533	687	736	1.025
Diğer kısa vadeli karşılıklar	220	606	952	539

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Uzun vadeli borçlanmalar: 2017 yılında yer alan 391.341.814 TL kredinin tamamı, 2018 yılında kısa vadede yer almaktadır. Artış/azalışta; yıllar itibariyle döviz kurunun artış ve kısa-uzun sınıflamaları, kredilerin vadelerinin yeniden yapılandırılması etkili olmaktadır.

Ticari borçlar: Tedarikçilere olan borçlar ve kiracılardan ve taşeronlardan alınan nakit teminatlarından oluşmaktadır.

Ertelenmiş gelirler: Büyük çoğunluğu Akasya AVM ile ilgili kiracılardan tanıtım katkı payı olarak alınan bakiyelerden oluşmaktadır. Katkı payları ilgili kira süresi esas alınarak kaydedilmektedir.

Riskten korunma amaçlı türev araçlar: Türev işlemin swap (faiz takası) kaynaklı MTM değerinin uzun vadeye düşen kısmını göstermektedir.

Uzun vadeli karşılıklar: Kıdem tazminatı karşılığından oluşmaktadır.

Özkaynaklar

Ödenmiş sermaye: 2 Nisan 2020 tarihli 2019 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında alınan karar ile Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2020-2024 yılları arasında geçerli olmak üzere 500.000.000 TL' den 1.000.000.000 TL' ye çıkartılmıştır. Bu kapsamda düzenlenmiş konsolide finansal tablolara göre yer alan 2019 yılı dönem net karı 549.043.489 TL, VUK' a göre düzenlenmiş mali tablolarında yer alan dönem net karı 138.157.537 TL olup Şirketin 2019 yılı dağıtılabilir karının 124.608.000 TL'lik kısmının 2019 yılı Olağan Genel Kurulu'nda alınan karara istinaden bedelsiz pay senedi olarak dağıtılmasına karar verilmiştir. Bedelsiz sermaye artışı sonrasında Şirket'in çıkarılmış sermayesi 554.699.850 TL'ye yükselmiştir. Bedelsiz sermaye artışından kaynaklı pay senetleri Şirket ortaklarına 30 Haziran 2020 tarihi itibariyle dağıtılmış olup, söz konusu sermaye artışı 14 Temmuz 2020 tarihinde tescil edilmiştir.

Geri alınmış paylar: Ayrılma Hakkı hisse satışı sebebiyle 2017 yılında gözüken tutar sıfırlanmış olup, 2018, 2019 ve 2020 yıllarında bu kalemde Şirket'in elinde bulundurduğu hisse alım/satımları bulunmaktadır.

Paylara ilişkin primler: Şirket'in sahip olduğu ayrılma hakkı hisseleri Nisan 2018'de satılmış olup, bu satış sonrasında Şirket net 49,7 milyon TL kar elde etmiştir.

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler: Bu kalemde WMG London yatırımı kaynaklı yabancı para çevrim farkı ile kullanılan türev ürünlerin nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu olması sebebiyle kaydedilen kar/zarar tutarları bulunmaktadır. Türev araçların gerçeğe uygun değerinin kredinin ileri dönemlerdeki faiz ve kur riskinden kaynaklanan kısmı kredinin ilgili ödemeleri gerçekleşene kadar özkaynaklar altında sınıflandırılmaktadır.

10.2. Faaliyet sonuçları:

10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

(bin TL)	Bağımsız denetim. geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetim. geçmiş (konsolide)	2018/ 2017 Değ.	Bağımsız denetim. geçmiş (konsolide)	2019/ 2018 Değ.	Sınırlı denetim. geçmiş (konsolide)	Sınırlı denetim. geçmiş (konsolide)	2020.06/ 2019.06 Değişim
	31.Ara.17	31.Ara.18		31.Ara.19		30.Haz.19	30.Haz.20	
KAR VEYA ZARAR KISMI								
Hasılat	319.650	396.098	24%	437.162	10%	217.632	135.043	-38%
Satışların maliyeti (-)	(85.195)	(92.167)	8%	(107.503)	17%	(55.030)	(56.341)	2%
Ticari faaliyetlerden brüt kar	234.455	303.931	30%	329.659	8%	162.602	78.702	-52%
Genel yönetim giderleri (-)	(41.322)	(33.855)	-18%	(29.624)	-12%	(16.284)	(14.559)	-11%
Pazarlama giderleri (-)	(3.408)	(4.447)	30%	(3.906)	-12%	(1.749)	(1.452)	-17%
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	59.490	82.090	38%	39.773	-52%	24.133	22.021	-9%
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(78.443)	(57.068)	-27%	(39.603)	-31%	(19.144)	(17.724)	-7%
Esas faaliyet karı	170.772	290.650	70%	296.300	2%	149.558	66.988	-55%
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	303.620	1.247.740	311%	580.453	-53%	306.091	5	-100%
Yatırım faaliyetlerinden giderler	-	(1.893)	-	(9.779)	417%	-	-	-
İştirakler, müşterek kontrol edilen işletmeler ve bağlı ortaklıklardan diğer gelirler	181.805	-	-	-	-	0	0	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen müşterek yönetime tabi ortakların karlarındaki paylar	(9.121)	(1.514)	-83%	(1.532)	1%	(709)	(690)	-3%
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	647.076	1.534.984	137%	865.442	-44%	454.940	66.303	-85%
Finansman gelirleri	140.917	368.510	162%	182.436	-50%	63.180	90.943	44%
Finansman giderleri (-)	(297.113)	(873.345)	194%	(498.541)	-43%	(271.990)	(370.457)	36%
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	490.879	1.030.149	110%	549.337	-47%	246.130	(213.211)	-187%
Dönem vergi gideri	(403)	(289)	-28%	(440)	53%	(150)	(190)	26%
Ertelenmiş vergi geliri	75	22	-71%	146	572%	81	78	-4%
Sürdürülen faaliyetler dönem karı	490.551	1.029.883	110%	549.043	-47%	246.061	(213.322)	a.d
DÖNEM NET KARI	490.551	1.029.883	110%	549.043	-47%	246.061	(213.322)	a.d

Hasılat

- Akasya AVM ve Akbatı AVM kira gelirleri için: Ekim 2018 dönemine kadar Şirket kira gelirlerinin büyük çoğunluğu dövize endeksli olup, USD kurundaki hızlı artışa paralel olarak kira gelirlerinde yüksek oranlı bir artış göstermiştir. 13.09.2018 tarihli 30534 Sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren 32 sayılı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkındaki Karar’da değişikliğe istinaden Ekim 2018’den itibaren kiralamarlar Türk Lirası cinsinden belirlenmiş olup kira gelirlerine ait artışlar enflasyon oranına bağlı olarak gerçekleşmeye başlamıştır.
- 2017 yılında Komili fabrikası ile Çerkezköy bina ve arsaları satılmıştır, fakat satış dönemine kadar toplam 4,3 milyon TL kira geliri elde edilmiştir. 2017 yılı Eylül ayından itibaren Uşaklıgil projesinden kira geliri elde edilmeye başlanmıştır. Bu proje kaynaklı 2018 ve 2019 yıllarında artış gözükmemektedir.
- Bağlı ortaklıklardan Akasya Çocuk’un (Kidzania) bilet satışları yıllar itibariyle artış göstermiştir. Covid-19 salgını sebebiyle açıklanan kısıtlamalar sebebiyle büyük bir süre kapalı kalan Akasya Çocuk Dünyası A.Ş. tarafından 2020 yılında bilet satışları büyük ölçüde azalmıştır.
- 2017 yılında Akasya ve Akbatı konutlarından, 2018 yılında Akbatı ve Akkoza konutlarından, 2019 yılında Akasya konutlarından ve 2020 yılında Ak Apartmanı konutlarından satış geliri elde edilmiştir.

Detay kırılımlar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

bin TL	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020
Akasya Kira Gelirleri	199.760	250.223	269.423	73.960
Akbatı Kira Gelirleri	83.581	104.871	116.787	33.648
Bilet satışları	5.942	9.392	11.572	2.888
Sponsorluk gelirleri	6.402	6.412	5.657	1.474
Akasya konut satışları	5.289	-	5.718	-
Akbatı konut satışları	766	532	-	-
Akkoza Konut Satışları	-	879	-	-
Ak Apartmanı Konut Satışları	-	-	-	14.078
Diğer	7.824	7.793	9.624	3.834
Mecidiyeköy	689	271	-	-
Gebze Fabrika	4.052	0	-	-
Uşaklıgil	4.171	14.599	17.908	5.009
Çerkezköy	237	-	-	-
Aksu İsim Hakkı Kira	47	-	-	-
2C Kira	888	1.125	467	-
Karlıtepe Depo	1	1	6	5
Ak Apartmanı	-	-	-	147
Toplam	319.649	396.098	437.162	135.043

Satışların maliyeti: Yıllar itibariyle artışta AVM maliyetleri enflasyon, enerji birim fiyatlarındaki artışlar etkili olmaktadır. Konut yönetim giderleri, Akasya Çocuk’ta verilen hizmet maliyeti ve satılan konutlara bağlı olarak konut maliyetleri bu satışların maliyetleri altında yer almaktadır. Detay tablo aşağıda yer almaktadır.

bin TL	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020
Akasya Avm Maliyetleri (-)	42.779	50.231	54.394	24.424
Akbatı Avm Maliyetleri (-)	23.034	25.426	29.106	12.571
Satılan konut maliyeti (-)	4024	264	5107	12.764
Diğer verilen hizmet maliyeti (-)	15.358	16.246	18.896	6.583

Genel yönetim giderleri: 2018 yılında 2017 yılına göre 7,5 milyon TL daha az gider gözükmemektedir. Bunun sebebi; 2017 yılında 6 milyon TL okul başışı giderleştirilmiştir. Çerkezköy ve Gebze fabrikası satışı sebebiyle tapu harç vergileri 2017 yılında yüksek gerçekleşmiştir.

bin TL	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020
Danışmanlık giderleri	12.531	12.549	8.970	3.919
Vergi, resim ve harçlar	8.069	2.375	1.350	553
Personel giderleri	7.714	11.331	12.170	6.722
Bağış yardım	6.254	381	480	63
Ofis giderleri	1.951	1.291	1.175	520
Amortisman giderleri	1.009	1.161	1.196	645
Ulaşım ve seyahat giderleri	752	807	876	417
Diğer	3.043	3.960	3.407	1.721

Pazarlama giderleri: Yıllar itibariyle artışın büyük bir kısmını personel giderleri ve reklam giderleri oluşturmaktadır.

Esas faaliyetlerden diğer gelirler: Döviz kurlarındaki dalgalanmaya bağlı olarak; 2017 yılına göre ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı geliri 21 milyon TL ve ticari alacaklara ilişkin faiz geliri 860 bin TL artış göstermiştir. Kalan artışın büyük bir kısmı sigorta tazminat gelirlerinden kaynaklanmaktadır.

Esas faaliyetlerden diğer giderler: 2017 yılında 25 milyon TL olarak giderleştirilen Çiftehavuzlar arsası stok değer düşüklüğü üzerine 2018 yılında 6,9 milyon TL, 2019 yılında 6,3 milyon TL ve 2020 yılı ilk altı ayda 3,2 milyon TL giderleştirilmiştir. 2019 yılsonunda Ak Apartmanı'nın satılabilir alanına ilişkin 5,4 milyon TL değer düşüklüğü kayıtlara alınmıştır. 2018 yılında 2,2 milyon TL Ottoman Gayrimenkul alacağından vazgeçilerek gider yazılmış olup, ayrıca 1,9 milyon TL Zümrüt proje iptali sebebiyle yapılmış olan masraflar giderleştirilmiştir.

Yatırım faaliyetlerinden gelirler: Yatırım amaçlı gayrimenkuller, bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından değerlendirilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları 2019 yılında 580.068.632 TL, 2018 yılında toplamda 1.247.739.862 TL ve 2017 yılında 247.125.246 TL'dir. 2017 yılında 50.192.311 TL Komili fabrika satış karı ve 6.279.739 TL Çerkezköy arsa, bina ve sabit kıymet satış karı bulunmaktadır.

Yatırım faaliyetlerinden giderler: Şirket, 2018 yılında finansal tablolarında uzun vadeli finansal varlık olarak muhasebeleştirdiği Ottoman Gayrimenkul'un mali tablolarını değerlendirmiş ve bu kapsamda finansal varlık tutarının kalmadığı öngörüsü ile 1.892.579

TL giderleştirmiştir. 2019 yılında 9.779.099 TL Gerçeğe uygun değer azalışı bulunmaktadır.

Finansman gelirleri ve giderleri: Döviz kurlarındaki artışa bağlı olarak döviz cinsinden kullanılmış olan kredilerin kur farkı giderleri ile faiz giderlerinin TL değerleri yıllar itibarıyla yüksek oranda artış göstermektedir. Borçlanmaların büyük bir miktarı döviz olduğundan 2018 yılında kurların çok yükselmesi sebebi ile kur farkına gelir/gider net olarak bakıldığında diğer yıllara göre daha fazla gider gözükmektedir. Ayrıca, 2018 Aralık ayından itibaren yapılan türev işlemlerin etkisi bulunmaktadır. Türev işlemlerde gerçeğe uygun değer kredinin ileri dönemlerdeki faiz ve kur riskinden Opsiyon (Alım satım amaçlı) ve Swap (Faiz takası) tutarları oluşmaktadır. Opsiyon tarafından elde edilen gelir aşağıdaki tabloda türev finansal işlemlerden kazanç satırında görülmektedir. Swap tarafından ise faiz ve kur riski için etkin olmayan kısım; Finansman Giderleri altında Faiz Giderleri altında muhasebeleştirilmektedir. Etkin olan kısım; nakit akış finansal riskten korunma işlemlerine ilişkin kazanç ve kayıpları özkaynaklarda “Nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir (gider)” olarak gösterilmektedir.

Finansman gelirleri (TL)	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020
Kur farkı geliri	137.118.269	338.833.629	158.214.295	57.213.141
Faiz geliri	3.798.983	20.439.746	16.338.214	7.089.343
Türev finansal işlemlerden kazanç	-	9.219.235	16.338.214	26.641.015
Hisse satış geliri	-	17.562	-	-

Finansman giderleri	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020
Kur farkı gideri	(198.721.109)	(724.373.276)	(346.990.314)	(293.934.663)
Faiz giderleri	(98.392.350)	(148.971.230)	(151.550.301)	(76.522.446)

Akış GYO’nun seçilmiş bazı önemli oranları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

RASYOLAR	31.Ara.17	31.Ara.18	31.Ara.19	30.Haz.20
Cari Oran	1,32	0,7	0,84	0,65
Özkaynak/Aktif Toplamı	59%	65%	64%	61%
Toplam Yünlülük/Özkaynak	71%	55%	57%	64%

	31.Ara.17	31.Ara.18	31.Ara.19	30.Haz.19	30.Haz.20
Faaliyet Karı Oranı	53%	73%	68%	69%	50%
Brüt Satış Karı Oranı	73%	77%	75%	75%	58%
Dönem Net Karı Oranı	153%	44%	126%	113%	-158%

10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

Satış gelirleri (bin TL)	31.Ara.17	31.Ara.18	2018/ 2017 Değişim	31.Ara.19	2019/ 2018 Değişim	30.Haz.19	30.Haz.20	2020.06/ 2019.06 Değişim
Akasya kira gelirleri	199.760	250.223	25%	269.423	8%	134.870	73.960	-45%
Akbatı kira gelirleri	83.581	104.871	25%	116.787	11%	57.137	33.648	-41%
Konut satış gelirleri	6.056	1.411	-77%	5.718	305%	3.750	14.078	275%
Diğer kira gelirleri	10.084	15.996	59%	18.381	15%	9.035	5.160	-43%
Bilet satışları	5.942	9.392	58%	11.572	23%	5.616	2.888	-49%
Sponsorluk gelirleri	6.402	6.412	0%	5.657	-12%	2.661	1.474	-45%
Diğer	7.824	7.793	0%	9.624	23%	4.563	3.834	-16%
TOPLAM	319.650	396.098	24%	437.162	10%	217.632	135.043	-38%

Ekim 2018 dönemine kadar Şirket kira gelirlerinin büyük çoğunluğu dövizle endeksli olup, USD kurundaki hızlı artışa paralel olarak kira gelirlerinde yüksek oranlı bir artış göstermiştir. 13.09.2018 tarihli 30534 Sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren 32 sayılı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkındaki Karar’da değişikliğe istinaden Ekim 2018’den itibaren kira gelirlerine ait artışlar enflasyon oranına bağlı olarak gerçekleşmiştir.

Diğer kira gelirlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır. 2017 yılında Gebze Fabrikası satışı ve Çerkezköy arsası satışı, 2019 yılında ise Mecidiyeköy’deki taşınmazların satışı gerçekleştiği için satış tarihlerinden itibaren kira geliri elde edilmemiştir. 2020 yılında Ak Apartmanı kira geliri elde edilmeye başlanmıştır.

bin TL	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2019	30.06.2020
Mecidiyeköy	689	271	-	-	-
Gebze fabrika	4.052	-	-	-	-
Uşaklıgil	4.171	14.599	17.908	8.567	5.008
Çerkezköy	237	-	-	-	-
Aksu isim hakkı kira	47	-	-	-	-
2C Kira	888	1.125	467	467	-
Karlıtepe Depo	-	1	6	2	5
Ak Apartmanı	-	-	-	-	147
Toplam	10.084	15.996	18.381	9.035	5.160

2018 yılında 2 adet Akkoza, 1 adet Akbatı konutunun satışı gerçekleşmiştir. 2019 yılında 3 adet Akasya konut satışı bulunmaktadır. Haziran 2020 itibarıyla 5 adet konut satılmıştır. Konut satışları aşağıdaki tutarlarda gerçekleşmiştir.

	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2019	30.06.2020
Akasya konut satışları	5.289	-	5.718	3.750	-
Akasya konut satışları	766	532	-	-	-
Akkoza konut satışları	0	879	-	-	-
Ak Apartmanı konut satışları	-	-	-	-	14.078

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:

FED'in 2020 yılında faizlerde değişikliğe gitmeyeceğinin sinyalini vermesi diğer yandan ABD'de tarihi düşük seviyelerde bulunan işsizlik oranı ve toparlanmaya başlayan Avrupa ekonomileri, yıla başlarken iyimser beklentileri beraberinde getirdi. Ayrıca, ABD'deki Başkanlık seçimlerinde Trump'ın hatırı sayılır bir farkla önde olması da özellikle hisse senedi tarafında risk alma iştahının canlı kalmasını sağladı. Ancak, Çin'de 2019 yılının sonunda ortaya çıktığı tahmin edilen ve bulaşıcılığının yanı sıra öldürücülüğü de görece yüksek olan yeni tip bir koronavirüsün şubat ayı itibarıyla küresel çapta gündeme oturması tüm fiyatlamaları ve beklentileri değiştirdi. Dünya Sağlık Örgütü tarafından ancak mart ayında pandemi olarak ilan edilmesi ile önlemler konusunda geç kalındığına yönelik endişelerle küresel varlık fiyatlarında tarihi oynaklıklar, reel ekonomilerde ciddi tahribatlar oluştu. COVID-19 olarak adlandırılan yeni salgının ardından çoğu ülke tam kapanmaya geçerken, virüsün net olarak tanınmaması ve virüse karşı tedavilerde yetersiz kalınması ilave endişe kaynağı oldu. Klasik önlemlerle (maske, mesafe vs.) virüsün bulaştırıcılığı minimize edilmeye çalışıldı. İngiltere gibi bazı ülke yönetimleri virüsü ciddiye almasa da sonrasında durumun vahametini ortaya çıkaran ölümler söz konusu ülkelerin geri adım atmasına neden oldu ve tedbirler neredeyse tüm ülkelerde artırıldı. Diğer yandan, Asya kıtası virüsle mücadelede daha başarılı bir resim sergilerken virüsün çıktığı Çin vaka sayısını sıfıra kadar düşürdü. Avrupa'da salgını ilerleyen zamanda daha iyi yönetirken, ABD bu konuda yeterli başarıyı gösteremedi. Öte taraftan, yaz aylarında vaka sayılarının düşmesi ile kısmi açılmaların gözlenmesi virüsün daha fazla kişiye bulaşmasına neden oldu. Özellikle Avrupa'da tekrar vaka sayılarının artması yılın son çeyreğinde sıkı tedbirleri yeniden gündeme getirdi ve bazı ülkelerde neredeyse tam kapanmaya geçildi. Yılın son aylarında da İngiltere'de virüsün mutasyon geçirerek bulaşıcılığı daha yüksek bir yapıya dönüşmesi kısıtlamaların daha da artırılmasına neden oldu. COVID-19 tüm dünyada etkisini gösterirken, merkez bankaları ve hükümetler, virüsün ekonomiye minimum zarar vermesi için radikal kararlar aldılar. Hükümetler, tahmini 20 trilyonu aşan teşvik paketleri (vergi indirimleri, kredi ötelemeleri dahil) açıklarken, merkez bankaları ultra gevşek para politikası uyguladılar. Fed, faizi sıfıra yaklaştırırken, 2023 yılına kadar faizlerin düşük kalacağını sinyalini verdi. Çeşitli ülkelerle swap anlaşması yapan FED'n bilançosu yaklaşık 3 trilyon büyüyerek 7 trilyonu aştı. Benzer şekilde ECB de varlık alımlarının vadesini ve süresini uzatarak piyasalara destek vermeye çalıştı. Ekonomik göstergelerde pandemi ile dip seviyeler gözlenirken, yaz aylarında açılmaların etkisiyle özellikle imalat sanayi tarafında toparlanmalar görüldü. Diğer yandan, hizmetler sektöründe istihdam kayıpları devam etti ve bu sektörde zayıf görüntü yılın genelinde sürdü. Fiyatlamalara bakıldığında, "Evde Kal" hisselerinde başta teknoloji olmak üzere sert yükselişler görüldü. Bazı teknoloji firmaları oldukça yüksek değerlemelere ulaşırlarken, perakende hisseleri prim yapan diğer sektörlerin

başında geldi. Pandemide en çok olumsuz etkilenen sektör ise ulaştırma olurken, bankacılık gibi geleneksel sektörler de görece zayıf bir görüntü sergiledi. 2020 yılında ABD’de işlem gören Nasdaq teknoloji endeksi %44 prim yaparken, MSCI Gelişmiş Ülke Endeksi %14 oranında prim yaptı. MSCI Gelişmekte Olan Ülke endeksi ise %16 oranında değerlendirildi. Diğer yandan, FED’in gevşek para politikası ve teşvikler Dolar’ın ciddi değer kaybıyla sonuçlandı. Dolar endeksi (DXY) 2020 yılında %7 oranında geriledi. Düşük faiz, bol likidite ortamında para hisse senetleri dışında altın, emtia gibi varlıklara da girerken, Çin ekonomisindeki görece olumlu seyrin de desteğiyle çelik %56, demir cevheri %80 değer kazandı. Ons Altın ise %25 prim yaparken, vadelielerde eksi fiyatları gören petrol, sonrasında toparlansa da yılı eksi bölgede tamamladı. Ek olarak, kuraklığın da etkisiyle buğday, pamuk gibi tarım emtiaları da çift haneli yükselişler görüldü...Yurtiçi tarafta da pandeminin olumsuz ekonomik etkisini en aza indirmek için mali ve parasal destekler açıklandı. Hükümet, koronavirüs salgının etkilerini azaltmak için mart ayında Ekonomik İstikrar Kalkanı adını verdiği paketle 100 milyar liralık bir kaynak setini devreye aldığını duyurdu. Diğer yandan, TCMB likidite koşullarını gevşetirken politika faizini de %8,25’e kadar indirdi. Kamu bankaları öncülüğünde tüketici kredileri yıllık tek haneli rakamlara indirilerek ekonomin canlanması sağlandı. Ayrıca BDDK’nın açıkladığı ve daha fazla kredi verilmesini teşvik eden aktif rasyosu ile bankacılık sektörünün kredi hacminde ciddi artışlar yaşandı. Haziran ayından itibaren koronavirüs nedeniyle kısmi kapanmaların yerini tekrar kademeli açılışa bırakılırken, teşvikler, yüksek para arzı ve düşük faiz oranı ile birlikte finansal istikrara yönelik endişelerle birlik döviz kurlarında ciddi yükselişler yaşandı. Bu süreçte kredi derecelendirme kuruluşları Fitch Türkiye’nin görünümünü negatife çekerken, Moody’s notumuzu bir basamak indirdi. Enflasyon beklentilerindeki artış ve döviz kurlarındaki yükseliş sonrasında TCMB ekonomideki ısınmanın bir nebze önüne geçmek için eylül ayında 200 baz puan artırdı. Ayrıca, BDDK swap kısıtlamalarında esnemeye ve aktif rasyosunda düzenlemeye giderken, mevduatta ve döviz alımlarında vergiler indirildi. Kasım ayında ise ekonomi yönetimindeki değişiklikler (TCMB Başkanlığına Murat Uysal’ın yerine eski Maliye Bakanı Naci Ağbal; Hazine ve Maliye Bakanlığına Berat Albayrak yerine Lütfi Elvan atandı) takip edilirken, ekonomide reform beklentileri oluştu. Nitekim ilk etapta para politikasında sıkı duruş mesajları verildikten sonra politika faizinde toplamda 675 baz puan (475+200) artışa gidildi ve bir hafta vadeli repo faizi %17’ye kadar yükseltildi. Ayrıca, tüm fonlamanın temel politika aracı olan bir hafta vadeli repo faiz oranı üzerinden yapılacağını belirtilerek sadeleşme yoluna gidildi. Sonraki süreçte zorunlu karışıklarda değişiklik, aktif rasyosunun kaldırılması gibi normalleşme yönünde adımlar atıldı. Ekonomide reform beklentileriyle birlikte piyasa dostu adımlarının atılması yılın son aylarında TL varlıklarda pozitif fiyatlamalara neden olurken, ülke risk primimizde yaklaşık 2,5 puanlık bir iyileşme gözlemlendi. TL’deki değer kaybı durdu ve banka hisselerindeki satış baskının da kalkmasıyla BIST100 endeksinde yılın son iki ayında ralli yaşandı. Ancak, yıl genelinde eksi reel faiz veren TL’deki belirgin baskı nedeniyle TL, 2020 yılında sepet bazında (1 USD 1 EUR ortalaması) yaklaşık %23 oranında değer kaybetti. BIST100 endeksi ise yılı %29 primle 1.500 seviyesine yakın bir yerde kapatırken, MSCI Türkiye endeksi %12 oranında primle yılı kapattı. Ekonomi tarafında, düşük faiz ve teşvik paketleriyle birlikte imalat tarafı görece olumlu bir seyir izlerken, 2020’de önemli bir konu başlığı olan enflasyon %14,60 olarak gerçekleşti. Ek olarak, Karadeniz’de bulunan 320 milyar metreküp doğalgaz rezervi 2020 yılının öne çıkan gelişmelerinden biri olurken, yılın genelini meşgul eden Doğu Akdeniz konusunda Avrupa’dan Türkiye’ye yönelik önemli bir yaptırım çıkmaması olumlu bir gelişme olarak izlendi. ABD’nin de S-400’lerin alımı nedeniyle yumuşak sayılabilecek ve

sürpriz içermeyen bazı yaptırımları uygulama kararı alması da yılın son aylarında öne çıkan diğer gelişme idi.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Şirket'in, 31.12.2017, 31.12.2018, 31.12.2019 ve 30.06.2020 dönemlerine ilişkin borçluluk durumunu gösterir tablo aşağıda sunulmuştur.

BORÇLULUK DURUMU (Bin TL)	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020
Kısa Vadeli Yükümlülükler	429.230	921.745	884.412	1.162.605
Garantili	-	-	-	-
Teminatlı	238.928	700.609	712.246	803.047
Garantisiz/Teminatsız	190.302	221.136	172.166	359.558
Uzun Vadeli Yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	1.293.167	992.688	1.289.653	1.245.318
Garantili	-	-	-	-
Teminatlı	1.076.082	975.712	1.182.511	1.065.886
Garantisiz/Teminatsız	217.085	16.976	107.141	179.433
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	1.722.397	1.914.433	2.174.065	2.407.923
Özkaynaklar	2.499.622	3.630.805	4.020.451	3.830.564
Çıkarılmış Sermaye	430.092	430.092	430.092	554.700
Diğer Yedekler	54.697	54.697	54.697	54.697
Yasal Yedekler	281.543	107.311	116.693	116.678
TOPLAM KAYNAKLAR	4.272.505	5.611.717	6.298.885	6.298.922

NET BORÇLULUK DURUMU (Bin TL)	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020
A.Nakit	-	-	-	-
B.Nakit Benzerleri	88.837	96.124	246.302	233.387
C.Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-	1.994	3.425	7.536
D.Likidite (A+B+C)	88.837	98.119	249.728	240.924
E.Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-	-	-	-
F.Kısa Vadeli Banka Kredileri	133.602	40.671	584.781	540.065
G.Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	295.628	881.075	299.631	622.540
H.Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	-	-	-	-
I.Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	429.230	921.745	884.412	1.162.605
J.Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	340.393	823.627	634.685	921.681
K.Uzun Vadeli Banka Kredileri	1.293.167	992.688	1.289.653	1.245.318
L.Tahviller	-	-	-	-
M.Diğer Uzun Vadeli Krediler	-	-	-	-
N.Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	1.293.167	992.688	1.289.653	1.245.318
O.Net Finansal Borçluluk (J+N)	1.633.559	1.816.315	1.924.337	2.167.000

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı:

	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	2018/ 2017 Değişim	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	2019/ 2018 Değişim	Sınırlı denetimden geçmiş (konsolide)	2020.06/2019.12 Değişim
(bin TL)	31.Ara.17	31.Ara.18		31.Ara.19		30.Haz.20	
Dönen varlıklar	616.818	682.535	24%	799.648	17%	791.702	-1%
Kısa vadeli yükümlülükler	468.722	971.116	107%	953.960	-2%	1.210.344	27%
Net İşletme Sermayesi	148.096	(288.581)	-462%	(154.312)	-47%	(418.643)	171%

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 682.535.082 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 971.116.458 TL olup; kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkların 288.581.376 TL üzerindedir. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir. Şirket, Akbatı AVM ve Akasya AVM'den takip eden yıl içerisinde yaklaşık 425,5 Milyon TL kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 799.648.318 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 953.960.198 TL olup; kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkların 154.311.880 TL üzerindedir. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir. Bunun dışında Şirket, takip eden yıl içerisinde yaklaşık 446,1 milyon TL kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 791.701.616 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.210.344.215 TL olup; kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkların 418.642.599 TL üzerindedir. Şirket söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir. Bunun dışında Şirket takip eden yıl içerisinde yaklaşık 381,2 milyon TL kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

12.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörlerinden gayrimenkul sektörü için 2017 yılı oldukça hareketli geçmiştir. TÜİK verilerine göre, 2017 yılında 2015 ve 2016'daki rekor konut satışlarının üstüne çıkılarak ülke genelinde 1,4 milyon konut satışı gerçekleşmiştir. Özellikle, 2017 yılının son çeyrek döneminde ciddi artışların yaşandığı sektörde, yapılan KDV indirimlerinin ve kampanyaların satış rakamlarına katkısı olmuştur. 2017 yılında yabancı yatırımcılara yapılan konut satışlarında da artış yakalandığı göz önüne alınırsa, konut sektörü belirli bölgelerdeki durgunluğa rağmen, iç ve dış talebin sürdüğü sağlıklı bir sektör olarak göze çıkmıştır. Perakende sektörü 2017'ye olumsuzluklarla başlamasına rağmen, yakalanan yüksek ekonomik büyüme ile tüketici harcamalarının artması yılın genel olarak olumlu geçmesini sağlamıştır. AYD'nin hazırladığı AVM Ciro

Endeksi'ne göre AVM cirolarının 2017 yılında Türkiye'de yıllık %14,4'lük bir büyüme gerçekleştirdiği, buna karşılık ziyaretçi sayısının %1 civarında düştüğü gözlemlenmiştir. Ziyaretçi sayısının düşmesine rağmen ciroların enflasyon üzerinde artması, ziyaretçilerin AVM'lerde eskiye nazaran daha yüksek bütçelerle alışveriş yaptığına işaret etmiştir. Cadde mağazacılığında lokasyona bağlı çeşitli problemler belirli ölçülerde devam etmekle beraber, caddelerde modern perakendenin ihtiyaçlarına uygun mağaza stokunun artıyor olması ve 2017'de ülkemize giriş yapan turist sayısının 2016'ya kıyasla %28 oranında artması, sektör için 2017 yılının önemli gelişmeleri arasında sayılabilir.

2018 yılında konut sektörüne bakıldığında, satışların 2017 yılına göre %2,4 oranında düştüğü görülmüştür. Önceki 6 yılda konut satışları her yıl rekor kırarak artarken, 2018 yılında az da olsa bir düşüşün gerçekleşmesinde ekonomik durgunluk, tüketici güven endeksindeki düşüş ve konut fiyatlarının yüksekliği etkili olmuştur. Bununla birlikte yabancılara yapılan konut satışları 2017'ye göre %58 artış göstermiştir. 2018, perakende sektörü için köklü değişimlerin yaşandığı bir sene olarak nitelendirilebilir. Döviz kurlarındaki dalgalanma ve tüketicilerin harcamalarını azaltmasından dolayı yerli ve yabancı pek çok marka için sıkıntılı bir yıl oldu. Yılın son çeyreğinde "Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar" ile döviz cinsinden kira sözleşmelerinde iki yıllık süre için TL'ye dönüldüğü ve kira artışlarının enflasyona endekslendiği bir yapı oluşturuldu. Sonrasında çıkan ek düzenlemelerle yabancı ortaklı kiracılar uygulama kapsamı dışında bırakıldı. Kısa vadede kiracılar lehine görünen bu durum, diğer taraftan büyük çoğunluğu döviz cinsinden proje finansmanı ile gerçekleştirilen AVM yatırımları için yatırımcı şirketlerde açık pozisyon riskine neden olmuştur. AVM sektöründeki performansı ölçen AYD Ciro ve Ziyaretçi endekslerine bakıldığında, yıllık olarak enflasyonun çok az üzerinde ciro artışı yaşandığı, ziyaretçi sayısının ise önceki yılki düşüşten sonra 2018'de sabit kaldığı görülmüştür. Sektör için olumlu olarak en öne çıkan etken, turizmde son 2017-2018 yıllarındaki ciddi artışlar olarak göze çarpmakta olup, cadde mağazalarında ve AVM'lerde turistlere yapılan satışların payı istikrarlı bir şekilde artış göstermiştir.

2019 yılında konut satışlarında 2018 yılına göre %1,9 oranında düşüş yaşanmıştır. Ekonomik durgunluğun, tüketici güven endeksindeki düşüşün ve konut fiyatlarının yüksekliğinin etkisiyle yıla zayıf başlayan konut satışları, özellikle kamu bankaları önderliğinde konut kredi faizlerinin düşmesiyle birlikte yılın ikinci yarısında aylık bazda rekorlar kırarak yükselişe geçmiştir. Perakende sektörü için de zorlu geçen 2018'in ardından 2019'un nispeten toparlanma yılı olduğu görülmüştür. AVM sektöründeki performansı ölçen AYD Ciro ve Ziyaretçi endekslerine bakıldığında, yıllık olarak enflasyonun çok az üzerinde ciro artışı yaşandığı, ziyaretçi sayısının ise az da olsa düşüş (%1) gösterdiği gözlemlenmiştir. 2019 yılında da turizm sektörünün olumlu etkisinin devam ettiği görülmüştür. 2019 yılında 2018 yılına göre m² başına toplam ciro (TL) yüzde 16,2 artarak 1.187 TL'ye yükselmiştir Metrekare başına toplam ciro (TL) İstanbul'da %17,8, Anadolu'da %14,8 oranında artış yaşamıştır.

Konut sektörüne bakıldığında 2020 yılı her açıdan sorunlu başlamış ve COVID-19 salgınıyla beraber sorun derinleşmiş olsa da Haziran ayı sonrasında konut kredi faizlerindeki kampanya ile yaz dönemi ve yıl toplamı Türkiye'de aylık bazda bugüne kadar görülmemiş satış rakamlarına ulaşıldığı ve tarihi rekorların kırıldığı bir yıl olarak kayıtlara geçmiştir. Perakende tarafında ise, Türkiye'de COVID-19 vakalarının Mart ayı içinde görülmeye başlanması ve COVID-19 salgını sebebiyle Türkiye'de alışveriş merkezlerinde kademeli olarak müşteri trafiğinin azalmasına neden olmuştur. Mart

ayının sonlarına doğru bir kısım AVM, gönüllü olarak alışveriş merkezlerinde faaliyet gösteren mağaza çalışanlarının, ziyaretçilerin ve şirket çalışanlarının sağlığını önceliklendirerek faaliyetlerini geçici bir süre için durdurmuştur. Sonrasında ise tamamı zorunlu olarak faaliyetlerine ara vermek durumunda kalmıştır. Bu doğrultuda AVM yatırımcılarının önemli bir kısmı AVM’lerin kapalı olduğu süre boyunca, kapalı olunan günler için kiracılarından kira alınmamasına karar veriyse de bu sektörün tamamına sirayet etmemiştir. Mayıs ayı başında ise yeni normale geçişle birlikte AVM’ler kapılarını ziyaretçilere yeniden açsa da azalan ziyaretçi trafiği ve harcamalara istinaden, kimi gruplarca kiracılara verilen destekler geçiş sürecini paydaş penceresinden yönetmek anlamında önemli olmuştur. AYD ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Perakende Ciro Endeksi’nin Ekim ayı sonuçlarına göre metrekare verimlilik endeksi 2019 yılının Ekim ayına göre 321 puandan 349 puana yükseliş yaşamıştır. İstanbul’da Ekim 2019’da m² başına 1.503 TL olan ciro, 2020 Eylül ayında 1.661 TL olarak gerçekleşmiştir. (<http://www.ayd.org.tr/avm-ciro-endeksi-ekim-2020>) Kasım ayı ile birlikte yeniden sertleşen pandemi önlemleri ile birlikte AVM’ler hafta sonları uygulanan sokağa çıkma yasakları kapsamında kapalı kalmaya başlamıştır.

12.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

İşbu izahnamenin 5 nolu bölümündeki “İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler”, “İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler”, “İhraç edilecek paylara ilişkin riskler”, ve “Diğer riskler” ana başlıkları altında detaylandırılan riskler, belirsizlikler ve olaylarla ilgili madde 12.1’de bahsedilen hususlar dışında faaliyetleri önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

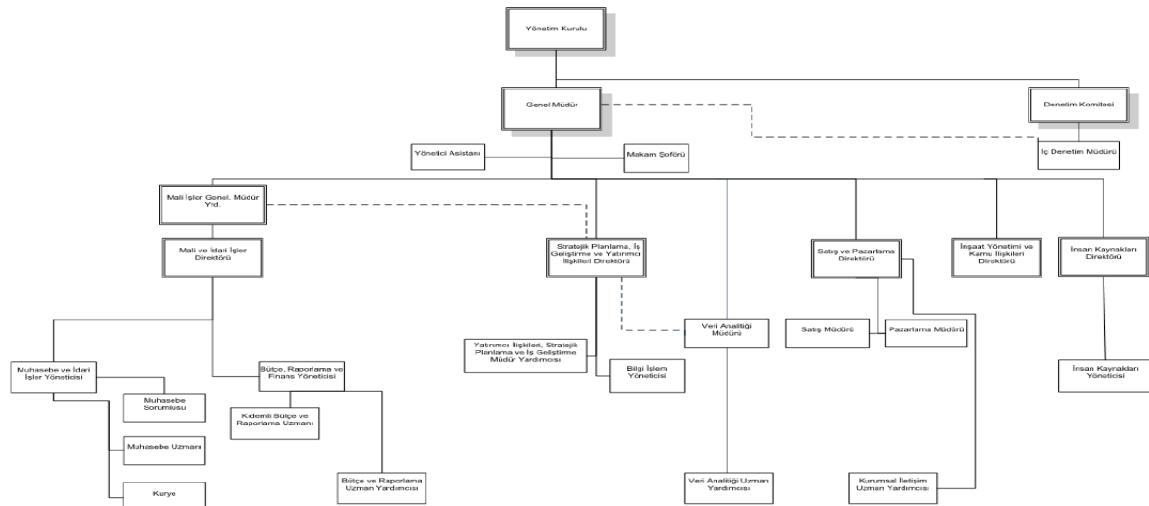
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

Yoktur.

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:

Akiş GYO’nun genel organizasyon şeması aşağıda sunulmaktadır:



14.2. İdari yapı:

14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Raif Ali Dinçkök	Yönetim Kurulu Başkanı	Miralay Şefik Bey Sokak No:15 Akhan Gümüşsuyu 34437 İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3 yıl / 1 yıl 2 ay	81.359.896,97	14,67
Ahmet Cemal Dördüncü	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Miralay Şefik Bey Sokak No:15 Akhan Gümüşsuyu 34437 İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	3 yıl / 1 yıl 2 ay	-	-
İhsan Göksin Durusoy	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak No: 25, 34660 Akasya AVM, Acıbadem / Üsküdar - İSTANBUL	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	3 yıl / 1 yıl 2 ay	3.476.969,04	0,63
Alize Dinçkök	Yönetim Kurulu Üyesi	Miralay Şefik Bey Sokak No:15 Akhan Gümüşsuyu 34437 İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi-Genel Müdür Yardımcısı	3 yıl / 1 yıl 2 ay	49.443.925,58	8,91

Mehmet Emin Çiftçi	Yönetim Kurulu Üyesi	Miralay Şefik Bey Sokak No:15 Akhan Gümüşsuyu 34437 İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 1 yıl 2 ay	7.150.201,14	1,29
İnteks San. İnş. Tic. A.Ş. Temsilcisi Meral Miryam Molinas	Yönetim Kurulu Üyesi	Setüstü caddesi, Ekemen Han No:1 Kat:3 Kabataş, Beyoğlu / İstanbul Türkiye	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 1 yıl 2 ay	-	-
Ayşe Selen Kocabaş	Yönetim Kurulu Üyesi	Beyzade sok. No.8/A1 Anadolu Hisari-Beykoz	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 1 yıl 2 ay	-	-
Fatma Füsün Akkal Bozok	Yönetim Kurulu Üyesi	Ahmet Mithat Efendi Cad. Akyunus Apt. 2/14, Kalamış/ Fenerbahçe	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 1 yıl 2 ay	-	-
Recep Yılmaz Argüden	Yönetim Kurulu Üyesi	Göksu Evleri, Akasya Caddesi No: 2 Göztepe Mah., Anadolu Hisarı, Beykoz 34815 İstanbul, Türkiye	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 1 yıl 1 ay	-	-

Adı Soyadı	Yönetim Kurulu üyelerinin ihraççı dışında yürüttükleri görevler
Raif Ali Dinçkök	Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı/Aksa Akrilik, Akmerkez GYO, Ak-kim, Ak Havacılık, Karlitepe Gayrimenkul Geliştirme ve çeşitli Akkök Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı/ Başkan Vekili/ Üyesi
Ahmet Cemal Dördüncü	Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve İcra Kurulu Başkanı/ Akenerji, Akmerkez GYO, Akcez, Aksa Akrilik, Gizem Seramik Frit, Aktek, Akasya Çocuk Dünyası ve çeşitli Akkök Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı/ Başkan Vekili/ Üyesi, United Nations Global Compact Türkiye Yönetim Kurulu Başkanı, International Paper Co. Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi
İhsan Gökşin Durusoy	Akasya Çocuk Dünyası, Akyaşam, Karlitepe Gayrimenkul Geliştirme ve Aksu Real Estate EAD'de Yönetim Kurulu Başkanı/Başkan Vekili/Üyesi
Alize Dinçkök	Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve İcra Kurulu Üyesi/ Aksa Akrilik, Akmerkez GYO, Akmerkez Lokantacılık, Üçgen Bakım, Ak-pa Tekstil, Akyaşam, Akasya Çocuk Dünyası, Ak Havacılık, Aktek, Ak-kim, Gizem Seramik Frit, Dinkal ve çeşitli Akkök Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı/Başkan Vekili /Üyesi
Mehmet Emin Çiftçi	Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi/Ak-kim, Aktek, ve çeşitli Akkök Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi, Akkök Holding İcra Kurulu Üyeligi
İnteks San. İnş. Tic. A.Ş. Temsilcisi Meral Miryam Molinas	-
Ayşe Selen Kocabaş	MultinetUP Grubu Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Aydın Grup ve English Home İcra Kurulu Üyesi, TAY Grup Yönetim Kurulu Başkanı Danışmanı
Fatma Füsün Akkal Bozok	Sabancı Üniversitesi'nde Öğretim Üyesi, Ford Otosan, Tat Gıda Sanayi A.Ş., İzocam ve Bizim Toptan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Karsan Otomotiv Sanayii ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi
Recep Yılmaz Argüden	ARGE Danışmanlık A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Rothschild Türkiye Yönetim Kurulu Başkanı, Türkiye Basketbol Federasyonu Asbaşkan, AG Anadolu Grubu Holding Yönetim Kurulu Üyesi, Migros Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Efes Pazarlama ve Dağıtım Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Coca Cola Satış ve Dağıtım A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Anadolu Isuzu Otomotiv San. ve Tic. A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Adel Kalemcilik Tic. ve San. A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
İhsan Gökşin Durusoy	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak No : 25, 34660 Akasya AVM, Acıbadem / Üsküdar - İSTANBUL	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	3.476.969,04	0,63

Naile Banuhan Yürükoğlu	Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak No : 25, 34660 Akasya AVM, Acıbadem / Üsküdar - İSTANBUL	Genel Müdür Yardımcısı	-	-
Mustafa Ozan Hançer	Stratejik Planlama, İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri Direktörü	Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak No : 25, 34660 Akasya AVM, Acıbadem / Üsküdar - İSTANBUL	İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü / Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	-	-
Didem Hiçyorulmazlar	Satış ve Pazarlama Direktörü	Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak No : 25, 34660 Akasya AVM, Acıbadem / Üsküdar - İSTANBUL	Satış ve Pazarlama Müdürü	-	-
Özlem Özbatır	İnsan Kaynakları Direktörü	Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak No : 25, 34660 Akasya AVM, Acıbadem / Üsküdar - İSTANBUL	İnsan Kaynakları Direktörü	-	-
Abdülkadir Çelik	İnşaat Yönetimi ve Kamu İlişkileri Direktörü	Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak No : 25, 34660 Akasya AVM, Acıbadem / Üsküdar - İSTANBUL	İnşaat Yönetimi ve Kamu İlişkileri Direktörü	-	-
Erol Tapar	Mali ve İdari İşler Direktörü	Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak No : 25, 34660 Akasya AVM, Acıbadem / Üsküdar - İSTANBUL	Mali ve İdari İşler Direktörü	-	-

14.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:

Yoktur

14.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

Yönetim Kurulu üyeleri Raif Ali Dinçkök ile Alize Dinçkök arasında 2. derece akrabalık ilişkisi bulunmaktadır.

14.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

Raif Ali Dinçkök- Yönetim Kurulu Başkanı

1971 yılında İstanbul'da doğan Raif Ali Dinçkök, 1993 yılında Boston Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olmasının ardından, Akkök Holding çatısı altındaki farklı şirketlerde çalışmaya başlamıştır. 1994-2000 yılları arasında Ak-Al Tekstil San. A.Ş. Satın Alma Bölümü'nde, 2000-2003 yılları arasında ise, Akenerji Elektrik Üretim A.Ş.'de Koordinatör olarak kariyerine devam eden Raif Ali Dinçkök; Akkök Holding Yönetim Kurulu Başkanlığı görevi öncesinde, Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve İcra Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev almıştır. Raif Ali Dinçkök, 1 Ocak 2019'dan bu yana, başta Aksa Akrilik, Ak-Kim, Akiş GYO ve Akmerkez GYO şirketlerinin Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmenin yanı sıra, Akkök Holding bünyesindeki diğer şirketlerde de Yönetim Kurulu Üyesi olarak yer almaktadır.

Ahmet Cemal Dördüncü – Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1953 yılında İstanbul'da doğan Ahmet Cemal Dördüncü, Çukurova Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olduktan sonra Mannheim ve Hannover Üniversitelerinde lisansüstü çalışmaları yapmıştır. İş hayatına Almanya'da bulunan Claas OHG firmasında başlayan Dördüncü, 1984-1987 yılları arasında Türkiye'de Mercedes Benz A.Ş. firmasında kariyerine devam etmiştir. Ahmet C. Dördüncü, 1987 yılında Sabancı Grubu'na katılmış ve 1998 yılına kadar Kordsa A.Ş.'de çeşitli görevler üstlenmiştir. 1998 yılında, Grubun DUSA firmasında, DUSA Güney Amerika ve daha sonra DUSA Kuzey Amerika'da Genel Müdür/Başkan olarak görev almıştır. 2004 yılında Sabancı Holding Stratejik Planlama ve İş Geliştirme Grup Başkanlığı görevinin ardından, 2005-2010 yılları arasında ise, Sabancı Holding İcra Kurulu Başkanlığı görevini üstlenmiştir. Ocak 2013'ten bu yana Akkök Holding İcra Kurulu Başkanı olan Ahmet C. Dördüncü, Akenerji, Akcez ve Gizemfrit'in Yönetim Kurulu Başkanı, Akiş GYO Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve çeşitli Akkök Holding Şirketleri'nin Yönetim Kurulu Üyesidir. United Nations Global Compact Türkiye Yönetim Kurulu Başkanı olan Ahmet Dördüncü, International Paper Co. Şirketlerinde de Yönetim Kurulu Üyesidir.

Alize Dinçkök - Yönetim Kurulu Üyesi

1983 yılında İstanbul'da doğan Alize Dinçkök, 2004 yılında Suffolk University Sawyer School of Management İşletme ve İş İdaresi Bölümü'nden mezun olmuştur. 2015 yılında Harvard Business School General Management Programı'na katılmış ve başarı ile tamamlamıştır. 2018 yılında ise, MIT Sloan School of Management Innovative Thinking programını bitirmiştir. İş yaşamına 2005 yılında Ak-Al Tekstil Sanayi A.Ş.'de Stratejik Planlama Uzmanı olarak başlamıştır. 2005 yılında Akiş Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.'nin kurulması ile bu şirkete transfer olan Alize Dinçkök, sırasıyla Proje Koordinatörlüğü, Satış ve Pazarlama Müdürlüğü ile Satış ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini üstlenmiştir. Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu ve İcra Kurulu Üyesi olan Alize Dinçkök, Akmerkez Lokantacılık, Ak-Pa Tekstil Yönetim Kurulu Başkanlıklarının yanı sıra, çeşitli Akkök Holding Şirketleri'nin yönetim kurullarında da görev yapmaktadır. Alize Dinçkök ayrıca, 2015 yılında kurulan Akkök Grubu Pazarlama Platformu'nu yönetmektedir.

İhsan Gökşin Durusoy - Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür

1964 yılında Denizli'de doğan İhsan Gökşin Durusoy, 1987 yılında Boğaziçi Üniversitesi'nden Endüstri Mühendisliği alanında yüksek lisans derecesi alarak, kariyerine Arçelik'te Üretim Mühendisi olarak başlamıştır. 1988-1989 yıllarında İzmir Demir Çelik A.Ş.'de Mali İşler ve Bilgi İşlem Sorumlusu olarak görev alan Durusoy, 1989'da Akkök Grubu'na bağlı Ak-Al Tekstil Sanayii A.Ş.'de Bütçe Planlama Şefi olarak

başlamıştır. Durusoy, aynı şirkette sırasıyla Bütçe Planlama Müdürü, Stratejik Planlama Direktörü olarak sorumluluk üstlenmiştir. 2007 yılında özgün ve büyük ölçekli gayrimenkul projelerine imza atma hedefiyle kurulan Akış GYO’da önce Genel Müdür Yardımcısı, 2009 yılından itibaren de Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmakta olup, çeşitli Akkök Grup Şirketleri’nde Yönetim Kurulu Üyelikleri yapmaktadır.

Mehmet Emin Çiftçi-Yönetim Kurulu Üyesi

1987 yılında İstanbul’da doğan Mehmet Emin Çiftçi, İstanbul Ticaret Üniversitesi İletişim Fakültesi’nden mezun olmuştur. İş hayatına Ak-Kim Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş. Bütçe Planlama ve Raporlama Bölümü’nde başlayan Çiftçi, UCLA Extension’da (UCLA) İşletme eğitimini, ardından 2018 yılında Özyeğin Üniversitesi İşletme Enstitüsü’nde İşletme Yüksek Lisans programını tamamlamıştır. Mehmet Emin Çiftçi, Akkök Holding Yönetim Kurulu Üyeliği’nin yanı sıra, 2020 yılı itibarıyla Akkök Holding İcra Kurulu Üyesidir. Ayrıca çeşitli Akkök Holding Şirketleri’nin yönetim kurullarında görev yapmaktadır.

İnteks Sanayi İnşaat Ticaret Anonim Şirketi Temsilcisi, Meral Miryam Molinas-Yönetim Kurulu Üyesi

Tüzel kişi yönetim kurulu üyesi olan İnteks Sanayi İnşaat Ticaret A.Ş., 1979 yılında kurulmuş olup; İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü’ne 99802-45700 sicil numarası ile kayıtlıdır. İnteks Sanayi İnşaat Ticaret A.Ş. adına hareket etmek üzere Meral Miryam Molinas temsilci olarak yetkilendirilmiş olup; kendisi, Robert Koleji bitirdikten sonra, Boğaziçi Üniversitesi Endüstri Mühendisliği ve İstanbul Üniversitesi Uluslararası Yöneticilik yüksek lisans bölümlerini tamamlamıştır. 1984-2007 yılları arası görev yaptığı Profilo Telra’da malzeme tedarik planlama sistemini kurmuş, bütçe planlama kontrol ve yönetim enformasyon sistemleri bölümlerinin başında çalışmıştır. 2007 yılında Doğu Batı şirketinin gelişmekte olan gayrimenkul projelerinin koordinasyonunu üstlenmiştir. KidZania çocuk merkezinin Türkiye’ye getirilmesi ve Akasya’da kurulmasında aktif görev almıştır.

Dr. Recep Yılmaz Argüden - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Çalışma yaşamına Koç Holding Ar-Ge Merkezi’nde başlamış olan Dr. Yılmaz Argüden daha sonra The RAND Corporation’da Stratejik Analizler Uzmanı olarak çalışmıştır. Kısım Amiri görevini üstlendiği Dünya Bankası Krediler Bölümü’nde ise 20 ülkeyle çalışmıştır. 1988-1990 yılları arasında Özelleştirme Programı’nın sorumluluğunu yürüten Dr. Argüden, 1991’de, ekonomi konusunda Başbakan Başdanışmanı olarak görev yapmıştır. Dr. Argüden kurumları geleceğe hazırlama çalışmaları, geliştirdiği yaratıcı ve yenilikçi yönetim stratejileri ve toplumsal katkılarıyla tanınan ARGE Danışmanlık’ın Yönetim Kurulu Başkanlığını yürütmektedir. Rothschild yatırım bankasının Türkiye Yönetim Kurulu Başkanlığının yanı sıra kariyeri boyunca çeşitli ülkelerde 50’yi aşkın şirketin yönetim kurullarında görev almıştır. Yönetim Kurulları ve Yönetişim konusundaki çalışmalarıyla dünyada tanınan, kitapları ve makaleleri birçok dilde yayınlanan Dr. Argüden, IFC Kurumsal Yönetişim Grubu Danışma Kurulu üyeliği ve OECD Özel Sektör Danışma Kurulunun (BIAC) Yönetişim Komitesi Başkan Yardımcılığı gibi uluslararası görevler üstlendi. Argüden Yönetişim Akademisi Vakfının kuruluşuna öncülük yapmıştır. Deneyimlerini Boğaziçi Üniversitesi’nde, Koç Üniversitesi’nde ve Harp Akademilerinde strateji dersi vererek, kitapları ve köşe yazılarıyla paylaşmaktadır.

Ayşe Selen Kocabaş- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Selen Kocabaş, İstanbul Üniversitesi İngilizce İktisat bölümü mezunu olup, Marmara Üniversitesi'nde İK Yönetimi ve Organizasyonel Davranış üzerine lisansüstü eğitimi tamamlamıştır. Harvard Üniversitesi Executive Education Kurumsal Strateji Programını tamamlayan Kocabaş, kariyerine Koç Grubunda MT olarak başlamış, Arçelik, Marshall Boya ve Group Danone ve Sabancı ortaklığı Danonesa'da çeşitli yönetsel görevlerde bulunmuştur. Turkcell grubuna 2002 yılı sonu Genel Müdür Yardımcısı olarak katılmış ve 13 yıl boyunca farklı Genel Müdür Yardımcılığı rollerini üstlenmiştir. İnsan Kaynakları, İnşaat Emlak, Genel İdari İşler, IT, Hukuk, Satın alma, Stratejik Planlama fonksiyonlarının ardından 2010 yılı sonunda Corporate Business'ın başına geçmiş ve 5 yıl görev almıştır. 2015 yılı Mayıs ayında Turkcell Grubundan ayrılan Kocabaş, bu dönem içerisinde Turkcell İştiraklerinde (İddaa markasıyla bilinen İnteltek, yurt dışı operasyonları Astelit ve Best, Global Bilgi Çağrı Merkezi, Turkcell Ödeme Sistemleri ve Turkcell Teknoloji) çeşitli Yönetim Kurulu Üyeliği rollerini üstlendi. Türkiye'nin en eski sivil toplum kuruluşu Peryon İnsan Yönetimi Derneği'nin ilk Kadın Başkanı olan Kocabaş'ın Etik ve İtibar Derneği'nin şirketi temsilen ilk kurumsal kurucu üyeliği, TKYD ve TUSİAD üyeliği bulunmaktadır. Halen MultinetUP Grubun ve Akiş GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Aydın Grup ve English Home İcra Kurulu Üyesi, Tay Grup Yönetim Kurulu Başkanı Danışmanı görevlerini sürdürmektedir.

Fatma Fusun Akkal Bozok- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

F. Fusun Akkal Bozok, akademik eğitimi Boğaziçi Üniversitesi İdari Bilimler Fakültesi'nden yüksek lisans derecesi ve İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden doktora derecesi alarak tamamlamıştır. Mezuniyetinden sonra iş hayatına 1980'de Arthur Andersen Denetim Şirketi bünyesinde başlamıştır. 1983'te Koç Grubu'na katılıp Holding içinde önce Denetim ve Mali Grup bölümünde Denetim Uzmanı ve Koordinatör Yardımcısı olarak görev yapmıştır. 1992'de atandığı Denetim ve Mali Grup Koordinatörü görevini 11 yıl boyunca sürdürmüştür. 2003-2006 tarihleri arasında Finansman Grubu Direktörlüğü, 2005-2019 arası Yapı Kredi Bankası Yönetim Kurulu üyeliği yapan Akkal, Sabancı Üniversitesi'nde öğretim üyeliği yapmakta olup, ayrıca Ford Otosan, Tat Gıda Sanayi A.Ş., İzocam ve Bizim Toptan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi ve de Karsan Otomotiv Sanayii ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır.

Naile Banuhan Yürükoğlu-Genel Müdür Yardımcısı

N. Banuhan Yürükoğlu 1964 yılında İstanbul'da doğmuştur. 1986 yılında İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesinden mezun olduktan sonra Egebank'ta "management trainee" olarak çalışma hayatına başlamıştır. Egebank Elmadag Şubesinde Pazarlama yetkilisi görevinden sonra, 1989 yılında Ak-Al Tekstil Sanayii A.Ş.'de Finansman Müdür yardımcısı pozisyonundan başlayarak Mali İşler Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini üstlendi. 2008 yılında Mali İşlerden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak katıldığı Akiş GYO A.Ş.'de halen bu görevi yürütmektedir.

Didem Hiçyorulmazlar- Satış ve Pazarlama Direktörü

Didem Hiçyorulmazlar, Mimar Sinan Üniversitesi Fen Edebiyat Fakültesi Sosyoloji Bölümü'nden 1998 yılında mezun olmuştur. İş yaşamına, 1996 yılında aile şirketi olan Mert Metal Ltd. Şti.'de başlamış olup, 2004 yılına kadar çalışmaya devam etmiştir. Mert Metal Ltd. Şti.'de Finans Bölümü'nde Uzman ve Yönetmen pozisyonlarında görev yapmıştır. 2004-2009 yılları arasında ise Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'de sırasıyla Satış Uzmanı ve Satış Müdürü görevlerinde bulunmuştur. ICSC (International Council of

Shopping Centers) ve ULI (Urban Land Institute) üyesi olan Hiçyorulmazlar ayrıca Sabancı Üniversitesi Gelişim Programlarına katılmıştır. 2009 yılında Akkök Holding bünyesinde bulunan Akiş GYO A.Ş. ekibine katılmıştır. 2009-2017 yılları arasında Akiş GYO A.Ş.'de Satış ve Pazarlama Müdürü olarak çalışmış olup, 2017 yılından bu yana Satış ve Pazarlama Direktörü olarak görev yapmaktadır.

Mustafa Ozan Hançer - İş Geliştirme, Stratejik Planlama ve Yatırımcı İlişkileri Direktörü

Mustafa Ozan Hançer, Orta Doğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden 2002 yılında mezun olmuş daha sonra Bilkent Üniversitesi MBA Programını 2005 yılında tamamlayarak yüksek lisans derecesini almıştır. Hançer, İş yaşamına 2005 yılında Garanti Bankası Risk Yönetimi Bölümünde Yetiştirme Elemanı (Management Trainee) olarak başlamıştır. 2007-2008 yılları arasında İş Yatırımda Kurumsal Finansman Uzmanı olarak birleşme ve satınalma süreçlerinde çalışmıştır. 2008-2010 yılları arasında Unicorn Capital Girişim Sermayesi Şirketinde yatırımlar konusunda Kıdemli Uzman olarak görev almıştır. 2010 yılında, Akkök Grup bünyesine katılmış ve Akiş Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.'de sırasıyla; Stratejik Planlama ve İş Geliştirme Uzmanı, İş Geliştirme ve Pay Sahipleri ile İlişkiler Yöneticisi görevlerinde bulunmuştur. 2017 yılından itibaren Akiş GYO A.Ş. Stratejik Planlama, İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri Direktörü olarak görev yapmaktadır.

Özlem Özbatır- İnsan Kaynakları Direktörü

Özlem Özbatır, lisans eğitimini 1989 yılında Ortadoğu Teknik Üniversitesi Psikoloji Bölümü'nde tamamlamış; ardından Uludağ Üniversitesi İşletme-Yönetim ve Organizasyon Bölümü'nden yüksek lisans derecesi almıştır. 2014 yılında Türkiye Adler Profesyonel Koçluk Sertifika Programını başarı ile tamamlamıştır. İş yaşamına, 1990 yılında Mudo Mağazacılık A.Ş.'de Mağazalar Grup Uzmanı olarak başlamıştır. 1991-1993 yılları arasında F Profil Ltd. Şirketinde İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürü olarak görev yapmıştır. 1993 yılında Koç Topluluğu bünyesinde görev alarak Arçelik A.Ş.'de Kıdemli Uzman olarak farklı İnsan Kaynakları Süreçlerinde çalışmıştır. Çalışma hayatına aynı grupta, 2002-2007 yılları arasında Koç Holding A.Ş.'de Yönetim Geliştirme Yöneticisi olarak devam etmiştir. 2007 yılında Aygaz A.Ş.'ye İnsan Kaynakları Müdürü olarak atanmıştır. 2009 yılı Aralık ayında Akkök Grubuna, İK Danışmanı olarak katılmış ve Akkök Grubunun stratejik insan kaynakları programlarının yürütülmesinde aktif rol almıştır. 2010-2014 yılları arasında Danışman rolünden Akkök Holding A.Ş. İnsan Kaynakları Müdürü rolüne atanmış ve aynı zamanda grup bünyesinde yer alan farklı şirketlerin İK Süreçlerini de beraberinde yönetmiştir. 2014-2017 yılları arasında Akkök Holding Organizasyonel Gelişim ve Gayrimenkul İnsan Kaynakları Koordinatörü olarak farklı görevleri ve rolleri yönetmiştir. Şubat 2017 tarihinden bu yana Akiş GYO İK Direktörü olarak görev yapmaktadır.

Abdulkadir Çelik- İnşaat Yönetimi ve Kamu İlişkileri Direktörü

Çelik, 1999 yılında Gazi Üniversitesinde İnşaat Teknikerliği eğitimini tamamladıktan sonra başarı bursu ile kabul edildiği İstanbul Kültür Üniversitesi İngilizce İnşaat Mühendisliği bölümünden 2004 yılında mezun olmuştur. İş yaşamına 1999 yılında Sinpaş Yapı End. A.Ş.'de başlayan Çelik, 2012 yılına kadar Sinpaş Holding bünyesinde çeşitli pozisyonlarda rol almış ve Proje Müdürlüğü'ne kadar çeşitli kademelerde şantiyecilik görevlerinde yer almıştır. Ardından Holding bünyesinde İdari İzin Süreçleri, Satış ve Pazarlama, Site Yönetim Hizmetlerinde görevler üstlenmiştir. 2012 yılında Satış Müdürü olarak göreve başladığı SAF GYO A.Ş.'de aynı yıl Satış ve İdari İzin Süreçlerinden

Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevine atanmıştır. 2017 yılında gerçekleşen Saf GYO A.Ş. ile Akış GYO A.Ş.'nin Şirket birleşmesinin ardından Akış GYO A.Ş.'de Kamu İlişkileri Genel Müdür Yardımcısı olarak görevine devam etmiştir. 01 Haziran 2018 tarihi itibarı ile İnşaat Yönetimi ve Kamu İlişkileri Direktörü pozisyonuna atanmıştır.

Erol Tapar- Mali ve İdari İşler Direktörü

1982 doğumlu olan Tapar, İstanbul Üniversitesi İşletme Bölümü'nden 2004 yılında mezun olmuştur. Tapar, iş yaşamına 2004 yılında Denet Yönetim Danışmanlığı YMM A.Ş.'de Denetçi olarak başlamıştır. 2008-2011 yılları arasında Kıdemli Vergi Denetçisi olarak, 2011-2013 yılları arasında Denetim Müdürü olarak Deloitte DRT YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş.'de çalışmıştır. 2013 yılında, Akkök Grup bünyesine katılmış ve Ak Yön Yönetim ve Bakım Hizmetleri A.Ş.'de 2017 yılına kadar Mali İşler Müdürü olarak görev yapmıştır. 2017 yılında şirket birleşmesi ile Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. bünyesine katılmış ve sırasıyla Akyaşam Mali ve İdari İşler Müdürü ve Akyaşam Mali ve İdari İşler Direktörü olarak görev yapmış ve Şubat 2019 itibarıyla Akış GYO A.Ş.'ye Mali ve İdari İşler Direktörü olarak atanmış olup halen bu görevinde devam etmektedir. Tapar ayrıca Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ruhsatına sahiptir.

14.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dâhil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççı Dışında Üstlendiği Görevler	İhraççı Dışında Devam Eden Görevleri	Ortağı Olduğu Şirketler	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Raif Ali Dinçkök	Yönetim Kurulu Başkanı	Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı / Aksa Akrilik, Akmerkez GYO, Ak-kim, Gizem Seramik Frit, Aktek, Dinkal, Akasya Çocuk Dünyası, Ak Havacılık, Karlitepe Gayrimenkul Geliştirme ve çeşitli Akkök Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı/Başkan Vekili/ Üyesi	Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı/Aksa Akrilik, Akmerkez GYO, Ak-kim, Ak Havacılık, Karlitepe Gayrimenkul Geliştirme ve çeşitli Akkök Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı/ Başkan Vekili/ Üyesi	-	81.359.896,97	14,67

Ahmet Cemal Dördüncü	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve İcra Kurulu Başkanı / Akmerkez GYO, Aksa Akrilik, Akenerji, Ak-kim, Gizem Seramik Frit, Akcez, Akasya Çocuk Dünyası ve çeşitli Akkök Grup şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı/Başkan Vekili/Üyesi. / International Paper Co. şirketinde Yönetim Kurulu Üyesi	Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve İcra Kurulu Başkanı/ Akenerji, Akmerkez GYO, Akcez, Aksa Akrilik, Gizem Seramik Frit, Aktek, Akasya Çocuk Dünyası ve çeşitli Akkök Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı/ Başkan Vekili/ Üyesi, United Nations Global Compact Türkiye Yönetim Kurulu Başkanı, International Paper Co. Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	-
İhsan Gökşin Durusoy	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Akasya Çocuk Dünyası, Akyaşam, Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve Aksu Real Estate EAD'de Yönetim Kurulu Başkanı/Başkan Vekili/ Üyesi	Akasya Çocuk Dünyası, Akyaşam, Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve Aksu Real Estate EAD'de Yönetim Kurulu Başkanı/Başkan Vekili/Üyesi	-	3.476.969,04	0,63

Alize Dinçkök	Yönetim Kurulu Üyesi	Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu ve İcra Kurulu Üyesi / Akmerkez GYO, Akmerkez Lokantacılık, Ak-Pa, Üçgen, Akyaşam, Akasya Çocuk Dünyası, Ak Havacılık, Dinkal, ve çeşitli Akkök Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı/Başkan Vekili/Üyesi	Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve İcra Kurulu Üyesi/ Aksa Akrilik, Akmerkez GYO, Akmerkez Lokantacılık, Üçgen Bakım, Ak-pa Tekstil, Akyaşam, Akasya Çocuk Dünyası, Ak Havacılık, Aktek, Ak-kim, Gizem Seramik Frit, Dinkal ve çeşitli Akkök Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı/Başkan Vekili /Üyesi	-	49.443.925,58	8,91
Mehmet Emin Çiftçi	Yönetim Kurulu Üyesi	Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi / Akkim, Aktek, ve çeşitli Akkök Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi	Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi/Ak-kim, Aktek, ve çeşitli Akkök Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi	-	7.150.201,14	1,29
İnteks San. İnş. Tic. A.Ş. Temsilcisi Meral Miryam Molinas	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı Kamu Finansmanı Genel Müdür V., TPAO Yönetim Kurulu Üyesi		-	-	-
Ayşe Selen Kocabaş	Yönetim Kurulu Üyesi	MultinetUP Grubu Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Aydın Grup ve English Home İcra Kurulu Üyesi, TAY Grup Yönetim Kurulu Başkanı Danışmanı	MultinetUP Grubu Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Aydın Grup ve English Home İcra Kurulu Üyesi, TAY Grup Yönetim Kurulu Başkanı Danışmanı	-	-	-

Fatma Fusun Akkal Bozok	Yönetim Kurulu Üyesi	Ford Otosan, Tat Gıda Sanayi A.Ş., İzocam ve Bizim Toptan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Karsan Otomotiv Sanayii ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi	Sabancı Üniversitesi'nde Öğretim Üyesi, Ford Otosan, Tat Gıda Sanayi A.Ş., İzocam ve Bizim Toptan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Karsan Otomotiv Sanayii ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	-
Recep Yılmaz Argüden	Yönetim Kurulu Üyesi	ARGE Danışmanlık A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Rothschild Türkiye Yönetim Kurulu Başkanı, Türkiye Basketbol Federasyonu Asbaşkan, AG Anadolu Grubu Holding Yönetim Kurulu Üyesi, Migros Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Efes Pazarlama ve Dağıtım Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Coca Cola Satış ve Dağıtım A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Anadolu Isuzu Otomotiv San. ve Tic. A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Adel Kalemcilik Tic. Ve San. A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi	ARGE Danışmanlık A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Rothschild Türkiye Yönetim Kurulu Başkanı, Türkiye Basketbol Federasyonu Asbaşkan, AG Anadolu Grubu Holding Yönetim Kurulu Üyesi, Migros Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Efes Pazarlama ve Dağıtım Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Coca Cola Satış ve Dağıtım A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Anadolu Isuzu Otomotiv San. ve Tic. A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Adel Kalemcilik Tic. ve San. A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi	-	-	-
Naile Banuhan Yürükoğlu	Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Akkök Holding Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyelikleri ve NDÇ Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği	Akkök Holding Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyelikleri ve NDÇ Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği	-	-	-

Mustafa Ozan Hançer	Stratejik Planlama, İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri Direktörü	-	-	-	-	-
Didem Hiçyorulmazlar	Satış ve Pazarlama Direktörü	-	-	-	-	-
Özlem Özbatır	İnsan Kaynakları Direktörü	-	-	-	-	-
Abdülkadir Çelik	İnşaat Yönetimi ve Kamu İlişkileri Direktörü	-	-	-	-	-
Erol Tapar	Mali ve İdari İşler Direktörü	Akyaşam Mali ve İdari İşler Direktörü	-	-	-	-

14.5. Son 5 yılda, ihracının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Yoktur

14.6. Son 5 yılda, ihracının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

Yoktur

14.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:

2016-2019 yılları arasında temsilci vasıtasıyla Şirket'in Yönetim Kurulu'nda yer alan Doğu Batı Sanayi Ürünleri İhracat ve İthalat A.Ş. 2019 yılı itibari ile tasfiye sürecine girmiştir.

Öte yandan Şirket'in Yönetim Kurulu'nda yer alan üyelerden bazılarının son 5 yılda yönetiminde söz sahibi olduğu şirketlerden Akport Tekirdağ Liman İşletmesi A.Ş. 31.03.2020 tarihinde Akkök Holding A.Ş. ile birleşerek infisah olmuştur; İstasyon Tekstil Sanayi ve Ticaret A.Ş. 02.08.2017 tarihinde devredilmiş olup infisah olmuştur; Arış Sanayi ve Ticaret Türk A.Ş. 24.05.2017 tarihinde devredilmiş olup infisah olmuştur; Aktem Kimyasal Ürünler Uluslararası Mümessillik ve Ticaret A.Ş. için 30.12.2015 Genel Kurul toplantısında tasfiye kararı alınmıştır, Saf GYO A.Ş. 18.01.2017 tarihinde infisah olmuştur; Ak Yön Yönetim ve Bakım Hizmetleri A.Ş. 25.09.2017 tarihli Akyaşam genel kurul kararı ve 15.09.2017 tarihli Akyön yönetim kurulu kararı ile Akyaşam ile birleşerek infisah olmuştur, Egemer Elektrik Üretim A.Ş. 31.12.2018 tarihinde Akenerji Elektrik Üretim A.Ş. ile birleşerek infisah olmuştur; Gizem Frit Pazarlama ve Dış Ticaret A.Ş. 01.10.2015 tarihinde Gizem Seramik ile birleşerek infisah olmuştur; Akferral Su Kimyasalları Sanayi ve Ticaret A.Ş. 11.12.2017 tarihli yönetim kurulu kararı ile Ak-Kim ile birleşerek infisah olmuştur; Efes Sınai Yatırım Holding Anonim Şirketi infisah olmuştur; Anadolu Termik Santralleri Elektik Üretim Anonim Şirketi infisah olmuştur; Anadolu Taşıt Ticaret Anonim Şirketi infisah olmuştur; Anadolu Endüstri Holding Anonim Şirketi infisah olmuştur; Ana Gıda İhtiyaç Maddeleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi infisah olmuştur; Tasfiye Halinde M Filmcilik Programcılık Reklamcılık Ticaret Anonim Şirketi infisah olmuştur; Artı Anadolu Danışmanlık Anonim Şirketi infisah olmuştur; Yapı Kredi Faktoring Anonim Şirketi infisah olmuştur; Tasfiye Halinde Yapı Kredi B Tipi Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi infisah olmuştur; Beldeyama Motorlu Vasıtalar Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi infisah olmuştur; Birleşik Motor Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi infisah olmuştur; Turkcell Teknoloji Araştırma ve Geliştirme Anonim Şirketi infisah olmuştur.

14.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

14.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

14.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:

Yoktur.

14.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Tüm Şirket ve Şirket'in Bağlı Ortaklıkları/Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklarda içsel bilgi veya sürekli bilgilere sahip olan kişiler veya söz konusu kişilerin eşleri, çocukları ya da aynı evde yaşadıkları kişilerin finansal tablo ve raporlar ile bağımsız denetim raporlarının hazırlandığı hesap döneminin (altıncı ve yıllık finansal tablolar) bitimini izleyen günden söz konusu tablo ve raporların mevzuata uygun şekilde kamuya duyurulmasına kadar geçen süre içerisinde Akiş GYO paylarında yasaklı dönem uygulaması nedeniyle işlem yapmaları yasaktır.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

15.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dâhil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

Şirket tarafından yönetim organı üyelerine ve üst düzey yöneticilerine ücret, prim, huzur hakkı ve diğer yan haklar toplamı olarak 2019 yılında toplam 7.812.428 TL brüt maddi menfaat sağlanmıştır. Üst yönetime sağlanan faydaların tamamı kısa vadeli ücret ve benzeri faydalardan oluşmakta olup, uzun vadeli faydalar içermemektedir. Yönetim organı üyeleri ile üst düzey yöneticilere verilen; ödenek, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkânlar ve benzeri teminatlar bulunmamaktadır.

Şirketin 02.04.2020 tarihli Genel Kurul'unda alınan kararına istinaden, "Şirket Yönetim Kurulu üyelerine 2019 yılına ait genel kurulunda alınan karar neticesinde aylık net 13.250 TL huzur hakkı ödenmektedir." İlgili Genel Kurul tutanağı Şirket'in kurumsal internet sitesinde yayınlanmaktadır.

15.2. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

Şirket tarafından yönetimde söz sahibi olan personele 2019 yılı için ayrılmış olan kıdem tazminatı karşılığı 489.321 TL'dir.

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

16.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Raif Ali Dinçkök	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3 yıl / 1 yıl 2 ay
Ahmet Cemal Dördüncü	Yönetim Kurulu Başkanı	3 yıl / 1 yıl 2 ay
İhsan Gökşin Durusoy	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	3 yıl / 1 yıl 2 ay
Alize Dinçkök	Yönetim Kurulu Üyesi-Genel Müdür Yardımcısı	3 yıl / 1 yıl 2 ay
Mehmet Emin Çiftçi	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 1 yıl 2 ay
İnteks San. İnş. Tic. A.Ş. Temsilcisi Meral Miryam Molinas	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 1 yıl 2 ay
Ayşe Selen Kocabaş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 1 yıl 2 ay
Fatma Füsün Akkal Bozok	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 1 yıl 2 ay
Recep Yılmaz Argüden	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl / 1 yıl 1 ay
Naile Banuhan Yürükoğlu	Genel Müdür Yardımcısı	Süresiz
Mustafa Ozan Hançer	İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü / Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeliği	Süresiz
Didem Hiçyorulmazlar	Satış ve Pazarlama Müdürü	Süresiz
Özlem Özbatır	İnsan Kaynakları Direktörü	Süresiz
Abdülkadir Çelik	İnşaat Yönetimi ve Kamu İlişkileri Direktörü	Süresiz
Erol Tapar	Mali ve İdari İşler Direktörü	Süresiz

16.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibariyle ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Yönetim Kurulu Üyeleri ile yönetimde söz sahibi personele, akdedilmiş iş sözleşmeleri sona erdiğinde yapılacak ödemeler/sağlanacak faydalar ve bunlara ilişkin her hangi bir sözleşme yoktur. Şirket'in yönetiminde söz sahibi personelinin iş akdinin Şirket tarafından feshedilmesi durumunda 4857 sayılı İş Kanunu çerçevesinde kıdem ve ihbar tazminatı, hak edilmiş izin ücreti vb. ödeme yükümlülüğü doğacaktır.

16.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

Denetim Komitesi

Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun açıkladığı Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan hüküm ve prensipler çerçevesinde Şirket Yönetim Kurulu'nun 01 Ekim 2012 tarih ve 15 sayılı kararıyla Yönetim Kurulu bünyesinde denetim ve gözetim faaliyetlerinin yerine getirilmesinde Yönetim Kurulu'na yardımcı olmak üzere Denetim Komitesi oluşturulmuştur.

Denetim Komitesi, faaliyetlerini Yönetim Kurulu'nun 01 Ekim 2012 tarih ve 15 sayılı kararıyla kabul edilen Denetimden Sorumlu Komite Görev ve Çalışma Esasları çerçevesinde yürütmektedir. Komite'nin en az 3 ayda bir olmak üzere yılda en az 4 defa toplanması öngörülmüştür. Toplantı ve karar nisabı, komite üye toplam sayısının salt çoğunluğudur.

Görev Tanımları

Bağımsız Dış Denetim

Komite, bağımsız dış denetimin etkin, yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tedbirleri alır. Bu kapsamda Komite, bağımsız denetim kuruluşunun seçimini, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılmasını ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarını gözetir.

Şirketin hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir ve Yönetim Kurulunun onayına sunulur.

Komite, bağımsız dış denetçilerin önerdiği denetim kapsamını ve denetim yaklaşımını gözden geçirir; çalışmalarını sınırlayan veya çalışmalarına engel teşkil eden hususlar hakkında Yönetim Kurulunu bilgilendirir ve önerilerde bulunur.

Komite, bağımsız dış denetçiler tarafından gerçekleştirilen denetimler esnasında veya sonucunda tespit edilen önemli sorunların ve bu sorunların giderilmesi ile ilgili önerilerinin Komitenin bilgisine zamanında ulaşmasını ve tartışılmasını sağlar.

Bağımsız denetim kuruluşu, Şirketin muhasebe politikası ve uygulamalarıyla ilgili önemli hususları; daha önce Şirket yönetimine iletilen Türkiye muhasebe standartları ile

muhasebe ilkeleri çerçevesinde alternatif uygulama ve kamuya açıklama seçeneklerini, bunların muhtemel sonuçlarını ve uygulama önerilerini, ayrıca Şirket yönetimiyle olan önemli yazışmaları yazılı olarak Komitenin bilgisine sunar.

Muhasebe Sistemi ve Finansal Raporlama

Komite, muhasebe sisteminin işleyişini ve etkinliğini gözetir.

Komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, Şirketin izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak Şirketin sorumlu yöneticilerinin ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak, kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu' na yazılı olarak bildirir.

İç Denetim

Komite, Şirket iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar. Bu amaçla, Şirket iç denetim biriminin çalışmalarını, organizasyon yapısını, görev ve çalışma esaslarını gözden geçirir ve Yönetim Kuruluna önerilerde bulunur.

İç denetçilerin çalışmalarını sınırlayan veya çalışmalarına engel teşkil eden hususlar ve faaliyet etkinliği hakkında Yönetim Kurulunu bilgilendirir ve bu hususlara yönelik önerilerde bulunur.

Komite, Şirket iç denetim birimi tarafından düzenlenen iç denetim raporunu inceler ve değerlendirir. İç denetim raporundaki önemli hususlar ve bu hususlara ilişkin uyarı ve tavsiyeler hakkında Yönetim Kuruluna görüş sunar.

Diğer Sorumluluklar

Komite, Şirketin muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak ortaklar ve menfaat sahiplerinden gelen şikâyetleri inceler. Bu tür şikâyet ve bildirimlerin Komiteye ulaşması ve gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilebilmesi için uygulanacak yöntem ve kriterleri belirler.

Komite ayrıca, Yönetim Kurulu tarafından talep edilen diğer gözetim ve izleme faaliyetlerini yerine getirir.

SPK düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu ile komiteye verilen / verilecek diğer görevleri yerine getirir.

Denetim Komitesi, çalışmalarından dolayı Yönetim Kurulu'na karşı sorumludur.

Üye Adı	Görevi	Üye Tanımı
Fatma Füsün Akkal Bozok	Denetim Komitesi Başkanı	İcrada Görev Almayan Üye
		Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Ayşe Selen Kocabaş	Denetim Komitesi Üyesi	İcrada Görev Almayan Üye
		Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Kurumsal Yönetim Komitesi

Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun açıkladığı Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan hüküm ve prensipler çerçevesinde Şirket Yönetim Kurulu'nun 01 Ekim 2012 tarih ve 15 sayılı kararıyla Yönetim Kurulu bünyesinde Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuştur. Ayrıca Şirket Yönetim Kurulu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Kurumsal Yönetim Tebliği" çerçevesinde Aday Gösterme ve Ücret Komitesi'nin görevlerinin Şirket Kurumsal Yönetim Komitesi'nce yerine getirilmesine karar vermiştir.

Komitelerin, yılda en az bir defa olmak üzere, çalışmalarının etkinliği için gerekli görülen sıklıkta toplanması öngörülmüştür. Toplantı ve karar nisabı, Komite üye toplam sayısının salt çoğunluğudur.

Görev Tanımları

Kurumsal Yönetim

Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin Şirket bünyesinde oluşturulmasını ve benimsenmesini sağlar.

Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve Yönetim Kurulu'na uygulamaları iyileştirici önerilerde bulunur.

Komite, Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi'nin çalışmalarını gözetir. Pay sahipleri arasında etkin iletişimin korunmasında, yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesinde ve çözüme ulaştırılmasında Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunur.

Komite, menfaat sahiplerince Şirket'e iletilen mevzuata aykırı veya etik açıdan uygun olmadığı iddiasında bulunulan işlemleri Denetimden Sorumlu Komite'ye iletir ve gerekli koordinasyonu sağlar.

Komite, Yönetim Kurulu tarafından talep edilen Kurumsal Yönetim kapsamında değerlendirilebilecek diğer faaliyetleri yerine getirir.

Aday Gösterme

Yönetim Kurulu'na uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapar.

Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapar ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na sunar.

Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin performans değerlendirmesi ve kariyer planlaması konusundaki yaklaşım, ilke ve uygulamaları belirler ve bunların gözetimini yapar.

Yönetim Kurulu bağımsız üyelerinin seçiminde Komite, yönetim ve pay sahipleri de dâhil olmak üzere bağımsız üyelik için aday tekliflerini, adayın bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp

taşınamaması hususunu dikkate alarak değerlendirir ve buna ilişkin değerlendirmesini bir rapora bağlayarak Yönetim Kurulu'nun onayına sunar.

Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliklerinde herhangi bir sebeple bir eksilme olduğu takdirde asgari bağımsız yönetim kurulu üye sayısının yeniden sağlanmasını teminen, Komite, yapılacak ilk genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere boşalan üyeliklere bağımsız üye seçimi için değerlendirme yapar ve değerlendirme sonucunu yazılı olarak Yönetim Kurulu'na bildirir.

Ücret

Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarına ilişkin önerilerini, şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak belirler.

Şirket'in ve üyenin performansı ile bağlantılı olacak şekilde ücretlendirmede kullanılabilecek ölçütleri belirler.

Kriterlere ulaşma derecesini dikkate alarak, Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kurulu'na sunar.

Üye Adı	Görevi	Üye Tanımı
Recep Yılmaz Argüden	Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı	İcrada Görev Almayan Üye
		Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Emin Çiftçi	Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	İcrada Görev Almayan Üye
		Yönetim Kurulu Üyesi
Mustafa Ozan Hançer	Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi Değil
		Stratejik Planlama, İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri Direktörü

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun açıkladığı Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan hüküm ve prensipler çerçevesinde Şirket Yönetim Kurulu'nun 30 Mayıs 2013 tarih ve 28 sayılı kararıyla Yönetim Kurulu bünyesinde Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur.

Komitenin yılda en az bir defa olmak üzere, çalışmalarının etkinliği için gerekli görülen sıklıkta toplanması öngörülmüştür. Toplantı ve karar nisabı, Komite üye toplam sayısının salt çoğunluğudur.

Görev Tanımları

Komite, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar.

Risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirir.

Üye Adı	Görevi	Üye Tanımı
Ayşe Selen Kocabaş	Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı	İcrada Görev Almayan Üye
		Yönetim Kurulu Üyesi
Fatma Füsün Akkal Bozok	Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi	İcrada Görev Almayan Üye
		Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Alize Dinçkök	Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi	İcrada Görev Almayan Üye
		Yönetim Kurulu Üyesi

16.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

Şirket, SPK kurumsal yönetim ilkelerine uyumu ile ilgili değerlendirme ve açıklamalarına, faaliyet raporları ve aşağıda verilen linklerde ilan edilen Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporlarında yer vermektedir.

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/667410> 2017 yılı

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/746050> 2018 yılı

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/825737> 2019 yılı

16.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:

Şirket'in yatırımcı ilişkileri, pay sahipliği ile ilgili mevzuat, esas sözleşme ve diğer iç düzenlemeler çerçevesinde Stratejik Planlama, İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri Direktörlüğü tarafından yürütülmekte olup, "Yatırımcı İlişkileri Bölümü", Mali İşlerden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı'na bağlı olarak görev yapmakta ve başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere pay sahipliği haklarının korunmasında ve kullanılmasının kolaylaştırılmasında etkin rol oynamaktadır.

Yönetim kurulu ile pay sahipleri arasındaki iletişimi sağlayan yatırımcı ilişkileri bölümünün başlıca görevleri şunlardır:

- Yatırımcılar ile Şirket arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
- Şirket pay sahiplerinin Şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak.
- Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken belgeleri hazırlamak, genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer Şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak.
- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dâhil olmak üzere Sermaye Piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek.

Adı Soyadı	Görevi	Öğrenim Durumu	Sermaye Piyasası Lisans Türü	İletişim
Naile Banuhan Yürükoğlu	Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Lisans	-	Tel: 0212 393 01 00 -53506 E-posta: banuhan@akisgyo.com
Mustafa Ozan Hançer	Stratejik Planlama, İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri Direktörü	Lisans	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı, Gayrimenkul Değerleme Lisansı	Tel: 0212 393 01 00 -53519 E-posta: ozan@akisgyo.com
Sercan Uzun	Yatırımcı İlişkileri, Stratejik Planlama ve İş Geliştirme Müdür Yardımcısı	Yüksek Lisans	Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı, Türev Araçlar Lisansı, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı, Gayrimenkul Değerleme Lisansı, Kredi Derecelendirme Lisansı	Tel: 0212 393 01 00 -53544 E-posta: sercan.uzun@akisgyo.com

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

17.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibariyle personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle personelin dağılımı hakkında açıklama:

Personel Sayısı (kişi)	31.12.2017 (yıl sonu)	31.12.2018 (yıl sonu)	31.12.2019 (yıl sonu)	30.06.2020 (dönem sonu)
Akiş GYO Genel Müdürlük	37	31	30	31
Bağlı Ortaklıkları	301	290	258	237
<i>Aksu Real Estate E.A.D.</i>	-	-	-	-
<i>Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.</i>	-	-	-	-
<i>Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş.</i>	112	118	112	114
<i>Akasya Çocuk Dünyası A.Ş.</i>	189	172	146	123
Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık				
Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı	-	-	-	-
TOPLAM	338	321	288	268

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

17.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

17.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

17.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

18. ANA PAY SAHİPLERİ

18.1. İhraççının bilgisi dâhilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı/	28.04.2020 (Son Genel Kurul)		20.01.2021 (Mevcut Durum)	
Adı Soyadı	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Raif Ali Dinçkök	72.210.635	16,79	81.359.897	14,67
Akkök Holding A.Ş.	63.065.857	14,66	81.337.556	14,66
Alize Dinçkök	43.326.381	10,07	49.443.926	8,91
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	39.605.908	9,21	45.198.135	8,15
Emniyet Ticaret ve Sanayi A.Ş	39.397.493	9,16	45.250.922	8,16
European Bank For Reconsrtruction And Development (EBRD)	31.650.000	7,36	40.819.767	7,36
Alina Dinçkök	28.078.910	6,53	36.214.047	6,53
Diğer	112.756.665	26,22	175.075.601	31,56
TOPLAM	430.091.850	100,00	554.699.850	100,00

Şirket'in Akkök Holding A.Ş. üzerinden dolaylı pay sahipliğine ilişkin bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı/	28.04.2020 (Son Genel Kurul)		20.01.2021 (Mevcut Durum)	
Adı Soyadı	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	12.613.169	2,93	16.267.370	2,93
Raif Ali Dinçkök	8.408.781	1,96	10.845.008	1,96
Alize Dinçkök	7.357.683	1,71	9.489.382	1,71
Alina Dinçkök	5.255.488	1,22	6.778.130	1,22
Mehmet Emin Çiftçi	4.204.391	0,98	5.422.504	0,98
Melis Gürsoy	4.204.391	0,98	5.422.504	0,98
TOPLAM	42.043.904,43	9,78	54.224.897,72	9,78

Son Genel Kurul Toplantısı ve son durum itibarıyla Şirket sermayesinde ve toplam oy hakkı içinde payları dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler bulunmamaktadır.

18.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Ortaklardan Raif Ali Dinçkök'ün sahip olduğu paylardan 15.029.915,50 TL nominal değerli paylar ile Nilüfer Dinçkök Çiftçi'nin sahip olduğu 10.019.943,70 TL nominal değerli paylar (A) Grubu paylar olup, A Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 5 adedi A grubu pay sahiplerinin oy çokluğuyla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilmektedir.

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	Nama/Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A Grubu	Nama	Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı	1,00	25.049.859,22	4,52%
B Grubu	Hamiline	İmtiyazsız	1,00	529.649.990,78	95,48%
			TOPLAM	554.699.850,00	100,00%

18.4. İhraççının bilgisi dâhilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hâkimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hâkimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

İzahnamenin 18.1. numaralı maddesinde belirtilen ortaklık yapısına göre Şirket, Akkök Holding A.Ş.'nin bağlı ortaklığıdır. Dolayısı ile Şirket'in yönetim hakimiyeti Akkök Holding A.Ş.'dedir.

Hâkimiyetin kötüye kullanılmasını engellemek konusunda TTK ve SPK mevzuatında yer alan hükümler geçerli olup, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereğince Genel Kurul tarafından seçilen bağımsız yönetim kurulu üyeleri ve Şirket'in ilgili Tebliğ hükümlerine gösterdiği uyum çalışmaları, yönetim hakimiyetinin kötüye kullanılmasını engelleyici unsur olarak dikkate alınabilir.

18.5. İhraççının yönetim hâkimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

18.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:

Raif Ali Dinçkök ile Alize Dinçkök arasında 2. derece akrabalık ilişkisi bulunmaktadır.

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

19.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

Akiş GYO ile tüm ilişkili tarafları arasında yapılan işlemlere ilişkin ayrıntılı açıklamalar, KAP'ın www.kap.org.tr adresinde yayınlanan 31.12.2017, 31.12.2018, 31.12.2019 ve 30.06.2020 tarihleri itibarıyla hazırlanan bağımsız denetim raporlarının İlişkili Taraf Açıklamaları dipnotunda yer almaktadır.

Şirket'in bahsi geçen dönemlerdeki ilişkili tarafları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

İlişkili Taraflar	Ülke	İlişkili taraf ilişkisi
Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş. ("Sepaş")	Türkiye	Elektrik alımı
Dowaksa İleri Kompozit Malzemeler San. Ltd. Şti. ("Dowaksa")	Türkiye	Kidzania sponsor
Ak-kim Yapı Kim. San. Tic. A.Ş. ("Ak-kim")	Türkiye	Kidzania sponsor
Dinkal Sigorta Acenteciliği A.Ş. ("Dinkal")	Türkiye	Sigorta İşlemlerinde Aracılık
Akaptmanı Yöneticiliği	Türkiye	Akaptmanı' nın site yöneticiliği
Akdünya A.Ş. ("Akdünya")	Türkiye	Kidzania' Türkiye lisans sahibi
Akkök Holding A.Ş. ("Akkök Holding")	Türkiye	Holding Şirketi
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnş. Ve Tic. A.Ş.	Türkiye	Eski iştirak
Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı	Türkiye	Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar
Aktek Bilgi İlet. Tekno. San. A.Ş. ("Aktek")	Türkiye	Akkök Holding Şirketlerine ait bilgi teknolojilerinin işleticisi
Akgirişim Mühendislik Müşavirlik ve Çevre teknolojileri san. Ve tic. A.Ş. ("Akgirişim")	Türkiye	Müşavirlik ve Proje Yönetim Hizmetleri
Akenerji Elektrik Enerjisi İthalat İhracat ve Toptan Ticaret A.Ş. ("Akenerji")	Türkiye	Enerji optimizasyon danışmanlığı hizmeti
Aksa Akrilik Kimya San. A.Ş. ("Aksa")	Türkiye	Kiracı, Kidzania sponsor
Akhan Bakım Yönetim Servis Hizmetleri Güvenlik Malzemeleri Ticaret A.Ş. ("Akhan")	Türkiye	Akkök Holding içinde verilen ortak bina, satınalma v.b. Hizmetlerin sağlayıcısı
Gizem Seramik Frit Ve Glazur San. Ve Tic. A.Ş. ("Gizem Frit") - Unvan değişikliği Akcoat	Türkiye	Kiracı, Kidzania sponsor
Akcoat İleri Kimyasal Kaplama Malzemeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Akcoat")	Türkiye	Kiracı
Ak-Pa Tekstil İhracat Pazarlama A.Ş. ("Akpa")	Türkiye	Teminat İşlemi
Dese Gıda Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. ("Dese Gıda")	Türkiye	Kiracı

Buna göre Şirket'in ilişkili tarafları ile olan tüm işlemlere dair bilgiler aşağıda yer almaktadır.

TL	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020
İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	236.969	89.940	23.684	445.865
Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş. ("Sepaş")	-	-	-	231.906
Dowaksa İleri Kompozit Malzemeler San. Ltd. Şti. ("Dowaksa")	-	-	-	128.408
Ak-kim Yapı Kim. San. Tic. A.Ş. ("Ak-kim")	-	-	-	65.202
Dinkal Sigorta Acenteciliği A.Ş. ("Dinkal")	-	-	8.204	8.240
Ak Apartmanı Yöneticiliği	-	-	-	1.041
Akdünya A.Ş. ("Akdünya")	213.569	78.914	-	-
Akkök Holding A.Ş. ("Akkök Holding")	-	2.249	-	-
Diğer	23.400	8.777	15.480	11.068
İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar	10.552.020	815.594	-	-
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnş. Ve Tic. A.Ş. ⁽²⁾	10.552.020	815.594	-	-
İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar	7.249.627	9.407.267	12.631.530	14.357.337
Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı ⁽¹⁾	7.249.627	9.407.267	12.631.530	14.357.337
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnş. Ve Tic. A.Ş. ⁽²⁾	-	3.471.377	-	-

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar	1.895.696	1.929.315	4.274.506	6.961.818
Dinkal ⁽³⁾	243.574	293.485	325.204	3.072.830
Sepaş ⁽⁴⁾			2.988.501	2.847.226
Aktek Bilgi İlet. Tekno. San. A.Ş. ("Aktek")	226.825	146.315	621.697	807.739
Akgirişim Müteahhitlik Müşavirlik ve Çevre teknolojileri san. Ve tic. A.Ş. ("Akgirişim")	246.720	257.884	165.264	136.880
Akkök Holding	1.139.277	1.207.561	173.514	86.771
Akenerji Elektrik Enerjisi İthalat İhracat ve Toptan Ticaret A.Ş. ("Akenerji")	17.700	-	-	-
Diğer	21.600	24.070	326	10.372

İlişkili taraflardan yapılan mal ve hizmet alımları (TL)	31.12.2017	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2019	30.06.2020
Sepaş ⁽⁴⁾	9.045.273	-	14.921.954	32.474.904	10.968.830
Dinkal ⁽³⁾	4.417.368	4.070.822	4.396.130	5.154.158	4.653.054
Aktek	1.832.383	2.078.120	1.663.583	2.885.263	1.454.825
Akgirişim	2.593.168	3.032.978	1.677.603	2.427.457	667.741
Akkök Holding	4.004.154	4.196.934	663.036	1.153.001	578.532
Akdünya	763.644	1.019.323	358.955	1.013.180	300.784
Aksa Akrilik Kimya San. A.Ş. ("Aksa")	-	-	-	-	151.498
Akhan Bakım Yönetim Servis Hizmetleri Güvenlik Malzemeleri Ticaret A.Ş. ("Akhan")	1.096.031	107.409	30.850	86.337	56.857
Akenerji	120.000	105.000	-	-	-
Ak Apartmanı Yöneticiliği	-	-	-	-	27.878
Diğer	18.113	6.193	-	-	-
TOPLAM	23.890.134	14.616.779	23.712.111	45.194.300	18.859.999

İlişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satımları (TL)	31.12.2017	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2019	30.06.2020
Gizem Seramik Frit Ve Glazur San. Ve Tic. A.Ş. ("Gizem Frit") – Yeni Ünvanı - Akcoat İleri Kimyasal Kaplama Malzemeleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Akcoat")	-	-	10.047	10.882	222.582
Sepaş	281.327	151.002	186.379	216.379	196.981
Dowaksa	-	-	129.500	137.000	111.632
Dese Gıda Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. ("Dese Gıda")	-	117.115	-	138.181	-
Ak-kim	230.000	157.310	77.997	218.754	67.256
Dinkal	18.931	67.684	27.478	78.315	42.864
Aksa	18.883	47.528	-	50.047	-
Akkök Holding	40.545	12.150	-	-	-
Aktek	26.750	15.000	-	-	-
Diğer	92.486	69.902	135.924	107.003	91.670

TOPLAM	708.922	637.691	567.325	956.561	732.985
---------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

İlişkili taraflardan faiz gelirleri (TL)	31.12.2017	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2019	30.06.2020
Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı	1.064.231	1.479.479	1.290.736	2.567.479	849.925
TOPLAM	1.064.231	1.479.479	1.290.736	2.567.479	849.925

İlişkili taraflardan finansman giderleri (TL)	31.12.2017	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2019	30.06.2020
Ak-Pa Tekstil İhracat Pazarlama A.Ş.	-	-	3.624.191	8.383.820	1.525.069
TOPLAM	-	-	3.624.191	8.383.820	1.525.069

- (1) Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı'ndan ("Adi Ortaklık") uzun vadeli diğer alacak Adi Ortaklık'ın yapmış olduğu kat karşılığı inşaat sözleşmelerine istinaden Şirket tarafından Adi Ortaklık'a ödenen tutarlardan kaynaklı olacaktır.
- (2) 4.286.971 TL tutarındaki alacağın 2.065.980 TL'si sermaye azaltılmasından, 2.220.991 TL'si kar dağıtımı sonucu alınacak temettü ödemesinden oluşmaktadır.
- (3) Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. aracılığı ile sigorta şirketlerine yapılacak ödemelerdir.
- (4) Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş. ("Sepaş")' den AVM'ler için elektrik alımları dolayısı ile oluşan işlemlerdir.

31.12.2017, 31.12.2018, 31.12.2019 ve 30.06.2020 tarihleri itibarıyla üst düzey yöneticilere ve yönetim kurulu üyelerine sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar (TL)	31.12.2017	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2019	30.06.2020
Maaşlar ve çalışanlara sağlanan diğer kısa vadeli haklar	5.745.975	6.266.119	4.361.255	7.812.428	5.218.114
Kıdem tazminatı karşılık gideri	41.723	198.105	420.651	489.321	556.700
TOPLAM	5.787.698	6.464.224	4.781.906	8.301.749	5.774.814

19.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihracının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

	31.12.2017	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2019	30.06.2020
İlişkili taraflarla yapılan işlerden elde edilen gelir (TL)	673.716	556.264	504.981	857.063	688.197
Akiş GYO Toplam Satış Gelirleri (TL)	319.649.955	396.097.827	437.161.617	217.632.372	135.043.035
İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihracının net satış hasılatı içindeki payı	0,2%	0,1%	0,1%	0,4%	0,5%

İlişkili taraflarla yapılan işlerden elde edilen gelir (TL)	31.12.2017	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2019	30.06.2020
Dese Gıda	-	112.071	65.117	132.289	32.203
Aksa	18.883	47.500	0	50.000	
Dinkal	10.731	45.191	25.982	55.338	31.939
Dowaksa	-	-	129.500	137.000	111.632
Ak-kim	230.000	157.310	57.903	198.659	67.256
Gizem Frit - Akcoat	-	-	-	-	220.800
Aktek	26.750	-	-	360	
Sepaş	280.000	151.002	186.379	216.379	196.981
Diğer	45.942	43.191	40.100	67.038	27.386
TOPLAM	673.716	556.264	504.981	857.063	688.197

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirket'in çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 554.699.850,00-TL (beşyüzellidörtmilyonaltıyüzdoksandokuzbinsekizyüzelliTürkLirası) olup, işbu sermayenin 25.049.859,22-TL'lik kısmı nama (A) Grubu, 529.649.990,78-TL'lik kısmı ise hamiline (B) Grubu paylardan oluşmaktadır. Bu sermaye, her biri 1,00-TL itibari değerde 554.699.850-adet paya ayrılmıştır.

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Kayıtlı Sermaye Tavanı 1.000.000.000 TL'dir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 8. maddesinde belirtildiği üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'na verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2020-2024 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2024 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2024 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle yapılacak ilk genel kurul toplantısında yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Bu yetkinin süresi beş yıllık dönemler itibarıyla genel kurul kararı ile uzatılabilir. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda, Şirket, yönetim kurulu kararı ile sermaye artırımı yapamaz.

20.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla sermayenin % 10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

Tarih	Toplam Pay Adedi	Fiili Dolaşımdaki Pay Adedi	Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı (%)
Dönem Başı (01.01.2020)	430.091.850	167.330.833,60	38,9%
Dönem Sonu (30.06.2020)*	471.846.144	166.879.614,17	35,4%

Tarih	Toplam Pay Adedi	Fiili Dolaşımdaki Pay Adedi	Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı (%)
Dönem Başı (01.01.2019)	430.091.850	163.761.829,34	38,9%
Dönem Sonu (31.12.2019)	430.091.850	167.330.833,60	38,1%

Tarih	Toplam Pay Adedi	Fiili Dolaşımdaki Pay Adedi	Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı (%)
Dönem Başı (01.01.2018)	430.091.850	115.058.733,05	26,8%
Dönem Sonu (31.12.2018)	430.091.850	163.761.829,34	38,1%

Tarih	Toplam Pay Adedi	Fiili Dolaşımdaki Pay Adedi	Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı (%)
Dönem Başı (01.01.2017)	200.000.000	48.153.572,15	24,1%
Dönem Sonu (31.12.2017)	430.091.850	115.058.733,05	26,8%

* Şirket'in bedelsiz sermaye artırımı süreci 30 Haziran – 2 Temmuz 2020 arasında gerçekleştiği için ve pay grupları arasında sermayeye eklenme anlamında operasyonel olarak farklılıklar olduğu için 30.06.2020'deki sermaye adedi Şirket'in mevcut sermaye adedi olan 554.699.850 adetten farklıdır. Fiili dolaşım oranı da 471.846.144 adede göre hesaplanmıştır.

Şirket'in sermayesi tamamen nakden ödenmiş olup, aynı sermaye bulunmamaktadır.

20.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi:

Yoktur.

20.5. Varanlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

20.6. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:

Yoktur.

20.7. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

Şirket 05.05.2020 tarihindeki Yönetim Kurulu kararı ile çıkarılmış sermayesini 2019 yılı kar payından karşılanmak üzere 124.608.000 TL (%28,97241) bedelsiz artırmak suretiyle 554.699.850 TL'ye yükseltilmesine karar verilmiş olup; sözkonusu artış 16.06.2020 tarihli Kurul kararı ile onaylanmıştır. Sermaye artırımını 14.07.2020 tarihinde tescil edilmiş ve 20.07.2020 tarihinde 10121 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

20.8. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

20.9. İhraççının mevcut durum itibarıyla paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Şirket'in B grubu 554.699.850 TL nominal değerli payları Borsa İstanbul A.Ş.'ye kote edilmiş olup, Yıldız Pazar'da AKSGY kodu ile işlem görmektedir.

20.10. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı hâlihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Şirket'in Esas Sözleşmesi ile TTK hükümleri uyarınca yönetim ve temsil ilzama ait Şirket İç Yönergesi KAP'ın (www.kap.og.tr) ve Şirket'in (www.aksigyo.com) kurumsal internet adreslerinde yer almaktadır.

20.12. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:

Şirket esas sözleşmesinin Şirket'in "Amaç ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5.maddesi'ne göre;

Şirket'in amacı; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirlenmiş usul ve esaslar dâhilinde, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, ana faaliyet konularına ilişkin gayrimenkul veya gayrimenkul projelerine bağlı olarak yürütülen ve arazi nitelik taşıyan altyapı yatırım ve hizmetleri, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesapları ile iştirakler ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmektir.

Şirket bu amaca ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48. maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları başlıklı 6.maddesi'ne göre; Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları, yönetim sınırlamaları, faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulmaktadır.

20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Şirket'in Yönetim Kurulu'na ilişkin önemli hükümleri Akiş GYO Esas Sözleşmesi'nin Yönetim Kurulu ve Görev Süresi başlıklı 13., Yönetim Kuruluna Seçilme Şartları başlıklı 14., Yönetim Kurulu Toplantıları başlıklı 15., Yönetim Kurulu Üyelerinin Ücretleri başlıklı 17. ve Şirket'in Yönetim, Temsil ve İlzamı başlıklı 18. maddelerinde detaylı olarak yer almaktadır.

Buna göre;

Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir.

Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde, genel kurul tarafından en çok üç (3) (üç) yıl süreyle görev yapmak için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları haiz 9 (dokuz) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulunda icrada görevli olan ve olmayan üyeler bulunur ve üyelerinin çoğunluğu icrada görevli olmayan üyelere oluşur. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından 1 (bir) başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere 1 (bir) başkan vekili seçer.

Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 5 adedi A grubu pay sahiplerinin oy çokluğuyla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve

Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Bu şekilde seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda Yönetim Kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim kurulu üyelerinin Türk Ticaret Kanunu, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat ile öngörülen şartları taşımaları gerekir.

Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim Kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Yönetim Kurulunu toplantıya çağırılmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Esas Sözleşme'nin 16. maddesi hükümleri saklı kalmak kaydı ile Yönetim Kurulunun aşağıda belirtilen konularda karar alabilmesi için en az 6 (altı) Yönetim Kurulu üyesinin toplantıda hazır bulunması ve en az 6 (altı) Yönetim Kurulu üyesinin olumlu oy kullanması gerekir:

- Şirket'in feshi,
- Şirket'in bir başka şirketle birleşmesi ve bölünmesi,
- Şirket'in çıkarılmış sermayesinin arttırılması.

Yönetim Kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri genel kurul tarafından tespit olunur.

Şirket'in Yönetim Kurulu komitelerine ilişkin önemli hükümleri Akiş GYO Esas Sözleşmesi'nin Yönetim Kurulu Komiteleri başlıklı 19. maddesinde yer almaktadır.

Denetim Komitesi

Şirket Yönetim Kurulu'nun icrai görevde bulunmayan üyeleri arasından seçtiği iki üyesi ile oluşturulan Denetim Komitesi, Yönetim kurulu adına Şirket'in iç sistemlerinin etkinliğinden ve yeterliliğinden, bu sistemler ile muhasebe ve raporlama sistemlerinin Kanun ve ilgili düzenlemeler çerçevesinde işleyişinden ve üretilen bilgilerin bütünlüğünün gözetilmesinden, bağımsız denetim kuruluşları ile derecelendirme, değerlendirme ve destek hizmeti kuruluşlarının yönetim kurulu tarafından seçilmesinde gerekli ön değerlendirmelerin yapılmasından, yönetim kurulu tarafından seçilen ve sözleşme imzalanan bu kuruluşların faaliyetlerini düzenli olarak izlenmesinden, Kanuna istinaden yürürlüğe giren düzenlemeler uyarınca konsolidasyona tâbi ortaklıkların iç denetim faaliyetlerinin konsolide olarak sürdürülmesinden ve eşgüdümünün sağlanmasından görevli ve sorumlu kılınmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi

SPK tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde, Şirket'in kurumsal yönetim politikasına ilişkin esasları belirlemeye yönelik çalışmalar yapmak, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumu izlemek, bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak ve Yönetim Kurulu'na öneriler sunmak üzere Yönetim Kurulu'nun 01 Ekim 2012 tarih ve 15 sayılı kararıyla Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuştur. Yönetim Kurulu'nun 01 Ekim 2012 tarih ve 15 sayılı kararıyla Kurumsal Yönetim Komitesi Görev ve Çalışma Esasları yürürlüğe konmuş olup; Komite faaliyetlerini bu çerçevede yürütmektedir.

Ayrıca Şirket Yönetim Kurulu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Kurumsal Yönetim Tebliği" çerçevesinde Aday Gösterme ve Ücret Komitesi'nin görevlerinin Şirket'in Kurumsal Yönetim Komitesi'nce yerine getirilmesine karar vermiştir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Sermaye Piyasası Mevzuatında ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun açıkladığı Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan hüküm ve prensipler çerçevesinde oluşturulan Riskin Erken Saptanması Komitesi Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken tespiti, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmakla görevlidir.

20.14. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

Şirket'in çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 554.699.850,00-TL olup, işbu sermayenin 25.049.859,22-TL'lik kısmı nama (A) Grubu, 529.649.990,78-TL'lik kısmı ise hamiline (B) Grubu paylardan oluşmaktadır. Bu sermaye, her biri 1,00-TL itibari değerinde 554.699.850-adet paya ayrılmıştır. (A) Grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmakta olup; yönetim kurulu üyelerinin 5 adedi (A) Grubu pay sahiplerinin oy çokluğuyla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilmektedir.

20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 9. maddesi gereği Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrasında hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. Esas Sözleşme'de pay sahiplerinin ortaklık haklarında ve paylara tanınan imtiyazlarda değişiklik yapılması konularında yasaların gerektirdiğinden daha sıkı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

20.16. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 25. maddesi gereği genel kurul, olağan ve olağanüstü olarak Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri ve Genel Kurul çalışma esas ve usulüne ilişkin İç Yönerge hükümleri uyarınca toplanır ve karar alır. Olağan genel kurul, her faaliyet döneminin sonundan itibaren 3 ay içinde ve yılda en az 1 defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun 409. maddesi hükmünde yer alan konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Olağanüstü genel kurul, gerektiği takdirde kanun ve Esas Sözleşme'de yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin her pay için bir (1) oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

Murahhas üyelerle en az bir Yönetim Kurulu üyesi, denetçi, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililerden en az biri ve gündemde özellik arz eden konularda açıklamalarda bulunmak üzere konuya vakıf en az bir yetkili Genel Kurul toplantısında hazır bulunur.

Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır. Genel kurula çağrının şekli ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Mevzuatı uygulanır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 26. maddesi gereği genel kurul toplantıları, Şirket merkezinde veya Şirket merkezinin bulunduğu mülki idare biriminde Yönetim kurulunun uygun göreceği yerlerde yapılır. Genel kurul toplantısının yönetim kurulu kararıyla Şirket merkezi dışında bir yerde yapılması halinde, bu yerin toplantıya ait davette belirtilmesi zorunludur.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 27. maddesi gereği olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında ve bunların ertelenmesi halinde yapılacak toplantılarda Türk Ticaret Kanunun 407 nci maddesine göre Bakanlık temsilcileri yetkililerinin bulunması zorunludur. Türk Ticaret Kanunun 407 nci maddesi uyarınca Bakanlık temsilcileri ile ilgili diğer düzenlemelere uyulur.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 28. maddesi gereği pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat düzenlemeleri çerçevesinde temsilci olarak genel kurula yollayabilir. Yetki belgesinin şekli Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, Yönetim Kurulu tarafından belirlenir. Payın birden fazla sahibi varsa içlerinden biri veya üçüncü bir kişi temsilci olarak atanabilir. Katılma haklarını temsilci olarak kullanan kişi, temsil edilenin talimatına uyar. Talimata aykırılık oyu geçersiz kılmaz. Genel Kurul toplantılarının ertelenmesi halinde, aksine karar olmadıkça, yetki belgeleri, hukuken bunların devamı sayılan toplantı için de geçerlidir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 29. maddesi gereği genel kurul toplantılarında oylar, yönetim kurulu tarafından T.C. Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir. Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 30. maddesi gereği Genel kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla pay sahibine ulaşmayı sağlayacak

şekilde, elektronik haberleşme dâhil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önceden yapılır.

20.17. İhraççının yönetim hâkimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 8. maddesi gereği Şirket'in (A) Grubu payları nama yazılı olup yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır ve nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. Şirket Esas Sözleşmesi'nin 9. maddesi gereği yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir.

20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:

Payların devri hakkında Esas Sözleşme'de özel bir hüküm bulunmamakta olup, TTK ve sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gerçekleştirilir.

Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından kayden izlenen nama yazılı paylara ilişkin Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri ile ilgili düzenlemeler saklıdır.

20.19. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

İzahname tarihinden önceki iki yıl içerisinde taraf olunan olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi nedeniyle imzalanan sözleşmeler dışında önemli sözleşmeler bulunmamaktadır.

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

22.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

Şirket'in 31 Aralık 2017, 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2019 tarihli karşılaştırmalı finansal tabloları ile bunlara ilişkin dipnotlar Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından, 30 Haziran 2020 tarihli karşılaştırmalı finansal tabloları ile bunlara ilişkin dipnotlar da PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından, denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmış olup, İhraççının (www.akisgyo.com.tr) ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun (www.kap.org.tr) internet sitelerinden temin edilebilir.

Finansal Tablo Dönemi	www.kap.org.tr'de ilan edilme tarihi
1 Ocak-30 Haziran 2020	14.08.2020
1 Ocak-31 Aralık 2019	28.02.2020
1 Ocak-31 Aralık 2018	27.02.2019
1 Ocak-31 Aralık 2017	16.02.2018

22.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

31 Aralık 2017 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin olarak gerçekleştirilen denetim sonucunda Şirket ve bağlı ortaklıkları (birlikte “Grup” olarak anılacaktır) için yapılan bağımsız denetimin Sermaye Piyasası Kurulu’na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS’lere) uygun olarak yürütüldüğü belirtilerek; bu Standartlar kapsamındaki sorumlulukların raporun Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklandığı ve KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler İçin Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup’tan bağımsız olduğu beyan edilmiştir. Verilen görüşte hazırlanan finansal tabloların Grup’un konsolide 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunun ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansının ve konsolide nakit akışlarının Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS’lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulduğu belirtilmiştir.

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin olarak gerçekleştirilen denetim sonucunda Şirket ve bağlı ortaklıkları (birlikte “Grup” olarak anılacaktır) için yapılan bağımsız denetimin Sermaye Piyasası Kurulu’na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS’lere) uygun olarak yürütüldüğü belirtilerek; bu Standartlar kapsamındaki sorumlulukların raporun Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklandığı ve KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler İçin Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup’tan bağımsız olduğu beyan edilmiştir. Verilen görüşte hazırlanan finansal tabloların Grup’un konsolide 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunun ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansının ve konsolide nakit akışlarının Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS’lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulduğu belirtilmiştir.

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin olarak gerçekleştirilen denetim sonucunda Şirket ve bağlı ortaklıkları (birlikte “Grup” olarak anılacaktır) için yapılan bağımsız denetimin Sermaye Piyasası Kurulu’na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK)

tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütüldüğü belirtilerek; bu Standartlar kapsamındaki sorumlulukların raporun Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklandığı ve KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler İçin Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğu beyan edilmiştir. Verilen görüşte hazırlanan finansal tabloların Grup'un konsolide 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunun ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansının ve konsolide nakit akışlarının Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulduğu belirtilmiştir.

30 Haziran 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin olarak gerçekleştirilen denetim sonucunda Şirket ve bağlı ortaklıkları (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) için hazırlanan 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynak değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosunun sınırlı denetiminde Grup yönetiminin söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı" hükümlerine uygun olarak hazırlanmasından sorumlu olduğu belirtilerek, sorumluluklarının yapılan sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirdiği ifade edilmiştir.

22.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Covid-19 salgını sebebiyle sağlanan kira desteği: Akasya ve Akbatı Alışveriş Merkezleri'ndeki kiracılara, 2020 yılı Temmuz-Ağustos-Eylül-Ekim-Kasım-Aralık ayları ile 2021 yılı Ocak ayı kira ödemelerine yönelik olarak yalnızca ilgili aylar ile sınırlı kalmak üzere, ciro düşüşü ve çeşitli kriterlere bağlı olacak şekilde kira desteği sağlanmasına karar verilmiştir.

Kredi işlemleri: Şirket, HSBC Bank PLC'den kullanmış olduğu, 3 ayda bir ana para ödemeli, son taksiti 2022 Ağustos ayında olan, toplam 23.482.759,66 USD anapara bakiyesi bulunan kredinin, HSBC Bank Middle East'ten ("Banka") aynı tutarlı ve 1 yılı anapara ödemesiz 5 yıl vadeli, vade sonunda % 30 balon ödeme içerecek ve kalan tutar aylık eşit taksitli olarak ödenecek şekilde kredi kullanılarak kapatılmasına ve Banka'dan kullanılacak krediye ilişkin olarak 2020 yılı Aralık ayı içinde kredi sözleşmesi imzalamıştır. Şirket, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'den ("Banka") kullanmış olduğu 2021 ve 2022 yıllarında vadeleri dolacak ve vade tarihinde balon ödemeler de içeren toplam 117.516.666 USD ana para tutarlı kredilerin, Şirket'in ve Banka'nın mutabakatı ile 1+6.5 yıl olarak yenilenmesine, kredinin 1. yılı sonunda, bankanın aynı toplam bakiyeli altı buçuk yıllık bir krediyi şimdiden taahhüt etmesine istinaden, para biriminin banka ile mutabık kalarak belirlenmesine ilişkin olarak 2020 yılı Ekim ayı içinde kredi sözleşmesi imzalamıştır.

Üsküdar bağımsız bölüm satışı: Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri içerisinde bulunan Gayretli Apartmanı 25 nolu bağımsız bölümün satışı 29 Temmuz 2020 tarihinde gerçekleşmiştir.

Borçlanma aracı ihraç edilmesi hakkında karar alınması, SPK başvurusu ve onayı: Şirket tarafından 22.07.2020 tarih ve 36 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 1 yıl süre geçerli olmak üzere yurtiçinde 250.000.000,00-TL tutarına kadar, Türk Lirası cinsinden, 5 (Beş) yıla kadar çeşitli vadelerde, yurt içinde halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satılmak üzere ve/veya tahsisli olarak, bir veya birden çok seferde, her türlü tahvil ve/veya finansman bonosu ve niteliği itibariyle borçlanma aracı olduğu Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilecek her türlü borçlanma aracı ihraç edilmesine ve bu kapsamda ihraç edilecek finansman bonolarının ve/veya tahvillerinin piyasa koşullarına göre iskontolu ve/veya kuponlu, kuponlu olanların ise sabit ve/veya değişken faizli olarak ihraç edilmesine, değişken faizli ihraçlarda faiz oranının; (i) ihraç edilecek tahvillerin ve/veya finansman bonolarının vadesi ile uyumlu olan ve gösterge (benchmark) niteliği taşıyan Hazine Bonosu ve/veya Devlet Tahvillerinden bir veya birkaçının yıllık bileşik faiz oranının referans alınması ve belirlenecek ek getiri (spread) oranının eklenmesiyle veya (ii) Borsa İstanbul Repo-Ters Repo Normal Emirler Pazarı'nda gerçekleşen, aynı gün başlangıç valörlü ve sadece TL cinsi DİBS teminatlı gecelik repo işlemleri kullanılarak hesaplanan TLREF oranı ve/veya bu oranın getirisini takip edebilmek amacıyla oluşturulan BIST TLREF Endeksi referans olarak alınarak elde edilecek faize, ihraçların vadesine göre ek getiri oranının eklenmesiyle veya (iii) değişken faiz oranının TÜFE'ye endeksli olarak reel ek getiri sağlayacak şekilde veya (iv) ihraç döneminde finansal piyasalarda kabul gören/görececek herhangi diğer referans getiri oranı üzerine ek getiri oranı eklenmek suretiyle belirlenmesine, kupon ödemelerinin 3 ay, 6 ay veya yılda bir yapılmasına karar verilmiş olup, bu hususta Sermaye Piyasası Kurulu'na 22 Temmuz 2020 tarihinde başvuru yapılmış ve başvuru Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13 Ağustos 2020 tarih ve 51/992 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

22.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

22.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Şirket Esas Sözleşmesinin 'Kârın Dağıtımı' başlıklı 33. maddesi aşağıdaki şekildedir:

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

Şirket'in genel masrafları, 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 sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

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 esaslarını da dikkate alarak genel kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

c) Kalandan genel kurul en fazla %5'e kadar bir meblağı bağımsız yönetim kurulu üyeleri hariç yönetim kurulu üyelerine dağıtılmak üzere ayırabilir.

İkinci Temettü

d) Safi kardan (a), (b) ve (c) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin % 5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519'uncu maddesinin 2'nci fıkrasının c bendi uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca ayrılması gereken yedek akçeler ve bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır.

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabılır.

Şirket Esas Sözleşmesinin 'Kâr Dağıtım Zamanı' başlıklı 33. maddesine göre de;

Yıllık karın pay sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz. Türk Ticaret Kanunu'nun 512. Maddesi hükmü saklıdır.

Esas Sözleşme'de yer alan hükümler dışında, ayrıca Şirket'in 01.04.2019 tarihli 2018 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında oyçokluğu ile kabul ettiği kâr dağıtım politikası bulunmaktadır. Söz konusu kar dağıtım politikası 01.04.2019 tarihinde KAP'ta <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/751742> linkinde ve Şirket'in internet sitesinde <https://www.akisgyo.com/politikalar> adresinde yer almaktadır.

Kâra katılım konusunda imtiyaz bulunmamaktadır. Şirket Genel Kurulu tarafından karara bağlanan kâr dağıtımının yeri ve zamanı, Kamuyu Aydınlatma Platformu aracılığıyla beyan ve ilan edilen Özel Durum Açıklamasıyla pay sahiplerine duyurulur.

2017 yılına ilişkin kâr dağıtım konusunda 03.04.2018 tarihinde Genel Kurul tarafından alınan ve aynı tarihte KAP'ta duyurulan karara istinaden, konsolide finansal tablolarında yer alan 490.551.211,00-TL tutarındaki net dönem karından Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi ve Şirket Esas Sözleşmesi'nin 33.maddesi çerçevesinde;

-Kayıtlarında yer alan Genel Kanuni Yedek Akçe'nin Türk Ticaret Kanunu'nun 519.maddesinin (1.) fıkrası ve Şirketimizin Esas Sözleşmesi'nin 33.maddesinin (a) bendi hükmünde belirtilen tavana ulaşması dolayısıyla ayrılmasına,

-Şirketin 430.091.850,00-TL tutarındaki ödenmiş sermayesinin %5'ine tekabül eden 21.504.592,50-TL tutarındaki birinci temettünün (1,00-TL nominal değerli paya isabet eden temettü tutarı brüt 0,05-TL, temettü oranı brüt % 5,00'tir.) ortaklara nakden dağıtılmasına,

-Kalan tutar olan 469.046.618,50-TL'den 113.495.407,50-TL tutarındaki ikinci temettünün (1,00-TL nominal değerli paya isabet eden temettü tutarı brüt 0,263886-TL, temettü oranı brüt %26,388644'dür) ortaklara nakden dağıtılmasına,

-Dağıtılan ikinci temettüye istinaden 11.349.540,75-TL Genel Kanuni Yedek Akçe ayrılmasına,

-Ortaklara dağıtılacak olan 1. ve 2. Temettüler toplamının 135.000.000,00-TL olarak (1,00-TL nominal değerli paya isabet eden temettü tutarı brüt 0,313886-TL, temettü oranı brüt %31,388644) tespit edilmesine,

-Toplam 11.349.540,75-TL'nin Genel Kanuni Yedek Akçe olarak ayrılmasına,

-Kalan tutarın Olağanüstü Yedek olarak ayrılmasına,

Karar verilmiştir.

Genel Kurul'da onaylanan Kar Dağıtım Tablosu aşağıda yer almaktadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2017 Yılı Kar Dağıtım Tablosu (TL)			
1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		430.091.850,00	
2. Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		89.462.883,59	
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		Kar dağıtım imtiyazı bulunmamaktadır.	
	SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara Göre	
3 Dönem Kârı	490.954.168,00	241.445.188,42	
4 Vergiler (-)	(402.957,00)	0,00	
5 Net Dönem Kârı (=)	490.551.211,00	241.445.188,42	
6 Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00	0,00	
7 Genel Kanuni Yedek Akçe (-)	0,00	0,00	
8 NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI(=)	490.551.211,00	241.445.188,42	
9 Yılı içinde yapılan bağışlar (+)	6.253.912,00		
10 Birinci Kar Payının Hesaplanacağı Bağışlar Ekleme/Net Dağıtılabilir Dönem Kârı	496.805.123,00		
11 Ortaklara Birinci Kar Payı	21.504.592,50		
-Nakit	21.504.592,50		
-Bedelsiz			
- Toplam	21.504.592,50		
12 İmtiyazlı Pay Sahiplerine Dağıtılan Kar Payı	0,00		
Dağıtılan Diğer Kar Payı	0,00		
13 - Yönetim Kurulu Üyelerine	0,00		
- Çalışanlara	0,00		
- Pay sahibi dışındaki kişilere	0,00		
14 İmtiaz Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kar Payı	0,00		
15 Ortaklara İkinci Kar Payı	113.495.407,50		
16 Genel Kanuni Yedek Akçe	11.349.540,75		
17 Statü Yedekleri	0,00	0,00	
18 Özel Yedekler	0,00	0,00	
19 OLAĞANÜSTÜ YEDEK	344.201.670,25	95.095.647,67	
20 Dağıtılmaması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0,00	0,00	

KAR PAYI ORANLARI TABLOSU					
GRUBU	TOPLAMDAĞITILABİLİR KAR PAYI		TOPLAMDAĞITILABİLİR KAR PAYI/ NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN KAR PAYI	
	NAKİT (TL)	BEDELSİZ (TL)		TUTARI (TL)	ORANI (%)
NET	-	135.000.000,00	-	0,31388644	31,388644%
TOPLAM	-	135.000.000,00	-	0,31388644	31,388644%

2018 yılına ilişkin kâr dağıtım konusunda 01.04.2019 tarihinde Genel Kurul tarafından alınan ve aynı tarihte KAP'ta duyurulan karara istinaden Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: II, No: 14.1 Sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenmiş konsolide finansal tablolarda yer alan 1.029.882.607,00-TL tutarındaki net dönem karından Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi ve Şirket Esas Sözleşmesi'nin 33.maddesi çerçevesinde;

- Kayıtlarda yer alan Genel Kanuni Yedek Akçe'nin Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin (1.) fıkrasında ve Şirket Esas Sözleşmesi'nin 33.maddesinin (a) bendi hükmünde belirtilen tavana ulaşması dolayısıyla ayrılmasına,
- Şirketin 430.091.850,00-TL tutarındaki ödenmiş sermayesinin %5'ine tekabül eden 21.504.592,50-TL tutarındaki birinci temettünün (1,00-TL nominal değerli paya isabet eden temettü tutarı brüt 0,05-TL, temettü oranı brüt % 5,00'tir.) ortaklara nakden dağıtılmasına,
- Kalan tutar olan 1.008.378.014,50-TL'den 86.495.407,50-TL tutarındaki ikinci temettünün (1,00-TL nominal değerli paya isabet eden temettü tutarı brüt 0,20110915-TL, temettü oranı brüt %20,110915'dir) ortaklara nakden dağıtılmasına,
- Dağıtılan ikinci temettüye istinaden 8.649.540,75-TL Genel Kanuni Yedek Akçe ayrılmasına,
- Ortaklara dağıtılacak olan 1. ve 2. Temettüler toplamının 108.000.000,00-TL olarak (1,00-TL nominal değerli paya isabet eden temettü tutarı brüt 0,25110915-TL, temettü oranı brüt % 25,110915) tespit edilmesine,
- Toplam 8.649.540,75-TL'nin Genel Kanuni Yedek Akçe olarak ayrılmasına,
- Kalan tutarın Olağanüstü Yedek olarak ayrılmasına karar verilmiştir.

Genel Kurul'da onaylanan Kar Dağıtım Tablosu aşağıda yer almaktadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2018 Yılı Kar Dağıtım Tablosu (TL)			
1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye			430.091.850,00
2. Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)			100.812.424,34
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		Kar dağıtım imtiyazı bulunmamaktadır.	
	SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara Göre	
3. Dönem Kârı	1.030.171.219,00		200.730.513,40
4. Vergüler (-)	(288.612,00)		0,00
5. Net Dönem Kârı (=)	1.029.882.607,00		200.730.513,40
6. Geçmiş Yıllar Zararları (-)	0,00		0,00
7. Genel Kanuni Yedek Akçe (-)	0,00		0,00
8. NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI (=)	1.029.882.607,00		200.730.513,40
9. Yıl içinde yapılan bağışlar (+)	401.500,00		
10. Birinci Kar Payının Hesaplanacağı Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârı	1.030.284.107,00		
Ortaklara Birinci Kar Payı	21.504.592,50		
11. -Nakit	21.504.592,50		
-Bedelsiz			
- Toplam	21.504.592,50		
12. İmtiyazlı Pay Sahiplerine Dağıtılan Kar Payı	0,00		
Dağıtılan Diğer Kar Payı	0,00		
13. - Yönetim Kurulu Üyelerine	0,00		
- Çalışanlara	0,00		
- Pay sahibi dışındaki kişilere	0,00		
14. İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kar Payı	0,00		
15. Ortaklara İkinci Kar Payı	86.495.407,50		
16. Genel Kanuni Yedek Akçe	8.649.540,75		
17. Statü Yedekleri	0,00		0,00
18. Özel Yedekler	0,00		0,00
19. OLAĞANÜSTÜ YEDEK	913.233.066,25		84.080.972,65
20. Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0,00		0,00

KAR PAYI ORANLARI TABLOSU					
GRUBU		TOPLAM DAĞITILABİLİR KAR PAYI		TOPLAM DAĞITILABİLİR KAR PAYI / NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN KAR PAYI
		NAKİT (TL)	BEDELSİZ (TL)	ORANI (%)	TUTARI (TL) ORANI (%)
NET	-	108.000.000,00	-	10,49%	0,25110915 25,110915%
TOPLAM		108.000.000,00	-	10,49%	0,25110915 25,110915%

2019 yılına ilişkin kâr dağıtımını konusunda 02.04.2020 tarihinde Genel Kurul tarafından alınan ve aynı tarihte KAP'ta duyurulan karara istinaden Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: II, No: 14.1 Sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenmiş Şirketin konsolide finansal tablolarında yer alan 549.043.489,00-TL tutarındaki net dönem karından Şirketin kar dağıtım politikası çerçevesinde:

Şirketin yasal kayıtlarında yer alan Genel Kanuni Yedek Akçe'nin Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin (1.) fıkrasında ve Şirket Esas Sözleşmesi'nin 33.maddesinin (a) bendi hükmünde belirtilen tavana ulaşması dolayısıyla ayrılmamasını, Şirket tarafından yıl içinde yapılan toplam 481.750,00-TL tutarındaki bağışın 549.043.489,00-TL tutarındaki Şirketin Net Dağıtılabilir Dönem Karına eklenmesi sureti ile hesaplanan 549.525.239,00-TL tutarındaki Birinci Kar Payının Hesaplanacağı Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Karından;

- Şirketin ödenmiş sermayesinin %28,972416'sına tekabül eden 124.608.000,00-TL tutarındaki kısmının (1,00-TL nominal değerli paya isabet eden temettü tutarı brüt 0,28972416-TL, temettü oranı brüt %28,972416'dır.) bedelsiz pay şeklinde olmak üzere ortaklara birinci temettü olarak dağıtılmasına,
- Kalan tutarın Olağanüstü Yedek olarak ayrılmasına,
- Kar dağıtım tablosunun buna göre oluşturulmasına,
- Temettü olarak dağıtılacak olan bedelsiz paylar ile ilgili olmak üzere; bedelsiz sermaye artışının gerekli tüm yasal izinler alınarak tamamlanmasını, ihraç belgesinin Sermaye Piyasası Kurulu'na onaylanmasını müteakiben çıkarılmış sermayeyi gösteren Esas Sözleşme'nin sermayeye ilişkin maddesinin yeni şeklinin tescil ve ilan ettirilmesini, bedelsiz payların Sermaye Piyasası Kurulu'na onaylanacak ihraç belgesinin Şirket'e verildiği tarihten itibaren 15 gün içerisinde dağıtılmasına karar verilmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2019 Yılı Kar Dağıtım Tablosu (TL)				
1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye				430.091.850,00
2. Genel Kanuni Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)				109.461.965,09
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi				Kar dağıtım imtiyazı bulunmamaktadır. Yasal Kayıtlara Göre
			SPK'ya Göre	
3	Dönem Kârı		549.483.811,00	138.157.537,80
4	Vergiler (-)		(440.322,00)	0,00
5	Net Dönem Kârı (=)		549.043.489,00	138.157.537,80
6	Geçmiş Yıllar Zararları (-)		0,00	0,00
7	Genel Kanuni Yedek Akçe (-)		0,00	0,00
8	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI (=)		549.043.489,00	138.157.537,80
9	Yıl içinde yapılan bağışlar (+)		481.750,00	
10	Birinci Kar Payının Hesaplanacağı Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârı		549.525.239,00	
11	Ortaklara Birinci Kar Payı		124.608.000,00	
	-Nakit		0,00	
	-Bedelsiz		124.608.000,00	
	- Toplam		124.608.000,00	
12	İmtiyazlı Pay Sahiplerine Dağıtılan Kar Payı		0,00	
	Dağıtılan Diğer Kar Payı		0,00	
13	- Yönetim Kurulu Üyelerine		0,00	
	- Çalışanlara		0,00	
	- Pay sahibi dışındaki kişilere		0,00	
14	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kar Payı		0,00	
15	Ortaklara İkinci Kar Payı		0,00	
16	Genel Kanuni Yedek Akçe		0,00	
17	Statü Yedekleri		0,00	0,00
18	Özel Yedekler		0,00	0,00
19	OLAĞANÜSTÜ YEDEK		424.435.489,00	13.549.537,80
20	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar		0,00	0,00

Pay Grubu	TOPLAM DAĞITILAN KAR PAYI - NAKİT (TL) - NET	TOPLAM DAĞITILAN KAR PAYI - BEDELSİZ (TL)	TOPLAM DAĞITILAN KAR PAYI / NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI (%)	1 TL NOMİNAL PAYA İSABET EDEN KAR PAYI - TUTARI (TL) - NET	1 TL NOMİNAL PAYA İSABET EDEN KAR PAYI - ORANI (%) - NET
A GRUBU	0,00 ₺	5.627.210,67 ₺	1,02%	0,28972416 ₺	28,972416%
B GRUBU	0,00 ₺	118.980.789,33 ₺	21,67%	0,28972416 ₺	28,972416%
TOPLAM	0,00 ₺	124.608.000,00 ₺	22,70%	0,28972416 ₺	28,972416%

22.7. Son 12 ayda ihracının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Şirket'in mali durumunu ve faaliyetini etkileyebilecek mahiyette olmamak ile birlikte, Şirket aleyhine açılmış olan davalar bulunmaktadır, detay bilgileri aşağıda yer almaktadır.

- Mülkiyeti Şirket'e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak Şirket'e verilen ruhsatın iptali talebiyle İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Kadıköy Belediye Başkanlığı aleyhine T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi nezdinde dava ikame edilmiş olup, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nce 07.03.2017 tarihli, 2016/1504 E. ve 2017/553 K. sayılı kararı ile dava konusu idari işlemin iptaline karar verilmiştir. Davalı belediyeler tarafından istinaf yoluna başvurulmuştur. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdare Dava Dairesi'nce Şirket'e yapılan ihbar sonucu davadan istinaf aşamasında haberdar olunması üzerine Şirket adına davalı idareler yanında müdahale talebinde bulunulmuştur. İstanbul 4. İdari Dava Dairesi'nin 2017/640 E., 2017/736 K. Sayılı ve 13.09.2017 tarihli kararıyla istinaf başvurusunun reddine kesin olarak karar verilmiş olup, davalı idarelerce işbu karar temyiz edilmiş ancak temyiz talebi de reddedilmiştir. Şirket tarafından işbu temyiz ret kararı da temyiz edilmiş olup, Danıştay 6. Dairesi'nin 2018/264 E., 2018/820 K. ve 01.02.2018 tarihli kararıyla temyiz isteminin reddine karar verilmiştir. T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.01.2019 tarihli ve 110 numaralı Kararı ile Şirket'e ait (39) no.lu parselin az yoğunluklu konut alanı olarak belirlenmiş olduğu 22.03.2007 tasdik tarihli meri 1/5000 ölçekli Bölge Plan Kararlarının muhafazasına karar verildiğinden; müdahil sıfatı ile Şirket tarafından İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2016/1504 E. ve 2017/553 K. sayılı dosyası hakkında "Yargılamanın Yenilenmesi" kanun yoluna başvurulmuş olup, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 15.02.2019 tarihli, 2019/425 Esas ve 2019/270 Karar sayılı kararı ile "davalı idareler yanında müdahil şirket tarafından tek başına yargılamanın yenilenmesi isteminde bulunmasına yasal olanak bulunmadığı" gerekçesi ile yargılamanın yenilenmesi talebinin incelenmeksizin reddine karar verilmiştir. İstanbul 3. İdare Mahkemesinin anılan kararına karşı istinaf yoluna müracaat edilmiş olup, istinaf incelemesi neticesinde T.C. İstanbul 4. İdari Dava Dairesi'nin 27.06.2019 tarihli, Esas No: 2019/941 ve Karar No: 2019/1309 sayılı kararı ile oyçokluğuyla istinaf başvurusunun kesin olarak reddine karar verilmiştir. Söz konusu karara karşı Şirket tarafından 2019/30484 bireysel başvuru numarası ile Anayasa Mahkemesi'ne bireysel başvuruda bulunulmuştur. Anayasa Mahkemesince 07.05.2020 tarihli ve 2019/30484 numaralı kararı ile Şirketin başvurusunun reddine karar verilmiştir.
- Mülkiyeti Şirket'e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmaza komşu bulunan taşınmazın maliki tarafından (39) no.lu parselin yeşil alana alınmasına ilişkin olarak yapılan başvuruların ilgili idarelerce reddedilmesi üzerine bu ret işlemlerinin iptali talebiyle davalılar İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Kadıköy Belediye Başkanlığı aleyhine T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi nezdinde açılan davada, T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nce 30.04.2015 tarihli, 2014/115 E. ve 2015/800 K. sayılı kararı ile davanın kabulüne karar verilmiştir. Söz

konusu kararın temyiz edilmesi üzerine Danıştay 6. Dairesi'nin 07.06.2017 tarihli, Esas No: 2015/11861 ve Karar No: 2017/4590 sayılı kararı ile yerel mahkeme kararının onanmasına karar verilmiştir. Onama kararına karşı karar düzeltme yoluna gidilmiş ve karar düzeltme talebi ile ilgili olarak Danıştay 6. Dairesi tarafından 03.10.2018 tarihli, Esas No: 2017/5257 ve Karar No: 2018/7383 sayılı kararı ile yerel mahkeme kararının kesin olarak bozulmasına karar verilmiş olup, bozma kararı doğrultusunda T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nce 23.01.2019 tarihli, Esas No: 2019/51 ve Karar No: 2019/67 sayılı kararı ile dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir.

- Mülkiyeti Şirket'e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmaza komşu bulunan taşınmazın maliki tarafından 39 no.lu Parselde kayıtlı taşınmazın 'meri plan kararlarının korunmasına' yönelik İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.05.2016 tarihli ve 744 sayılı kararı ile bu kararın davacıya bildirimine ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Planlama Müdürlüğü'nün 24.06.2016 tarihli ve 122396 sayılı işleminin iptali talebiyle İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davada, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nce 2016/1486 E. ve 2017/65 K. sayılı kararıyla davanın kabulüne karar verilmiştir. Bu karara karşı davalı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından istinaf yoluna başvurulmuş olup, istinaf talebinin de reddine karar verilmiştir. İstinaf talebinin reddi kararı üzerine davalı idarece temyiz yoluna başvurulmuş olup, Danıştay 6. Dairesi tarafından 03.10.2018 tarihli, 2017/2154 Esas ve 2018/7384 Karar sayılı kararı ile İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin 18.04.2017 tarihli, 2017/195 Esas ve 2017/278 Karar sayılı kararının bozulmasına kesin olarak karar verilmiştir. Danıştay'ın söz konusu bozma kararı üzerine, dava, T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin 2018/2893 Esas sayılı dosya numarasına kaydedilmiş olup, söz konusu İdari Dava Dairesince Şirket'in davalı idare yanında müdahil olarak davaya katılma isteminin kabulüne karar verilmiş ve akabinde 24.06.2019 tarihli, Esas No. 2018/2893 ve Karar No. 2019/1239 sayılı kararı ile önceki kararında direnilmesine karar verilmiştir. Söz konusu ısrar kararına karşı Şirket tarafından temyiz yoluna başvurulmuş olup, temyiz incelemesi neticesinde T.C. Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu tarafından 27.02.2020 tarihli, Esas No. 2019/2396 ve Karar No. 2020/526 sayılı kararı ile temyiz başvurusunun kabulüne ve T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin 24.06.2019 tarihli, Esas No. 2018/2893 ve Karar No. 2019/1239 sayılı ısrar (direnme) kararının bozulmasına kesin olarak karar verilmiştir. Direnme kararının bozulmasına ilişkin Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun kesin kararı doğrultusunda T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdare Dava Dairesi tarafından 22.10.2020 tarihli, Esas No. 2020/1367 ve Karar No. 2020/1350 sayılı kararı ile Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun bozma kararına uyulmasına, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 12.01.2017 tarihli, Esas No. 2016/1486 ve Karar No. 2017/65 sayılı kararının kaldırılmasına ve dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir.
- Şirket'in Beykoz Bölgesinde proje geliştirmek üzere Akiş Mudanya Adi Ortaklığı olarak kat karşılığı sözleşmeler imzaladığı ve ayrıca Şirket'in %100 iştiraki olan Karlitepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'ye ait taşınmazların bulunduğu alanı da kapsayan İstanbul İli, Beykoz ilçesi, Beykoz I. Bölge 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile Beykoz I. Bölge 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planının iptali istemi ile TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine T.C. İstanbul 4. İdare Mahkemesi nezdinde

2015/1269 Esas sayılı dosya ile açılan dava sonucu anılan mahkemece 31.01.2018 tarihli, 2015/1269 Esas ve 2018/163 Karar sayılı kararı ile iptal edilmiş olduğu öğrenilmiş ve istinaf aşamasında ivedilikle Şirket tarafından müdahale talebinde bulunulmuştur. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yerel mahkeme kararına karşı istinaf yoluna müracaat edilmiş olup, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi nezdinde 2018/1326 E. sayılı dosyada yapılan istinaf incelemesinde, Şirket tarafından müdahillik talebinde bulunulmuştur. Anılan mahkemece Şirket'in müdahillik talebinin kabulüne karar verilmiştir. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi tarafından 15.03.2019 tarihli, Esas No: 2018/1326 ve Karar No: 2019/548 sayılı karar ile istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir. Anılan karara karşı temyiz yoluna başvurulmuş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2019/14427 Esas sayılı dosyası kapsamında devam etmektedir.

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

23.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dâhil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Yeni İhraç Edilecek Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)*	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)**
A Grubu	Nama	İmtiyazlı (yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı)	11.303.381	45,12%	1,00	11.303.381	2,04%
B Grubu	Hamiline	İmtiyazsız	238.996.769	45,12%	1,00	238.996.769	43,09%
					TOPLAM	250.300.150	

*İlgili grubun mevcut sermayesine oranını ifade etmektedir.

**Şirket'in 554.699.850 TL tutarındaki mevcut çıkarılmış sermayesine olan oranı ifade etmektedir.

Akiş GYO'nun 554.699.850,-TL olan ödenmiş sermayesi 250.300.150,-TL (%45,12352 oranında) artış ile 805.000.000,-TL'ye çıkartılacak olup, yapılacak sermaye artırımında 250.300.150 adet 1,00 nominal değerli nama yazılı paylar ihraç edilecektir.

Sermaye artırımında (A) Grubu paylar karşılığında (A) Grubu, (B) Grubu paylar karşılığında (B) Grubu pay verilecektir. Nama yazılı ve imtiyazlı olarak ihraç edilecek (A) Grubu payların ISIN kodu TREAIGY00025, hamiline yazılı ve imtiyazsız olarak ihraç edilecek (B) Grubu payların ISIN kodu TREAIGY00017 olacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların 3 (üç) işgünü süreyle nominal bedelin altında olmamak kaydıyla Borsa'da Satış yöntemi ile Borsa İstanbul Birincil Piyasada halka arz edilecektir.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi: Yoktur

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi: Yoktur

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları: Yoktur

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Şirket payları Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında oluşturulacaktır.

23.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Şirket payları kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır

23.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

23.5. Kısıtlamalar da dâhil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

Satışı yapılacak paylar, ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır:

Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn madde 19, TTK madde 507, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği)

SPKn madde 19, TTK madde 507 uyarınca pay sahipleri Şirket genel kurulu tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak kardan pay alma hakkına sahiptir.

a) Hak Kazanılan Tarih: Sermaye Piyasası Kanunu madde 19 ve Kâr Payı Tebliği Seri – No II-19.1 uyarınca, halka açık ortaklıklarda kar payı dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. İhraç edilen paylar kar elde edilmesi ve kar dağıtımına Genel Kurul tarafından karar verilmiş olması halinde, ilk kez 31.12.2020 tarihinde sona eren mali yıl karından kar payı alma hakkı elde eder.

Yatırımcılar kar payı dağıtım riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

b) Zamanaşımı: SPK'nın Kâr Payı Tebliği II-19.1 uyarınca, ortaklar ve kâra katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilmeyen kâr payı bedelleri 2308 sayılı “Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun” hükümleri uyarınca dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar.

c) Hakkın kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurtdışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü: Kar payı hakkının kullanımında herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır. Payları MKK nezdinde ve yatırım kuruluşları nezdindeki yatırımcı hesaplarında kayden saklamada bulunan ortakların kar payı ödemeleri MKK aracılığı ile yatırımcıların hesaplarına aktarılmaktadır.

Tam ve dar mükellef kişiler, kar payı almak üzere yapacakları müracaatta mükellefiyet bilgilerini ibraz etmekle yükümlüdürler. Kar payı dağıtımında Sermaye Piyasası Mevzuatı ile belirlenen sürelerle uyulur. SPK'nın II-19.1 Kâr Payı Tebliği uyarınca kar payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanması gerekmektedir.

d) Kâr payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı: Kar payı, Esas Sözleşme hükümlerine uygun olarak TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve genel kabul gören muhasebe ilkelerine göre tespit edilir ve dağıtılır. Dağıtılmasına karar verilen kârın dağıtım şekli ve zamanı, yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır.

Yeni pay alma hakkı (TTK madde 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn. madde 18, II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği)

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir. SPKn madde 18 hükmü uyarınca, Yönetim Kurulu'nun pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması konularında karar alabilmesi için Esas Sözleşme ile yetki alınması şarttır. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yok açacak şekilde kullanılamaz. TTK'nın 461'inci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları hükümleri halka açık ortaklıklar için uygulanmaz.

Rüşhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ya da rüşhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar piyasa fiyatı ile halka arz edilir.

Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

SPKn. madde 18 uyarınca Kayıtlı Sermaye Sistemi'nde çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

Bedelsiz pay edinme hakkı (TTK madde 462, (SPKn madde 19, VII-128.1 Pay Tebliği)

TTK md.462; uyarınca, Esas Sözleşme veya Genel Kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoya konulmasına, sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir.

SPKn. madde 19 uyarınca halka açık anonim ortaklıkların sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar, artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır. Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir.

Tasfiyeden pay alma hakkı (TTK madde 507)

Ortaklığın sona ermesi hâlinde her pay sahibi, Esas Sözleşme’de sona eren şirketin mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

Genel Kurul'a davet ve katılma hakkı (SPKn madde 29, 30, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği, TTK madde 414, 415, 419, 425, 1527)

TTK madde 414 uyarınca;

1) Genel kurul toplantıya, esas sözleşmede gösterilen şekilde, Şirket’in internet sitesinde ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az iki hafta önce yapılır. Pay defterinde yazılı pay sahipleri ile önceden Şirket’e pay senedi veya pay sahipliğini ispatlayıcı belge vererek adreslerini bildiren pay sahiplerine toplantı günü ile gündem ve ilanın çıktığı veya çıkacağı gazeteler, iadeli taahhütlü mektupla bildirilir.

2) Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" gereğince Genel Kurul, Ortaklığın kurumsal internet sitesinde ve KAP'ta Genel Kurul toplantı tarihinden en az üç hafta önce duyurulur.

TTK madde 415 uyarınca;

1) Genel Kurul toplantısına, yönetim kurulu tarafından düzenlenen "hazır bulunanlar listesi"nde adı bulunan pay sahipleri katılabilir.

2) Gerçek kişilerin kimlik göstermeleri, tüzel kişilerin temsilcilerinin vekâletname ibraz etmeleri şarttır.

3) Hamiline yazılı pay senedi sahipleri, genel kurulun toplantı gününden en geç bir gün önce bu senetlere zilyet olduklarını ispatlayarak giriş kartı alırlar ve bu kartları ibraz ederek genel kurul toplantısına katılabilirler. Ancak, giriş kartının verilmesinden sonraki bir tarihte hamiline yazılı pay senedini devraldığını ispatlayan pay sahipleri de Genel Kurul’a katılabilirler.

TTK madde 425 uyarınca, pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, Genel Kurul’a kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de temsilcisi olarak Genel Kurul’a yollayabilir. Temsilcinin pay sahibi olmasını öngören esas sözleşme hükmü geçersizdir.

TTK madde 1527 uyarınca,

1) Şirket sözleşmesinde veya esas sözleşmede düzenlenmiş olması şartıyla, sermaye şirketlerinde yönetim kurulu ve müdürler kurulu tamamen elektronik ortamda yapılabileceği gibi, bazı üyelerin fiziken mevcut bulundukları bir toplantıya bir kısım üyelerin elektronik ortamda katılması yoluyla da icra edilebilir. Bu hâllerde Kanunda veya şirket sözleşmesinde ve esas sözleşmede öngörülen toplantı ile karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır.

2) Anonim şirketlerde genel kurullara elektronik ortamda katılma, öneride bulunma, görüş açıklama ve oy verme, fizikî katılmanın ve oy vermenin bütün hukuki sonuçlarını doğurur.

Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417)

TTK md.407 uyarınca; Pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını Genel Kurulda kullanırlar. TTK md.409 uyarınca; Genel Kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, Yönetim Kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır. Aksine Esas Sözleşmede hüküm bulunmadığı takdirde Genel Kurul, şirket merkezinin bulunduğu yerde toplanır.

TTK md.417 uyarınca; Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kanununun 10/A maddesi uyarınca Genel Kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, Merkezi Kayıt Kuruluşundan sağlayacağı "Pay Sahipleri Çizelgesi"ne göre düzenler. Yönetim Kurulu, kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak Genel Kurula katılabilecekler listesini düzenlerken, senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmühaber sahipleri için pay defteri kayıtlarını, hamiline yazılı pay senedi sahipleri bakımından da giriş kartı alanları dikkate alır.

Bu maddenin birinci ve ikinci fıkralarına göre düzenlenecek Genel Kurula katılabilecekler listesi, Yönetim Kurulu başkanı tarafından imzalanır ve toplantıdan önce Genel Kurulun yapılacağı yerde bulundurulur. Listede özellikle, pay sahiplerinin ad ve soyadları veya unvanları, adresleri, sahip oldukları pay miktarı, payların itibari değerleri, grupları, şirketin esas sermayesi ile ödenmiş olan tutar veya çıkarılmış sermaye toplantıya aslen ve temsil yoluyla katılacakların imza yerleri gösterilir.

Genel Kurula katılanların imzaladığı liste "Hazır Bulunanlar Listesi" adını alır.

Sermaye Piyasası Kanununun 10/A maddesi uyarınca kayden izlenen paylara ilişkin pay sahipleri çizelgesinin Merkezi Kayıt Kuruluşundan sağlanmasının usul ve esasları, gereğinde Genel Kurul toplantısının yapılacağı gün ile sınırlı olmak üzere payların devrinin yasaklanması ve ilgili diğer konular Sermaye Piyasası Kurulu tarafından bir tebliğ ile düzenlenir.

Oy hakkı (SPKn madde 30, TTK madde 432, 434, 435, 436)

TTK madde 432 uyarınca,

1) Bir pay, birden çok kişinin ortak mülkiyetindeyse, bunlar içlerinden birini veya üçüncü bir kişiyi, genel kurulda paydan doğan haklarını kullanması için temsilci olarak atayabilirler.

2) Bir payın üzerinde intifa hakkı bulunması hâlinde, aksi kararlaştırılmamışsa, oy hakkı, intifa hakkı sahibi tarafından kullanılır. Ancak, intifa hakkı sahibi, pay sahibinin menfaatlerini hakkaniyete uygun bir şekilde göz önünde tutarak hareket etmemiş olması dolayısıyla pay sahibine karşı sorumludur.

TTK madde 434 uyarınca,

- 1) Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarî değeriyle orantılı olarak kullanır.
- 2) Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir.

TTK madde 435 uyarınca,

- 1) Oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK madde 436 uyarınca,

- 1) Pay sahibi kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hâkimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.
- 2) Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

SPKn madde 30 uyarınca,

- (1) Halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

(2) Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Söz konusu listenin genel kurul toplantı tarihinden azami kaç gün önceki pay sahiplerinden oluşacağını ve/veya gereğinde pay sahipleri ile temsilcilerinin toplantıya katılacaklarını bu maddenin beşinci fıkrasında belirtilen elektronik ortam üzerinden MKK'ya bildirmelerine ilişkin esasları belirlemeye Kurul yetkilidir.

(3) Payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına katılma hakkı olan pay sahiplerinin tespitinde, 6102 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.

(4) Halka açık ortaklıkların genel kurullarında oy kullanma hakkına sahip olanlar, bu haklarını vekil tayin ettikleri kişiler aracılığıyla da kullanabilirler. Ancak, payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıklarda hamiline yazılı payların zilyetliğinin devri veya bunlara mutasarrıf olunduğunu gösteren belgelerin temliki yoluyla da, genel hükümler çerçevesinde oy kullandırılabilir. Saklama hizmeti sunanların, saklama hizmeti sundukları paylara ilişkin oy haklarını vekil sıfatıyla kullanmaları hâlinde de bu fıkra hükmü uygulanır. Çağrı yoluyla vekâlet toplanmasına ve vekâleten oy kullanmaya ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. 6102 sayılı Kanunun 428'inci maddesi bu Kanun kapsamında uygulanmaz.

(5) Payları kayden izlenen anonim ortaklık genel kurullarına elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

İtfa Geri Satma Hakkı (İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği II.5.1)

Pay sahiplerinin itfa/geri satma hakkı söz konusu değildir.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, II-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği)

SPK madde 23'te belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, SPK'nın ilgili düzenlemelerince mümkün olması halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

Ayrılma hakkının doğmadığı haller ve bu hakkın kullanımına ilişkin usul ve esaslar II-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde düzenlenmektedir.

Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği No II-27.1)

SPK'nın II-27.2 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği'ne göre, pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların Şirket'in oy haklarının SPK tarafından belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, SPK tarafından belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını Şirket'ten talep edebilirler.

Ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri SPK'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının SPK'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

Bilgi alma ve inceleme hakkı (SPKn madde 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK madde 437)

SPKn madde 14 uyarınca; ihraççı kamuya açıklanacak veya gerektiğinde Kurul'ca istenecek finansal tablo ve raporları, şekil ve içerik bakımından Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurul'ca belirlenen düzenlemelere uygun olarak, zamanında, tam ve doğru bir şekilde hazırlamak ve ibraz etmek zorundadır.

TTK madde 437 uyarınca Finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kar dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az üç hafta önce Şirket'in merkezinde pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere finansal tabloların bir suretini isteyebilir. Pay sahibi Genel Kurul'da, Yönetim Kurulu'ndan, Şirket'in işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

İptal davası açma hakkı (TTK madde 445-451, SPKn madde 20/2 kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn madde 18/6)

Yönetim Kurulu'nun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, Genel Kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde Yönetim Kurulu üyeleri veya hakları ihlal eden pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yerin ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde Yönetim Kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kar payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hallerin varlığı halinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde, iptal davası açılabilir.

Genel Kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçiren, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz, oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, Genel Kurul'a katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, Genel Kurul'a katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların Genel Kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya esas sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan Genel Kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

Azınlık hakları (TTK. 411, 412, 420, 439, 531, 559, SPKn madde 27)

Sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurul toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler,

Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağrılmasına Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi karar verebilir.

Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarı değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi'nden özel denetçi atamasını isteyebilir.

Haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi'nden şirketin feshine karar verilmesini isteyebilirler. Mahkeme, fesih yerine, davacı pay sahiplerine, paylarının karar tarihine en yakın tarihteki gerçek değerlerinin ödenip davacı pay sahiplerinin şirketten çıkarılmalarına veya duruma uygun düşen ve kabul edilebilir diğer bir çözüme karar verebilir.

Kurucuların, Yönetim Kurulu üyelerinin, denetçilerin, şirketin kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, şirketin tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin yirmide

birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurul tarafından onaylanmaz.

Finansal tabloların müzakeresi ve buna bağlı konular, sermayenin onda birine, halka açık şirketlerde yirmide birine sahip pay sahiplerinin istemi üzerine, genel kurulun bir karar almasına gerek olmaksızın, toplantı başkanının kararıyla bir ay sonraya bırakılır. Azlığın istemiyle bir defa ertelendikten sonra finansal tabloların müzakeresinin tekrar geri bırakılmasının istenebilmesi, finansal tabloların itiraza uğrayan ve tutanağa geçmiş bulunan noktaları hakkında, ilgililer tarafından, dürüst hesap verme ölçüsü ilkeleri uyarınca cevap verilmemiş olması şarttır.

SPKn madde 27 uyarınca, ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul tarafından belirlenen süre içinde paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını, oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler

Özel denetim isteme hakkı (TTK madde 207, 438, 439)

Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir.

Genel kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi'nden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK md.439 uyarınca; Genel Kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az onda birini, halka açık anonim şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer Asliye Ticaret Mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket tarafından 22.12.2020 tarihli ve 66 nolu Yönetim Kurulu kararı ile,

- Esas Sözleşmesinin 8. maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, Şirket'in özkaynak yapısının güçlendirilmesi amacıyla, Şirket'in 1.000.000.000,00-TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde çıkarılmış sermayesinin 554.699.850 TL'den 250.300.150 TL nakden artırılarak 805.000.000 TL'ye çıkartılmasına,
- Mevcut ortakların rüçhan haklarında bir kısıtlama yapılmamasına,
- Sermaye artırımında ihraç edilecek paylar ile ilgili olmak üzere; (A) Grubu paylar karşılığında (A) Grubu, (B) Grubu paylar karşılığında (B) Grubu pay çıkartılmasına,
- Nakden artırılan 250.300.150,00-TL sermayeyi temsil edecek payların 11.303.380,59-TL nominal değerli kısmının A grubu nama yazılı, 238.996.769,41-TL nominal değerli kısmının B grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilmesine,

- Sermaye artırımında ihraç edilecek (A) Grubu payların "borsada işlem görmeyen" nitelikte, (B) Grubu payların "borsada işlem gören" nitelikte oluşturulmasına,
- Yeni pay alma hakkının kullanılmasında 1 TL nominal değerli bir payın rüçhan hakkı kullanım fiyatının 1 TL olarak belirlenmesine,
- Yeni pay alma haklarının kullanım süresinin 15 gün olarak tespit edilmesine, yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların 3 (üç) işgünü süreyle Borsa İstanbul A.Ş. (BİAŞ)'de nominal bedelin altında olmamak kaydıyla halka arz edilmesine,
- Sermaye artırımını nedeniyle Şirket ortaklarına Sermaye Piyasası Kurulu'nun kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri ve Merkezi Kayıt Kurulu A.Ş.' nin Genel Mektupları çerçevesinde kaydi pay olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullandırılmasına,
- Sermaye artırımını işlemlerinin gerçekleştirilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu'nun Pay Tebliği (VII – 128.1) kapsamında gerekli bilgi ve belgelerin hazırlanarak Sermaye Piyasası Kurulu'na müracaat edilmesine,
- Sermaye artırımını işlemlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması, izinlerin alınması ve işlemlerin ifa ve ikmal için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., T.C. Ticaret Bakanlığı ve ilgili diğer tüm resmi kurum ve kuruluşlar nezdinde gerekli her türlü işlemlerin yapılması hususunda Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür İhsan Gökşin Durusoy ile Şirketin Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı Naile Banuhan Yürükoğlu'na yetki verilmesine,

oy birliği ile karar verilmiştir.

23.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Mevcut payların üzerinde, sermaye artışı sebebiyle oluşacak payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak hususlar bulunmamaktadır. Şirket Esas Sözleşmesinin 8. maddesine göre nama yazılı payların (A Grubu) devri kısıtlanamaz. Şirket Esas Sözleşmesinin 9. maddesine göre yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir. Ayrıca (B) Grubu payların devri ile ilgili herhangi bir kısıt bulunmamaktadır.

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

24.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Halka arz, Sermaye Piyasası Kurulunun onayı sonrasında sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili mevzuat çerçevesinde gerçekleştirilecektir.

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Şirket'in 1.000.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içinde 554.699.850,-TL olan çıkarılmış sermayesi, tamamı nakden karşılanmak suretiyle %45,12352 oranında 250.300.150,-TL artırılarak 805.000.000,-TL'ye çıkarılacaktır.

Nakit karşılığı artırılan 250.300.150,-TL tutarındaki sermayenin tamamını temsil eden paylar ihraç ve halka arz edilecektir. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortakların %45,12352 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Yeni pay alma hakları, 1,00 TL nominal değerli pay için 1,00 TL'den kullanılacaktır. Borsa'da işlem birimi 1 TL/1 Lot olup, Şirket için 1 lot 1 adet paya denk gelmektedir. Ek satış söz konusu değildir.

Yapılacak sermaye artırımında (A) Grubu pay sahiplerine (A) Grubu, (B) Grubu pay sahiplerine (B) Grubu pay verilecektir. Sermaye artırımında 11.303.380,59 TL nominal değerli (A) Grubu nama yazılı pay, 238.996.769,41 TL (B) Grubu hamiline yazılı pay ihraç edilecektir. Sermaye artırımında ihraç edilecek (A) Grubu paylar "borsada işlem görmeyen" nitelikte, (B) Grubu paylar "borsada işlem gören" nitelikte oluşturulacaktır.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Yeni İhraç Edilecek Pay Adedi	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Açık/Kapalı Pay	Toplam (TL)
A Grubu	Nama	İmtiyazlı (yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı)	11.303.380,59	1,00	Borsa'da işlem görmeyen nitelikte	11.303.380,59
B Grubu	Hamiline	İmtiyazsız	238.996.769,41	1,00	Borsa'da işlem gören nitelikte	238.996.769,41
TOPLAM			250.300.150,00			250.300.150,00

24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Yeni pay alma hakkı çerçevesinde, Şirket'in ortaklarının nakit sermaye artırımı yoluyla çıkarılacak paylardan sahip oldukları payları oranında ve payların nominal değeri (1,00 TL) üzerinden 15 (onbeş) gün süreyle yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Bu sürenin son

gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen işgünü akşamı sona erecektir.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasına izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacak olup, başlangıç ve bitiş tarihleri KAP üzerinden kamuoyuna duyurulacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan paylar, 3 (üç) işgünü süreyle Borsa’da satılacaktır.

Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile KAP’ta (www.kap.org.tr), Şirket’in kurumsal internet sitesinde (www.akisgyo.com) ve Ziraat Yatırım (www.ziraatyatirim.com.tr) internet sitesinde ilan edilecektir.

Yeni pay almak hakları kullanıldıktan sonra kalan payların halka arzının 2021 yılının Şubat-Mart ayları içinde gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Mevcut pay sahipleri, yeni pay alma haklarını 1,00 TL nominal pay için 1,00 TL değer üzerinden kullanacaklardır. Borsa’da işlem birimi 1 TL/1 Lot olup, Şirket için 1 lot 1adet paya denk gelmektedir. Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan paylar, 3 (üç) işgünü süreyle Borsa’da satılacaktır. Bir payın nominal değeri 1,00 TL olup, söz konusu paylar nominal değer altında olmamak üzere Borsa Birincil Piyasa’da oluşacak fiyattan satışa arz edilecektir. Borsa İstanbul’da işlem görecektir (B) Gurbu payların tasarruf sahiplerine satışında SPK’nın II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği’nde yer alan “Borsa’da Satış” yöntemi kullanılacaktır.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan paylardan pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin duyurulacak satış süresi içinde Borsa İstanbul A.Ş.’de işlem yapmaya yetkili Borsa üyesi aracı kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir. BİAŞ’ta işlem yapmaya yetkili aracı kurumların listesi BİAŞ (www.borsaistanbul.com) ve TSPB (www.tspb.org.tr) internet sitelerindeki “Üyeler” başlıklı bölümde yer almaktadır. Tasarruf sahipleri söz konusu yetkili kurumların sunmuş olduğu kanallar (ATM, internet, telefon vb.) dâhilinde pay alımı yapabileceklerdir.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Nakit ödenen pay bedelleri T.C. Ziraat Bankası A.Ş. nezdinde açılan TR36 0001 0017 5358 9669 0150 20 IBAN nolu özel hesapta toplanacaktır.

Mevcut pay sahiplerinin Şirket tarafından bedelli sermaye artırımı yoluyla çıkarılacak payları, sahip oldukları payların %45,12352 oranında ve nominal bedel üzerinden 15 gün boyunca alma hakkı bulunmaktadır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS’de yatırım kuruluşları nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen pay sahipleri, yeni pay tutarını yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba, MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içerisinde tam ve nakit olarak yatırım kuruluşları nezdindeki hesaplarına yatıracaklardır.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen pay sahipleri, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu haklarını satabilirler. Kullanılmayan rüçhan (yeni pay alma) hakkı karşılığı pay olması durumunda bu paylar 3 (üç) işgünü süreyle nominal değer altına olmamak üzere BİAŞ Birincil Piyasa’da oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul’da işlem yapmaya yetkili bankalar ve yetkili kuruluşlardan oluşan Borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir. Pay bedelleri satış işlemini yürüten Borsa üyesi Ziraat Yatırım tarafından tahsil edildikçe gün sonlarında T.C. Ziraat Bankası A.Ş. nezdinde açılan TR36 0001 0017 5358 9669 0150 20 IBAN nolu özel hesabına nakit olarak yatırılacaktır.

Yeni pay alma hakları kullanıldıktan sonra Borsa Birincil Piyasada satışı yapılan payların takası (T+2) gün Takasbank A.Ş./MKK nezdinde gerçekleştirilecektir.

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.

c) Başvuru yerleri:

Sermaye artırımında yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKK’da yetkili kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen pay sahipleri, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde yatırım hesaplarının bulunduğu aracı kurumlara başvurarak yeni pay alma bedellerini yatıracaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylardan pay almak isteyen yatırımcıların halka arz süresi için de Borsa İstanbul’da işlem yapmaya yetkili Borsa üyesi aracı kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Borsa İstanbul’da işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa’nın www.borsaistanbul.com ve TSPB (www.tspb.org.tr) kurumsal internet sitesinde “Üyeler” başlıklı bölümünde yer almaktadır. Borsa’nın telefon numarası (0212) 298 21 00’dir.

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan ortakların söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

24.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

Halka arzın yeni pay alma hakkı kullanım başlangıç tarihinden önce iptali veya ertelenmesi; yasama, yürütme organları, sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar

almaya yetkili organlar ve diğer resmi kurum ve kuruluşlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle Ziraat Yatırım'ın ve/veya Şirket'in aracılık sözleşmesi kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması, Şirket, Şirket ortakları, Şirket Bağlı Ortaklıkları ve İştirakleri, Şirket Yönetim Kurulu üyeleri, Şirket'in ilişkili tarafları ve yönetimde söz sahibi personeli hakkında payların halka arzını etkileyecek olay, dava veya soruşturma ortaya çıkmış olması, sermaye artırımı süresi içinde Şirket'in mali durumunda meydana gelen ve izahnamede yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunda doğacak olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması gibi olağanüstü koşulların oluşması halinde halka arzın iptal edilmesi veya ertelenmesi mümkündür.

Ayrıca SPK'nın II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24. maddesi hükmü gereği, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde satışa başlamadan önce veya satış süreci içerisinde yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, bu durum İhraççı veya halka arz eden tarafından yazılı olarak derhal Kurul'a bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde İhraççı veya yetkili kuruluş tarafından satış süreci durdurulabilir. Bu durum yazılı olarak derhal SPK'ya bildirilir. Satış süreci İhraççı veya yetkili kuruluş tarafından durdurulmaz ise gerekli görülmesi durumunda SPK satış sürecinin durdurulmasına karar verebilir.

Ayrıca II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nin 5. Maddesinin yedinci fıkrası uyarınca, Kurul tarafından gerekçesi belirtilmek suretiyle ihraç edilen sermaye piyasası araçlarının satış işlemlerinin geçici veya sürekli olarak durdurulmasına karar verilmesi durumunda da satışın derhal durdurulması gerekmektedir.

Ülke genelinde olağanüstü durum veya savaş halinin ilan edilmesi, ekonomik kriz belirtilerinin çok derinleşerek altından kalkılamayacak seviyeye gelmesi gibi nedenlerle halka arzın ertelenmesi söz konusu olabilir. Halka arzın yukarıda sayılan nedenlerin dışında iptali söz konusu değildir.

24.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

Yoktur.

24.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Şirket'in pay sahipleri, sahip oldukları payların %45,12352'si oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların satın alınması konusunda herhangi bir sınırlama yoktur.

Borsa'da asgari işlem tutarı 1 lot (1 adet pay) ve katları şeklinde gerçekleşmekte olup, talep edilecek miktar 1 TL nominal değerli paylar ve katları şeklinde olacaktır.

Hiçbir ortağın yeni pay alma haklarını kullanma zorunluluğu bulunmamaktadır.

24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPK madde 8 uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar azami 2 gün içerisinde teslim edilecektir.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların halka arz yolu ile alınması durumunda ise paylar işlem tarihinden iki iş günü (T+2) sonra, takas işleminin Takasbank A.Ş. nezdinde gerçekleştirilmesini müteakip, yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır.

24.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

24.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

a) Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandırıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:

Mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma hakları hiçbir suretle kısıtlanmamıştır.

b) Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı nominal değer ve sayısı:

Yoktur.

c) Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı:

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınmamış olup, yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar Borsa'da satılacaktır.

d) Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde Şirket tarafından daha sonra KAP (www.kap.org.tr) aracılığıyla yayınlanacak tarihlerde 15 gün süreyle kullandırılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Bir payın nominal değeri 1,00 TL olup, 1 lot (1 adet pay), 1,00 TL'den satışa sunulacaktır.

e) Ortakların, ödenmiş/çıkarılmış sermayedeki mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı:

Mevcut ortaklar için yeni pay alma oranı %45,12352 olarak belirlenmiştir.

f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Pay bedelleri Akiş GYO adına T.C. Ziraat Bankası A.Ş. nezdinde açılan TR36 0001 0017 5358 9669 0150 20 IBAN nolu özel hesabına nakit olarak yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS'de yatırım kuruluşları nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklar, yeni pay tutarını yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılacak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içerisinde tam ve nakit olarak yatırım kuruluşları nezdindeki hesaplarına yatıracaklardır.

Pay sahiplerinin yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 gün olarak belirlenmiştir. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Kullanılmayan rüçhan (yeni pay alma) hakkı karşılığı pay kalması durumunda bu paylar 3 (üç) işgünü süreyle nominal değer altına olmamak üzere BİAŞ Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

- i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklardan,
 - a. Payları dolaşımda olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla
 - b. Payları dolaşımda olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıylayeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklardır.
- ii) Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenmemesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanılamayacaktır.

iii) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklar, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

h) Kullanılmayan yeni pay alma haklarının nasıl değerlendirileceğine ilişkin bilgi:

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklar, bu haklarını yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde satabilirler. Payları Borsa’da işlem gören ortaklıkların nakdi sermaye artışı yapmak üzere belirledikleri rüçhan (yeni pay alma) hakkı kullanma süresi içinde, sözkonusu payların üzerinde bulunan rüçhan haklarının alınıp satılması için, Borsa’da belirlenecek süre içinde “R” özellik koduyla rüçhan hakkı kupon sıraları işleme açılır. Rüçhan hakkı kuponları, Borsa Pay Piyasası’nda geçerli olan kurallarla işlem görür. Rüçhan hakkı kupon pazarı açılış günü; rüçhan hakkı kullanımının başlangıç günüdür. Rüçhan hakkı kupon pazarı kapanış (son işlem) günü ise rüçhan hakkı kullanım süresi sonundan önceki 5. işgünüdür.

Şirket, yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payları, “Borsa’da Satış” yöntemini kullanarak 3 işgünü süreyle nominal değerın altında olmamak kaydıyla BİAŞ Birincil Piyasa’da oluşacak fiyattan halka arz edecektir.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan paylardan pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin duyurulacak satış süresi içinde Borsa İstanbul A.Ş.’de işlem yapmaya yetkili Borsa üyesi aracı kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Tasarruf sahipleri söz konusu yetkili kurumların sunmuş olduğu kanallar (ATM, internet, telefon vb.) dâhilinde pay alımı yapabileceklerdir. Borsa İstanbul’da işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa’nın www.borsaistanbul.com kurumsal internet sitesinde “Üyeler” başlıklı bölümünde yer almaktadır. Borsa’nın telefon numarası “(212) 298 21 00”dir.

24.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Yoktur.

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların Borsa’da satışına ilişkin Tasarruf Sahipleri Satış Duyurusu KAP’ta (www.kap.org.tr), Şirket’in kurumsal internet sitesinde (www.akisgyo.com) ve Ziraat Yatırım (www.ziraatyatirim.com.tr) internet sitesinde ilan edilecektir.

24.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Nemalandırılmayacaktır.

24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Adı Soyadı	Unvanı	Kurum Adı
Raif Ali Dinçkök	Yönetim Kurulu Başkanı	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ahmet Cemal Dördüncü	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İhsan Gökşin Durusoy	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Alize Dinçkök	Yönetim Kurulu Üyesi	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mehmet Emin Çiftçi	Yönetim Kurulu Üyesi	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İnteks San. İnş. Tic. A.Ş. Temsilcisi Meral Miryam Molinas	Yönetim Kurulu Üyesi	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Ayşe Selen Kocabaş	Yönetim Kurulu Üyesi	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Fatma Füsün Akkal Bozok	Yönetim Kurulu Üyesi	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Recep Yılmaz Argüden	Yönetim Kurulu Üyesi	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Naile Banuhan Yürükoğlu	Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mustafa Ozan Hançer	Stratejik Planlama, İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri Direktörü	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Didem Hiçyorulmazlar	Satış ve Pazarlama Direktörü	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Özlem Özbatur	İnsan Kaynakları Direktörü	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Abdülkadir Çelik	İnşaat Yönetimi ve Kamu İlişkileri Direktörü	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Erol Tapar	Mali ve İdari İşler Direktörü	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Özlem Kağanoğlu	İç Denetim Müdürü	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Sercan Uzun	Yatırımcı İlişkileri, Stratejik Planlama ve İş Geliştirme Müdür Yardımcısı	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Sezgin Özgür	Muhasebe ve İdari İşler Yöneticisi	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Elifcan Özakhun	Bütçe, Raporlama ve Finans Yöneticisi	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hatice Kara	Danışman	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yasemin Bingöl Yıldırmer	Hukuk Danışmanı	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	Ana Ortaklık Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Akkök Holding A.Ş.
Melis Gürsoy	Ana Ortaklık Yönetim Kurulu Üyesi	Akkök Holding A.Ş.
Özlem Ataüenal	Ana Ortaklık CFO ve İcra Kurulu Üyesi	Akkök Holding A.Ş.
Sıdika Çağla Zıngıl	Ana Ortaklık Hukuk Direktörü	Akkök Holding A.Ş.
Uğur Boğday	Genel Müdür	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Osman Turan	Genel Müdür Yardımcısı	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Tijen Kandemir	Yönetici	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Akın Demirbağ	Yönetici	Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

24.2.1. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

24.2.2. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulundukları yetkili kuruluştan, alım taleplerinin gerçekleşip gerçekleşmediğini ve satın aldıkları pay miktarını öğrenebileceklerdir. Bildirimden önce paylar işleme konu olmayacaktır.

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

24.3.1. 1,00 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Bir payın nominal değeri 1,00 TL'dir. Yeni pay alma hakları, 1,00 TL nominal değerli 1 lot (1 adet) pay için 1,00 TL üzerinden kullanılacaktır. Yeni pay alma hakları, Şirket tarafından KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak olan tarihler arasında 15 gün süreyle kullanılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar, “Borsa’da Satış” yöntemi kullanılarak nominal değerin altında olmamak kaydıyla BİAŞ Birincil Piyasa’da oluşacak fiyattan halka arz edilecektir.

Aracı kurumlar yeni pay alma haklarının kullanılması, mevcut pay sahipleri tarafından kullanılmak istenmeyen yeni pay alma haklarının rüçhan hakkı pazarında satılması, tüm bu işlemler ertesinde kalan payların Borsa Birincil Piyasa’da halka arz edilmesi işlemlerinde aracılık yapacakları için, söz konusu işlemleri yapan yatırımcılardan ücret, komisyon ve benzeri taleplerde bulunabilirler. Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf ve hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır.

Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından bedelli sermaye artırımı işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedelleri aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.

24.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

Bir payın nominal değeri 1,00 TL’dir. Yeni pay alma hakları, 1,00 TL nominal değerli 1 lot (1 adet) pay için 1,00 TL üzerinden kullanılacaktır. Yeni pay alma hakları, Şirket tarafından KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak olan tarihler arasında 15 gün süreyle kullanılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar, “Borsa’da Satış” yöntemi kullanılarak nominal değerin altında olmamak kaydıyla BİAŞ Birincil Piyasa’da oluşacak fiyattan halka arz edilecektir. Halka arz süresi 3 (üç) işgünüdür. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri, KAP’ın (www.kap.org.tr), Akiş GYO’nun (www.akisgyo.com) ve Ziraat Yatırım’ın (www.ziraatyatirim.com.tr) kurumsal internet sitelerinde yayınlanacaktır.

24.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Şirket halka arza aracılık etmek üzere aşağıda bilgileri yer alan Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile 14 Ocak 2021 tarihinde Sermaye Artırımına Aracılık Hizmet Sözleşmesi imzalamıştır.

Ticaret Unvanı	: Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Merkez Adresi	: Levent Mah. Gonca Sok. No.22 Kat.1 34330 Beşiktaş- İSTANBUL
Ödenmiş Sermayesi	: 60.000.000,-TL
Faaliyet Konusu	: Sermaye Piyasası Faaliyetleri Aracılığı
Ticaret Sicil No	: 364979

Telefon : (212) 339 80 00
İnternet Adresi : www.ziraatyatirim.com.tr

24.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Halka arz Türkiye Cumhuriyeti'nde gerçekleştirileceğinden, payların takas, saklama ve ödeme işlemleri Takasbank ve MKK nezdinde gerçekleştirilecektir.

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

			Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	En İyi Gayret Aracılığı	-	-	250.300.150	100%

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket ile Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 14.01.2021 tarihinde Sermaye Artırımına Aracılık Hizmet Sözleşmesi imzalanmıştır. Sermaye artırımı süresi içerisinde ortaklar tarafından kullanılmayan yeni pay alma haklarının Borsa'da satışı da Ziraat Yatırım tarafından gerçekleştirilecektir.

Aracı kurum ile yapılan sözleşme kapsamında her hangi bir yüklenim bulunmamaktadır.

Aracılık sözleşmesinde "En İyi Gayret" aracılığına ilişkin standart ifadeler yer verilmekte olup, başkaca özellik arz eden herhangi bir husus bulunmamaktadır. Ziraat Yatırım bahsi geçen sözleşme kapsamında aynı zamanda danışman olarak da hizmet verecektir.

24.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Halka arzdan önemli tutarda menfaati olan gerçek veya tüzel kişi yoktur. Payların halka arzından Şirket özkaynak, aracılık hizmeti veren Ziraat Yatırım ise aracılık komisyonu elde edecektir.

Ziraat Yatırım dışında halka arzdan önemli menfaati olan bir kişi/kuruluş bulunmamaktadır. Sermaye artırımının tarafları arasında çatışan herhangi bir menfaat bulunmamaktadır. Ziraat Yatırım'ın sermaye artırımı nedeniyle elde edeceği komisyon hariç, doğrudan ya da dolaylı olarak sermaye artırımının başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Ziraat Yatırım ile Akiş GYO'nun sermayesinin %5

ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle aralarında herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır.

25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

25.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Payların Borsa’da işlem görmesi, payların ikincil piyasalarda yatırımcılar tarafından alınıp satılmasıdır. Sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilen yeni payların Borsa’da işlem görmesi için ilgili şartları (kotasyon kriterleri) taşımaları, ilgili Pazar listesine kayıt edilmeleri ve işlem görmelerinin kabul edilmesi, yani Borsa İstanbul kotuna alınmaları gerekir. Ancak payları Borsa’da işlem gören ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri paylar, başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır.

Şirket’in payları (A) Grubu (nama) ve (B) Grubu (hamiline) olmak üzere ikiye ayrılmıştır. A grubu paylar işlem görmezken, B grubu paylar AKSGY koduyla Borsa İstanbul’da kote olup, Borsa İstanbul Yıldız Pazar’da işlem görmektedir.

Şirket’in payları Borsa’da işlem gördüğü için sermaye artırımında ihraç edilen paylar yeni pay alma haklarının kullandırılmaya başladığı 1. gün itibariyle MKK’da gerekli işlemlerin yapılmasını müteakip Borsa İstanbul A.Ş.’de işlem görmeye başlayacaktır.

25.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Şirket’in (B) Grubu payları AKSGY koduyla Borsa İstanbul A.Ş.’de Yıldız Pazar’da işlem görmekte olup, (A) Grubu paylar Borsa İstanbul’da işlem görmemektedir. İşbu izahname konusu sermaye artırımında ihraç edilen (B) Grubu paylar da Borsa İstanbul A.Ş.’de Yıldız Pazar’da işlem görecektir.

25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,
- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Yoktur.

27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Yoktur.

27.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

Yoktur.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

27.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Halka arz edilecek payların nominal değeri 250.300.150,-TL olup, Şirket'in ödemesi gereken toplam maliyet tutarı ve oranı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kurul Ücreti (Payların İhraç değeri üzerinden %0,2)	500.600 TL
Borsa İstanbul A.Ş Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	78.845 TL
Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	100.120 TL
Ticaret sicil gazetesi tescil +ilan+noter (tahmini)	15.000 TL
Aracılık Komisyonu (Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş) (BSMV Dahil)	63.000 TL
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005)	12.515 TL
ISIN Kodu Ücreti	263 TL
Diğer Giderler	10.000 TL
Genel Toplam	780.342 TL
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	250.300.150
1,00 TL Nominal Değerli Pay Başına Maliyet	0,0031 TL

Tahmini 780.342,-TL toplam maliyet içinde halka arz edilecek 1,00 TL'lik nominal değerli pay başına düşen maliyet tahmini 0,0031 TL'dir.

Ayrıca yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan pay olması durumunda Birincil Piyasa’da gerçekleştirecek satış işlemi üzerinden Şirket, Ziraat Yatırım’a binde 1 (bir) oranında satış komisyonu ödeyecektir.

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanmaları durumunda halka arzdan elde edilecek tahmini net nakit girişi aşağıda hesaplanmaktadır.

Satıştan elde edilecek tahmini brüt gelir	250.300.150 TL
Tahmini toplam maliyet	780.342 TL
Halka arzdan elde edilecek tahmini net nakit girişi	249.519.808 TL

27.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

Dünyada ve Ülkemizde etkili olan ve halen devam eden COVID-19 (Koronavirüs) salgını sebebiyle tüm dünya üzerinde insanların sosyal yaşam alanları, ihtiyaçları ve gündelik yaşamları derinden etkilenmiş ve bu değişimin etkisi ile birçok sektörde daralma ve iş kaybı yaşanmıştır. Perakende sektörü de bu etkileri en yoğun şekilde yaşayan sektörlerin başında gelmektedir. Ayrıca Koronavirüs salgınının etkisinin azaltılması için uygulanan kısıtlamalar faaliyet gösterilen Alışveriş Merkezlerimizde de gelir kaybı yaşanmasına neden olmuştur.

Şirket’in sermaye artırımını kaynaklı tahmini masraflarının düşülmesi sonrasında yaklaşık 249,5 milyon TL mertebesinde fon elde edilmesi beklenmektedir.

Şirketin halka açıklanan son mali tablolarında da görüleceği üzere konsolide finansal yükümlülükleri toplamı 2,56 milyar TL olup, detayı aşağıdaki gibidir.

Borçlanma Niteliği (TL)	30 Eylül 2020 Değeri
Kısa Vadeli Banka Kredileri	449.862.197
Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısımları	558.410.206
İhraç Edilmiş Tahvil, Bono ve Senetler	100.648.563
Toplam Kısa Vadeli Borçlanmalar	1.108.920.966
Uzun Vadeli Banka Kredileri	1.449.243.173
Toplam Uzun Vadeli Borçlanmalar	1.449.243.173
Toplam Finansal Borçlar	2.558.164.139

Şirket Yönetim Kurulu’nun 05.01.2021 tarihli 4 nolu kararı uyarınca, sermaye artırımını sonucu elde edilmesi planlanan brüt 250.300.150,-TL fonun %70’i ile finansal yükümlülüklerin bir kısmı kapatılmak suretiyle finansal borçluluğun azaltılması ve %30’u ile de işletme sermayesi kaynaklı doğacak ihtiyaçların karşılanması öngörülmektedir.

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını %100 oranında kullandıkları varsayımı ile sulanma etkisinin ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır.

TL	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
	30.06.2020	(%100 katılım)
Özkaynaklar	3.830.564.337	4.080.084.145
Ödenmiş Sermaye	554.699.850	805.000.000
Hisse Adedi	554.699.850	805.000.000
Pay Başına Defter Değeri	6,91	5,07
Nakit Sermaye Artışı	-	250.300.150
Halka Arz Maliyeti	-	780.342
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)	-	-1,84
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	-	-26,60%

Hesaplamalar yukarıdaki varsayımlar/veriler ışığında yapılmış olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilecektir.

28.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını kullanmadıkları varsayımı ile sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin olarak hazırlanmış çalışma aşağıda sunulmaktadır.

Akiş Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 20.01.2020 tarihi kapanışı itibarıyla ağırlıklı ortalama fiyatı 3,53 TL'dir. Bu fiyattan bedelli artırımına göre en yakın fiyat adımına yuvarlatılmış düzeltilmiş fiyat %45,12352 sermaye artırım oranında göre 2,74 TL olarak hesaplanmaktadır. $[(3,53 \text{ TL} + (1 \text{ TL} * 0,4512352)) / (1 + 0,4512352)]$ şeklinde hesaplanmıştır.) 250.300.150 adet payın Borsa İstanbul Birincil Piyasada düzeltilmiş fiyat olan 2,74 TL'den satıldığı ve bu satış için aracı kuruma sadece Borsa payını, aracılık komisyonunu ve buna ilişkin BSMV'yi $(\%0,0025 + \%0,01 + \text{BSMV})$ ödediği varsayılmıştır.

TL	Sermaye Artırım Öncesi	Sermaye Artırım Sonrası
	(30.06.2016)	Mevcut ortakların yeni pay alma hakkına %0 katılımı)
Özkaynaklar	3.830.564.337	4.515.704.875
Ödenmiş Sermaye	554.699.850	805.000.000
Hisse Adedi	554.699.850	805.000.000
Emisyon Primi	-	436.358.889
Pay Başına Defter Değeri	6,91	5,61

Nakit Sermaye Artışı	-	250.300.150
Halka Arz Maliyeti	-	1.518.501
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)	-	-1,30
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	-	-18,77%
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)	-	2,87
Yeni Ortaklar İçin (Pozitif) Sulanma Etkisi (%)	-	104,48%

Hesaplamalar yukarıdaki varsayımlar/veriler ışığında yapılmış olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilecektir.

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Akiş GYO'ya sermaye artırımını ve halka arzla ilgili olarak her türlü aracılık ve danışmanlık hizmeti vermektedir.

29.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Denetçisinin Adı Soyadı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Görüş/Sonuç
1 Ocak 2017-31 Aralık 2017	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (A member firm of Ernst & Young Goba Limited)	Seda Akkuş Tecer, SMMM-Sorumlu Denetçi (İstanbul Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavirler Odası üyesi)	Orjin Maslak Plaza Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 27 Kat: 1-5 34485 Sarıyer, İstanbul	Olumlu
1 Ocak 2018-31 Aralık 2018	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (A member firm of Ernst & Young Goba Limited)	Seda Akkuş Tecer, SMMM-Sorumlu Denetçi (İstanbul Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavirler Odası üyesi)	Orjin Maslak Plaza Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 27 Kat: 1-5 34485 Sarıyer, İstanbul	Olumlu
1 Ocak 2019-31 Aralık 2019	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (A member firm of Ernst & Young Goba Limited)	Seda Akkuş Tecer, SMMM-Sorumlu Denetçi (İstanbul Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavirler Odası üyesi)	Orjin Maslak Plaza Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 27 Kat: 1-5 34485 Sarıyer, İstanbul	Olumlu
1 Ocak 2020-30 Haziran 2020	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Baki Erdal, SMMM-Sorumlu Denetçi (İstanbul Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavirler Odası üyesi)	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok, Kat 9 Akaretler, 34357 Beşiktaş/İstanbul	Sınırlı Olumlu

İşbu izahnamede sektör yayınlarından ve herkese açık diğer bilgi kaynaklarından elde edilmiş tarihsel sektör verilerine ve öngörülere yer verilmektedir. İzahnamede bu üçüncü şahıs bilgilerinin kullanıldığı yerlerde o bilgilerin kaynağı belirtilmiştir.

İşbu izahname hazırlanırken edinilen ve üçüncü şahıslardan alınan bilgilerin aynen alındığını, kullanıldığı yerlerde kaynağının verildiğini, Şirket'in bildiği veya üçüncü şahsın yayınladığı bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özetlenmekte olan hususlar BİAŞ'ta işlem görecektir. Payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Vergi mevzuatının yorumlanmasında değişiklikler olabileceğini, ileride değişebileceğini hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin gözönünde bulundurulmasını ve özellikle durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiğini hatırlatmak isteriz.

Aşağıda özetlenmekte olan vergilendirmeye ilişkin esaslar, borsada işlem görecektir. Payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Özellikle durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiği önemle hatırlatılır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte olan vergi mevzuatı ve vergi mevzuatının yorumlanma biçimi kapsamında verilen bilgilerin ileride değişebileceğinin hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

1. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları kazançlarının vergilendirilmesi:

a. Kurumlar Vergisi Düzenlemesi Açısından

Sermaye şirketi olarak GYO'lar kurumlar vergisi mükellefi olup, kazançları kurumlar vergisinin konusuna girmektedir. Ancak, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili düzenlemeler uyarınca GYO statüsünün kazanıldığı tarihten itibaren ve GYO statüsü sürdürüldüğü sürece, bu ortaklıkların tüm kazançları kurumlar vergisinden istisnadır (KVK, Md. 5/1-d-4).

GYO'ların kurum kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla beraber, bu ortaklıkların kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan kazançları, ortaklara dağıtılsın veya dağıtılmasın, ortaklık bünyesinde %15 oranında kurumlar vergisi kesintisine tabidir (KVK, Md. 15/3). Bununla beraber, ortaklık bünyesinde yapılacak kurumlar vergisi kesintisi oranı, Bakanlar Kurulunca sıfır olarak belirlenmiş ve halen bu oran geçerlidir (2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, Md.1/9-ç).

Diğer taraftan, kurumlar vergisinden istisna tutularak ortaklık bünyesinde vergi kesintisine tabi tutulan kazançların ortaklara kar payı olarak dağıtılması halinde, kar dağıtımına bağlı vergi kesintisi yapılması söz konusu olmayacaktır (Kurumlar Vergisi 1 No'lu Genel Tebliği, Bölüm: 15.6.1)

b. Gelir Vergisi Düzenlemesi Açısından

Her ne kadar GVK'nın 94-6/a maddesi uyarınca GYO'ların portföy işletmeciliği kazançları üzerinden, dağıtılın dağıtılmasın, gelir vergisi tevkifatı yapılacağı belirtilmiş ve bu oran %0 olarak belirlenmiş ise de; sonradan yürürlüğe giren ve halen yürürlükteki KVK'nın Geçici 1. maddesinin (1) no'lu fıkrasında yer alan *“Bu kanun uyarınca vergi kesintisine tabi tutulmuş kazanç ve iratlar üzerinden Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. Maddesi uyarınca ayrıca kesinti yapılmaz”* hükmü nedeniyle, GVK'nın bahsedilen 94/6-a hükmünün uygulanması söz konusu değildir.

2. Gayrimenkul yatırım ortaklığı payı satın alanların vergilendirilmesi:

Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

GVK'nın Geçici 67. Maddesinin (1) numaralı fıkrasına göre; 31.03.2020 tarihine kadar uygulanmak üzere, sermaye piyasalarında bankalar ve aracı kurumlar vasıtasıyla yapılan pay alım-satım işlemlerinden doğan kazançlar, tam ve dar mükellef gerçek kişi ve kurumlar için %0 oranında tevkifat suretiyle vergilendirilmektedir. (2010/926 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile değişik, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, Md.1/a).

Tevkifatın sorumlusu, durumuna göre işleme aracılık eden bankalar, aracı kurumlar veya saklamacı kuruluşlar olabilmektedir. Tevkifat, takvim yılının üçer aylık dönemleri itibarıyla yapılmaktadır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

Üçer aylık dönem içerisinde birden fazla pay alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Diğer bir deyişle, üç aylık dönem sonunda, dönem boyunca aynı tür menkul kıymetlerden kaynaklanan kazanç ve zararlar, topluca dikkate alınmaktadır. Pay alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılılmamak kaydıyla izleyen dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilebilecektir.

Tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul'da (BIST) işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz. Ayrıca, tam mükellef kurumlara ait olup, BIST'de işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan payların elden çıkarılmasından elde edilen gelirler için GVK'nın mükerrer 80. maddesi hükümleri uygulanmayacaktır.

Tevkifata tabi tutulan pay alım satım kazançları için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dahil edilmez. Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır ve tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK madde 94 kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir. Aynı şekilde,

kurumlar vergisi mükelleflerince elde edilen alım-satım kazançları da kurumlar vergisi matrahına dâhil edilecek ve kesinti yoluyla ödenen vergiler mahsup edilebilecektir.

Kar Paylarının ve Temettü Avanslarının Vergilendirilmesi:

a. Gerçek Kişiler

a1) Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94. maddesinin 1. fıkrasının (6) numaralı bendinin (b) alt bendinde 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat karın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı kanunla değişik (94/6-b) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca; "tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve bu vergiden muaf olanlara, dar mükellef gerçek kişilere, dar mükellef kurumlara ve gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan kar payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda tevkifat yapılacaktır.

Halen bu oran % 15'tir. Ancak, KVK'nın 5/1-d maddesinde kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan ve aynı Kanunun 15/3 maddesi uyarınca, dağıtılsın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde kesintiye tabi tutulan kazançların ortaklara dağıtımı halinde, kar payı dağıtımına bağlı tevkifat yapılmayacaktır (Kurumlar Vergisi 1 Numaralı Genel Tebliği, Bölüm 15.3.9).

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22. maddenin 2. fıkrasına göre tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75. maddesinin 2. fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı "kar paylarının yarısı" gelir vergisinden müstesnadır. Vergiye tabi kar paylarının belli bir haddi aşmış olması halinde (2018 yılı gelirleri için 34.000 TL), bu kar paylarının yıllık beyanname ile beyan edilmesi ve varsa kar payının tamamı üzerinden kesinti yoluyla ödenmiş olan vergilerin beyanname üzerinden hesaplanan vergiye mahsubundan sonra kalan tutarın vergi dairesine ödenmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, kurum kazançlarının sermayeye eklenmesi nedeniyle gerçek kişi ortaklara bedelsiz pay verilmesi kar dağıtımı sayılmadığı için tevkifata tabi olmadığı gibi, bedelsiz pay edinimi gerçek kişi ortaklar yönünden menkul sermaye iradı sayılmadığından, bunların beyan edilmesi söz konusu değildir. Temettü avansları da kar payları ile aynı esaslarda vergilendirilmektedir.

a2) Dar Mükellef Gerçek Kişiler

Dar mükellef gerçek kişilere yapılan kar payı ödemelerinin tevkifat yoluyla vergilendirilmesi, tam mükellef gerçek kişiler için yapılan açıklamalar çerçevesinde yürütülmektedir.

Dar mükellef gerçek kişilerin tevkifat yoluyla vergilendirilmiş menkul sermaye iratlarının Türkiye'de beyan edilmesine gerek bulunmamaktadır (GVK, Md. 86/2). Vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarının ise münferit beyanname ile 15 gün içinde vergi dairesine bildirmesi gerekmektedir (GVK, Md. 101/5).

b. Kurumlar

b1) Tam Mükellef Kurumlar ile Payları Türkiye'deki Bir İşyeri veya Daimi Temsilcisi Vasıtasıyla Elinde Bulunduran Dar Mükellef Kurumlar

Adı geçen kurumlara, diğer bir tam mükellef kurum tarafından yapılan kar payı ödemeleri tevkifata tabi değildir (KVK, Md. 15/2 ve Md.30/3).

Bu kurumların, diğer tam mükellef bir kurumdan aldıkları kar payları, iştirak kazancı olarak kurumlar vergisinden istisnadır (KVK, Md.5/1-a-1). Ancak, iştirak kazancı istisnası, yatırım fon ve ortaklıklarından alınan kar payları için geçerli değildir. Bu nedenle, gayrimenkul yatırım

fon ve ortaklıkları dâhil olmak üzere yatırım fon ve ortaklarından alınan kar paylarının kurum kazancına dâhil edilerek kurumlar vergisine tabi tutulması gerekmektedir. Kurumlar vergisi matrahına dâhil edilen bu kar payları için, dağıtım yapan yatırım fon ve ortaklığı bünyesinde ödenmiş olan vergi, alınan kar payına isabet ettiği tutarda, yıllık beyannamede hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilebilir (KVK, Md. 34/2). Mahsup edilecek bu vergi, yatırım fon veya ortaklığından alınan net kar payının geçerli kesinti oranı kullanılarak brütleştirilmesi suretiyle hesaplanmalıdır.

b2) Diğer Dar Mükellef Kurumlar

Paylarını Türkiye’de bir işyeri veya daimi temsilcisi vasıtasıyla olmaksızın elinde bulunduran dar mükellef kurumlara yapılan kar payı ödemeleri, tam mükellef gerçek kişilere ödenen kar paylarına ilişkin yapılan açıklamalar çerçevesinde tevkifat uygulamasına konu olacaktır.

Menkul sermaye iratları üzerinden tevkif suretiyle alınmış vergiler, dar mükellef kurumlar açısından nihai vergi olup (KVK, Md. 30/9), vergisi tevkif yoluyla alınmamış menkul sermaye iratlarının beyan yoluyla vergilendirilmesi gerekmektedir.

c. Vergi tevkifatının ihraççı tarafından kesilmesi sorumluluğuna ilişkin açıklama:

Vergi mevzuatı uyarınca 01.01.2006 – 31.12.2021 döneminde ise paylarının elden çıkartılması karşılığında elde edilen kazançlar için tevkifat bankalar, aracı kurumlarca veya saklamacı kuruluşlarca, hisse senedi kar payları için tevkifat ise Ortaklıkça kesilecektir.

31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

31.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

31.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

31.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

31.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

31.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

31.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

31A İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

31A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri):

Yoktur.

31A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibarıyla yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabileceği hakkında açıklama:

Yoktur.

31B İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

İzahnameyi kullanacak her bir yetkili kuruluşun kendi internet sitelerinde izahnameyi verilen izin ve koşullar dâhilinde kullandıklarına dair beyanlarına yer vermeleri gerektiğine dair koyu harflerle yazılmış uyarı:

Yoktur.

32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak No:25, 34660 Akasya AVM, Acıbadem/Üsküdar – İSTANBUL adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi www.akisgyo.com ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır.

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belgeler

- a) Esas Sözleşme
- b) Bağımsız Denetim Raporları
- c) Faaliyet Raporları
- d) Gayrimenkul Değerleme Raporları

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

33. EKLER

1-Bağımsız Denetim Sorumluluk Beyanları

2-Değerleme Şirketleri Sorumluluk Beyanları