



AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**01.01.2020-30.09.2020
HESAP DÖNEMİNE AİT
FAALİYET RAPORU**

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 30 EYLÜL 2020 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

İşbu Faaliyet Raporu ('Rapor'), Türk Ticaret Kanunu'nun 516. madde hükmü, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 'Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik' hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) sayılı 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 8. madde hükmü, (II-17.1) sayılı 'Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ilgili madde hükümleri ve (III-48.1) sayılı 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 39. madde hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2020-30.09.2020 dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

I – GENEL BİLGİLER

Şirket bilgileri

Ticari Ünvanı	: Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İşlem Gördüğü Borsa	: BIST
İşlem Sembolü	: AKSGY
Merkez Adresi	: Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, No: 25, 34660, Akasya AVM, Acıbadem, Üsküdar, İstanbul
Web Sitesi	: www.akisgyo.com
E-mail	: info@akisgyo.com
Ticaret Sicil Tarihi	: 22.11.2005
Ticaret Sicil Numarası	: 570679
Vergi Dairesi ve No.su	: Üsküdar Vergi Dairesi-028 041 4690
Telefon No	: (212) 393 01 00
Faks No	: (212) 393 01 02

Kısaca Akiş GYO

Akkök Holding bünyesinde 2005 yılında kurulan Akiş GYO, holdingin stratejik iş alanları arasında konumlandığı gayrimenkul sektöründeki deneyim ve uzmanlığını farklı projelerde değerlendirmek amacıyla çalışmalarını sürdürmektedir.

Akiş GYO, Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığı başvuruyla 18 Mayıs 2012 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı unvanını almış, 9 Ocak 2013 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır. Akiş GYO, "Her işimizin temelinde mutluluğunuz var" ilkesiyle gayrimenkul sektöründe kalitesi ile farklılaşan projeleri hayata geçirmeyi hedefler.

Akiş GYO, 2011 yılında açılan Akbatı'nın yakaladığı önemli başarı sonrası, hissedarı olduğu Akasya'nın 2014 yılında tamamlanması ile önemli bir projeye daha imza atmıştır. 2017 yılında SAF GYO ile birleşen Akiş GYO, bu birleşme ile birlikte gayrimenkul sektöründeki yerini bir kat daha sağlamlaştırmıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 30 EYLÜL 2020 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

Portföyünde Akasya ve Akbatı alışveriş merkezlerini bulunduran Akiş GYO, aynı zamanda Bağdat Caddesi'nde bir kısmının inşaatı devam eden ve 4 farklı gayrimenkulden oluşan bir cadde mağazacılığı portföyüne de sahiptir. Beymen mağazasının kiracı olduğu Suadiye bölgesindeki bina, cadde mağazacılığı kapsamında faaliyete geçen ilk yatırımdır. 2019 yılında yapı kullanma izin belgesi (iskan) alınan Akapartmanı projesinde geliştirilen 6 adet konuttan 2020 yılının ilk 6 ayında 5 adedi satılmış ve 5 adet ofisten ise 3 adedi Akcoat İleri Kimyasal Kaplama Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Eski Ünvanı Gizem Seramik Frit ve Glazür San. ve Tic. A.Ş.)' ye kiralanmıştır.

Doğru zamanda, doğru lokasyonda, yeni trendler yaratan projeleriyle kısa sürede sektörün en önemli aktörlerinden biri konumuna gelen Akiş GYO, sürekli değişim içinde bulunan sektör eğilimlerini ve sosyo-ekonomik gelişmeleri yakından takip ederek gayrimenkul sektöründe fark yaratacak projelere imza atmaya devam edecektir.

Misyon

Gayrimenkul sektörünün tüm alanlarında devamlı değişim içinde bulunan sektör eğilimlerini ve sosyo-ekonomik gelişmeleri takip ederek yatırımlar yapmak.

Vizyon

“Her işimizin temelinde mutluluğunuz var...” ilkesiyle gayrimenkul sektöründe kalitesi ile farklılaşan projeler hayata geçirmek.

Hedefler

Yenilikçi, prestijli ve bulunduğu çevreye çok boyutlu değer katan projelere imza atmak ve gayrimenkul sektöründeki yerini güçlendirmek.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdaki gibidir:

Sermaye Bilgileri

Kayıtlı Sermaye Tavanı	: 1.000.000.000,00 TL
Ödenmiş Sermayesi	: 554.699.850,00 TL

Sermaye Piyasası Kurulu'ndan ve Ticaret Bakanlığı'ndan alınan izinler sonrasında Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanı artışı 2019 yılına ait Olağan Genel Kurulu'nun onayına sunulmuş ve genel kurulda alınan karar ile Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanı 500.000.000,00-TL'den 1.000.000.000,00-TL'ye yükseltilmiş ve kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik süresi 2020-2024 yılları olarak belirlenmiştir.

Şirketimizin Yönetim Kurulu tarafından; 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisindeki 430.091.850 TL olan çıkarılmış sermayesinin, Şirket'in 2019 yılı kar payından karşılanmak üzere 124.608.000 TL bedelsiz artırılmak sureti ile 554.699.850 TL'ye çıkarılmasına, bedelsiz artırılan 124.608.000 TL tutarındaki sermayenin tamamının 2019 yılı kar payından karşılanmasına ve bedelsiz artırılan sermaye tutarı karşılığında beher pay bedeli 1-TL olan 124.608.000-adet pay ihraç edilmesine, Sermaye artırımında ihraç edilecek paylar ile ilgili olmak üzere; (A) Grubu paylar karşılığında (A) Grubu, (B) Grubu paylar karşılığında (B) Grubu pay

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 30 EYLÜL 2020 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

çıkartılmasına, Sermaye artırımında ihraç edilecek (A) Grubu payların “borsada işlem görmeyen” nitelikte, (B) Grubu payların “borsada işlem gören” nitelikte oluşturulmasına, Sermayeye ilave edilecek 124.608.000 TL’nin tüm pay sahiplerine payları oranında dağıtılmasına, 5 Mayıs 2020 tarihinde karar verilmiştir. Şirket Yönetim Kurulu tarafından alınan karar doğrultusunda 7 Mayıs 2020 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu’na ana sözleşmesinin sermaye maddesinin tadili için başvurmuş olup söz konusu başvuruya ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 18 Haziran 2020 tarihinde onay verilmiştir. Şirketin sermaye artışına ilişkin keyfiyet 14 Temmuz 2020 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü’nce tescil edilmiş ve 20 Temmuz tarih ve 10121 sayılı T.Ticaret Sicil Gazetesi’nde yayınlanmıştır.

30.09.2020 İtibariyle Ortaklık Yapısı

Raif Ali Dinçkök	93.131.795,97	16,79
Akkök Holding A.Ş.	81.337.555,99	14,66
Alize DİNÇKÖK	55.879.077,58	10,07
Emniyet Ticaret ve Sanayi A.Ş	51.102.526,59	9,21
Nilüfer DİNÇKÖK ÇİFTÇİ	51.080.694,61	9,21
EBRD	40.819.767,00	7,36
Alina DİNÇKÖK	36.214.046,92	6,53
Diğer	145.134.385,34	26,17
Toplam	554.699.850,00	100,00

Şirketimizin çıkarılmış sermayesini temsil eden pay grupları, (A) Grubu 25.049.859,22 adet pay karşılığı 25.049.859,22-TL’den ve (B) Grubu 529.649.990,78 adet pay karşılığı 529.649.990,78-TL’den oluşmaktadır. (A) Grubu paylar nama, (B) Grubu paylar hamiline yazılıdır.

Yönetim Kurulu ve Komiteler

Yönetim Kurulu:

01 Nisan 2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında 3 yıl süre ile seçilen Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Unvanı
Raif Ali DİNÇKÖK	Yönetim Kurulu Başkanı
Ahmet Cemal DÖRDÜNCÜ	Yönetim Kurulu Üyesi Başkan Vekili
Mehmet Emin ÇİFTÇİ	Yönetim Kurulu Üyesi
İhsan Gökşin DURUSOY	Yönetim Kurulu Üyesi- Genel Müdür
Alize DİNÇKÖK	Yönetim Kurulu Üyesi
İnteks Sanayi İnşaat Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
Recep Yılmaz ARGÜDEN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Ayşe Selen KOCABAŞ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Fatma Füsün AKKAL BOZOK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 30 EYLÜL 2020 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

Şirketin Üst Düzey Yöneticileri:

Adı Soyadı	Ünvanı
İhsan Gökşin Durusoy	Yönetim Kurulu Üyesi-Genel Müdür
Naile BanuhanYürükoğlu	Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı
Abdülkadir Çelik	İnşaat Yönetimi ve Kamu İlişkileri Direktörü
Özlem Özbatır	İnsan Kaynakları Direktörü
Mustafa Ozan Hançer	Stratejik Planlama, İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri Direktörü
Erol Tapar	Mali ve İdari İşler Direktörü
Didem Hiçyorulmazlar	Satış ve Pazarlama Direktörü

Şirketimiz üst düzey kadrosunu üst düzey yöneticileri ve yönetim kurulu üyeleri olarak belirlemiştir. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydaların tamamı kısa vadeli ücret ve benzeri faydalardan oluşmakta olup, 30.09.2020 tarihi itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan fayda 7.231.820-TL'dir.

Personel Sayısı:

Şirketin personel sayısı, 264'dir. (Konsolide çalışan sayısıdır.)

Komiteler:

Denetimden Sorumlu Komite

Şirketimizin Denetimden Sorumlu Komite üyeleri aşağıda belirtilmiştir:

Adı Soyadı	Ünvanı
Fatma Füsün AKKAL BOZOK	Denetim Komitesi Başkanı (Bağımsız Üye)
Ayşe Selen KOCABAŞ	Denetim Komitesi Üyesi (Bağımsız Üye)

Şirketimizin 29.04.2019 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Denetimden Sorumlu Komite Başkanlığına Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi FATMA FÜSÜN AKKAL BOZOK'un, üyeliğine ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi AYŞE SELEN KOCABAŞ'ın seçilmesine karar verilmiştir.

Denetimden sorumlu komite, Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve Şirket'in iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 30 EYLÜL 2020 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

Kurumsal Yönetişim Komitesi:

Şirketimizin Kurumsal Yönetişim Komitesi üyeleri aşağıda belirtilmiştir:

Adı Soyadı	Ünvanı
Recep Yılmaz ARGÜDEN	Kurumsal Yönetişim Komitesi Başkanı (Bağımsız Üye)
Mehmet Emin ÇİFTÇİ	Kurumsal Yönetişim Komitesi Üyesi (Yönetim Kurulu Üyesi)
Mustafa Ozan HANÇER	Kurumsal Yönetişim Komitesi Üyesi (Str. Plan. İş Gel. ve Yat. İlişkileri Direktörü)

Şirketimizin 29.04.2019 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanlığı'na Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi RECEP YILMAZ ARGÜDEN'in, üyeliklerine ise MEHMET EMİN ÇİFTÇİ'nin ve Stratejik Planlama İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri Direktörü MUSTAFA OZAN HANÇER'in seçilmelerine karar verilmiştir.

Kurumsal Yönetişim Komitesi, Şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder, yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını gözetir. Kurumsal Yönetim Komitesi'nin üyelerinden Mustafa Ozan Hançer mevzuat gereği lisans sahibi olan Stratejik Planlama İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri Direktörüdür.

Kurumsal yönetim komitesi mevzuatta belirtilen görevlerinin yanı sıra Aday Gösterme Komitesinin ve Ücret Komitesinin görev ve sorumluluklarını da yerine getirmektedir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi:

Şirketimizin Riskin Erken Saptanması Komitesi üyeleri aşağıda belirtilmiştir:

Adı Soyadı	Ünvanı
Ayşe Selen KOCABAŞ	Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı (Bağımsız Üye)
Fatma Fusun AKKAL BOZOK	Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi (Bağımsız Üye)
Alize DİNÇKÖK	Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi (Yönetim Kurulu Üyesi)

Şirketimizin 29.04.2019 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanlığı'na Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi AYŞE SELEN KOCABAŞ'ın, üyeliklerine ise Yönetim Kurulu Üyesi ALİZE DİNÇKÖK'ün ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi FATMA FÜSUN AKKAL BOZOK'un seçilmelerine karar verilmiştir.

Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken tespiti, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmakla sorumlu olan Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin üç üyesi olup, her biri icrada görevli olmayan yönetim kurulu üyesidir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 30 EYLÜL 2020 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

II- ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Şirketimizin bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olması sebebiyle Ar&Ge faaliyeti bulunmamaktadır. Piyasa araştırması ve gerekli görülen diğer analizler profesyonel danışmanlık hizmeti veren kuruluşlar aracılığıyla yürütülmektedir.

III- ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

a) Gayrimenkul Değerleme Şirket Seçimi

Şirketimizin almış olduğu yönetim kurulu kararı uyarınca 2020 yılı içerisinde Şirketimiz portföyünde bulunan ve değerlendirilmesi gereken;

- Akasya AVM için REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- Akbatı AVM için REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- Akasya Projesi için Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Akasya Sosyal Tesis için Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Üsküdar için Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Uşaklıgil Projesi için Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
- Caddebostan Projesi için Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
- Erenköy Projesi için Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
- Akapartmanı Projesi için Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Portföye 2020 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirilmesi gerektirecek varlıklar için ise Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile çalışılmasına karar verilmiştir.

b) 2019 Yılı Olağan Genel Kurulu

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 2019 Yılı Olağan Genel Kurul toplantısı, 02.04.2020 tarihinde saat 11:00'de Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, No: 25, Akasya Alışveriş Merkezi, 34660, Üsküdar-İstanbul adresindeki Akasya Kültür Sanat Salonu'nda gerçekleştirilmiştir.

2019 yılı Genel kurul sonucunda özetle aşağıdaki kararlar alınmıştır:

- Gündemin 1. maddesi uyarınca, Toplantı Başkanı oy çokluğu ile seçilmiş ve Toplantı Başkanı tarafından Toplantı Başkanlığı oluşturulmuştur.
- Gündemin 2. maddesi uyarınca, 2019 yılına ait Faaliyet Raporu müzakere edilerek, Faaliyet Raporu ile ilgili olarak pay sahiplerince sorulan tüm sorular cevaplandırılmıştır.
- Gündemin 3. maddesi uyarınca, 2019 yılına ait Bağımsız Denetim Raporunun görüş bölümü okunmuştur.
- Gündemin 4. maddesi uyarınca, 2019 yılına ait Finansal Tablolar müzakere edilerek, Finansal Tablolar ile ilgili olarak pay sahiplerince sorulan tüm sorular cevaplandırılmış ve 2019 yılına ait Finansal Tablolar pay sahiplerinin oy çokluğu ile kabul ve tasdik edilmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 30 EYLÜL 2020 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

- Gündemin 5. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu üyelerinin her biri Şirketin 2019 yılı faaliyetlerinden dolayı, sahip oldukları paylardan doğan oy haklarını kullanmayarak, oy çokluğu ile ibra edilmiştir.
- Gündemin 6. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu'nun 2019 yılına ait kar payı dağıtım teklifi oy çokluğu ile reddedilmiştir. Pay sahiplerinden AKKÖK HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ temsilcisi gündemin işbu maddesi ile ilgili olarak verilen kar dağıtımına ilişkin önerge ve önergeye uygun şekilde revize edilerek okunan Kar Dağıtım Tablosu oy çokluğuyla kabul edilmiş ve kar dağıtımının genel kurulca kabul edilen önerge doğrultusunda yapılmasına karar verilmiştir. Yönetim Kurulu üyelerine kazanç payı dağıtılmasına ilişkin herhangi bir teklif, önerge veya öneri olmadığından, bu konuda bir oylama yapılmamıştır.
- Gündemin 7. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu Üyeleri ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin her birine ödenecek ücretin, aylık net 13.250,00-TL olarak belirlenmesine oy çokluğu ile karar verilmiştir.
- Gündemin 8. maddesi uyarınca, Şirketimizin 2020 yılı dönemindeki mali tablo ve raporlarının denetlenmesi için Denetimden Sorumlu Komite'nin raporu doğrultusunda PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nin seçilmesine oy çokluğu ile karar verilmiştir.
- Gündemin 9. maddesi uyarınca, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nin (1.3.6) no.lu kurumsal yönetim ilkesi çerçevesinde Şirket tarafından 2019 yılı içerisinde işbu gündem maddesi kapsamında gerçekleştirilen işlem bulunmadığı hususunda pay sahiplerine bilgi verilmiştir.
- Gündemin 10. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu üyelerine Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. madde hükümlerinde belirtilen izin ve yetkilerin verilmesine oy çokluğu ile karar verilmiştir.
- Gündemin 11.maddesi uyarınca, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21.07.2016 ve 25.07.2016 tarihli basın duyurularında verilen izine uygun olarak Şirketimizin 03.08.2018 tarihli Yönetim Kurulu Kararına ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'ndaki açıklamasına istinaden, Şirketimizin borsada kendi paylarının geri alımı işlemleri hakkında pay sahiplerine bilgi verilmiştir.
- Gündemin 12. maddesi uyarınca, Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince Şirketimiz tarafından 2019 yılında yapılan bağış ve yardımlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmiştir.
- Gündemin 13. maddesi uyarınca, Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 12. maddesi gereğince 2019 yılında Şirketimiz tarafından üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatler bulunmadığı hususunda pay sahiplerine bilgi verilmiştir.
- Gündemin 14. maddesi uyarınca, 2019 yılında yapılan alım, satım ve kiralama işlemlerinde, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 37. maddesi kapsamında gerçekleşen ve açıklanacak bir işlem bulunmadığı hususunda pay sahiplerine bilgi verilmiştir.
- Gündemin 15. maddesi uyarınca, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28. maddesi kapsamındaki yatırımlara ilişkin alış ve satış işlemlerinden, satın alma tutarının değerlendirme raporunda belirtilen tutarın üstünde ve satış tutarının değerlendirme raporunda belirtilen tutarın altında gerçekleştiği 2019 yılında yapılan işlemlere ilişkin olarak pay sahiplerine bilgi verilmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 30 EYLÜL 2020 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

- Gündemin 16.maddesi uyarınca, Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanının 500.000.000,00-TL'den 1.000.000.000,00-TL'ye yükseltilmesi ve kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik süresinin 2020-2024 yılları olarak belirlenmesi amacı ile Şirket Esas Sözleşmesi'nin "SERMAYE VE PAYLAR" başlıklı 8. maddesinin tadiline ve ayrıca Şirket Esas Sözleşmesi'nin "ŞİRKET'İN MERKEZ VE ŞUBELERİ" başlıklı 3. maddesinin, "BORÇLANMA ARACI İHRACI" başlıklı 7. maddesinin, "YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI" başlıklı 15. maddesinin, "ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR" başlıklı 16. maddesinin, "ŞİRKET'İN YÖNETİM, VE TEMSİL VE İLZAMI" başlıklı 18. maddesinin ve "GENEL MÜDÜR VE MÜDÜRLER" başlıklı 20. maddesinin de tadiline ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun 04.03.2020 tarihli ve 12233903-340.08-E.2586 sayılı yazısı ve T.C. Ticaret Bakanlığı'nın 09.03.2020 tarihli ve 50035491-431.02-E-00053029791 sayılı yazısı ile onaylanan tadil tasarısı Genel Kurul'da oyçokluğuyla kabul edilmiştir.

Şirketimizin 02.04.2020 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısı, 28.04.2020 tarihinde tescil edilmiş olup, 30.04.2020 tarihli ve 10069 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

c) Bağımsız Denetçi Seçimi:

Şirketimizin 2020 yılı dönemindeki mali tablo ve raporlarının denetlenmesi için Denetimden Sorumlu Komite'nin raporu doğrultusunda PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nin seçimi 02.04.2020 tarihinde yapılan 2019 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında kabul edilmiştir.

d) Akış GYO 2019 yılı Kar Dağıtım Teklifi

02.04.2020 tarihinde gerçekleştirilen 2019 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında, gündemin 6. maddesi uyarınca, Dünyada ve ülkemizde Covid-19 pandemisinin hızla yayılması, yaşanan üzücü gelişmeler ve Şirketimizin finansman yapısını ihtiyatlılıkla takip etmesi ve daha çok likiditeye sahip olması gereken bir dönemde bulunması nedeniyle; Yönetim Kurulu'nun henüz Koronavirüs'ün ülkemiz ve dünya ekonomisine etkileri daha az öngörülebilir seviyedeysen 03.03.2020 tarihinde oluşturduğu kar dağıtım teklifi içinde bulunduğumuz güncel koşullar nedeniyle kabul edilmeyerek oy çokluğu ile reddedilmiştir. Ortaklarımızdan Akkök Holding A.Ş. tarafından Genel Kurul toplantısında sunulan önerge uyarınca yapılan oylama neticesinde 2019 yılı kar dağıtımı ve buna göre hazırlanmış kar dağıtım tablosu oy çokluğu ile kabul edilmiştir. 2019 yılına ait olağan genel kurul toplantısında pay sahiplerimiz tarafından kabul edilen kar dağıtım teklifi aşağıdaki gibidir:

"Dünyada ve ülkemizde Covid-19 pandemisinin hızla yayılması, yaşanan üzücü gelişmeler ve Şirketimizin finansman yapısını ihtiyatlılıkla takip etmesi ve daha çok likiditeye sahip olması gereken bir dönemde bulunması nedeniyle; Yönetim Kurulu'nun henüz Koronavirüs'ün ülkemiz ve dünya ekonomisine etkileri daha az öngörülebilir seviyedeysen, 03.03.2020 tarihinde oluşturduğu kar dağıtım teklifinin içinde bulunduğumuz güncel koşullar nedeniyle kabul edilmeyerek; 1. Temettü Tutarından nakden dağıtım teklif edilen 21.504.592,50-TL'nin ve ayrıca yine nakden dağıtım teklif edilen 2. Temettü Tutarı olan 9.647.407,50-TL'nin de bedelsiz pay olarak dağıtılmak sureti ile kar dağıtımının aşağıdaki şekilde revize edilerek yapılmasına,

Bu çerçevede:

03.03.2020 tarihli Kap açıklamasında belirtildiği üzere; Şirketin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: II, No: 14.1 Sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenmiş konsolide finansal tablolarında yer alan net dönem karı 549.043.489,00-TL, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenmiş mali tablolarında

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 30 EYLÜL 2020 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

yer alan net dönem karı ise 138.157.537,80-TL'dir. 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 ayrılmasına,

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 tamamlanmasına, ihraç belgesinin Sermaye Piyasası Kurulu'na onaylanmasını müteakiben çıkarılmış sermayeyi gösteren Esas Sözleşme'nin sermayeye ilişkin maddesinin yeni şeklinin tescil ve ilan ettirilmesine, bedelsiz payların Sermaye Piyasası Kurulu'na onaylanacak ihraç belgesinin Şirket'e verildiği tarihten itibaren 15 gün içerisinde dağıtılmasına ilişkin pay sahibi önerisinin ve buna uygun şekilde revize edilerek okunan Kar Dağıtım Tablosu'nun kabulüne karar verilmiştir."

Şirketimizce, kar payından yapılan bedelsiz sermaye artırımına ve Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin tadiline ilişkin gerekli yasal izinlerin alınması amacı ile 07.05.2020 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na müracaat edilmiştir.

e) Şirketimizin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler:

Şirketimiz, 2020 yılı Eylül ayı itibarıyla 68.250,00-TL tutarında bağış yapmıştır.

f) Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu ve Türk Ticaret Kanunu düzenlemeleri kapsamındaki diğer açıklamalar aşağıdaki şekildedir:

- Şirket'in sermayesinin karşılıksız kalma veya Şirket'in borca batık olma durumu yoktur.
- Şirket'in karşılıklı iştirak ilişkisine sahip olduğu bir ortaklık bulunmamaktadır.
- Şirket'in finansman kaynaklarına ait bilgiler Finansal Tablolara ait 6 No'lu "Finansal Borçlanmalar" dipnotunda yer almakta olup, yıl içerisinde çıkarılmış veya devam etmekte olan sermaye piyasası araçları ve bunlara ilişkin bilgiler Raporumuzun III-h başlıklı "Borçlanma Aracı İhracı" başlıklı maddesinde detaylı şekilde açıklanmıştır.
- Mevzuat uyarınca ilişkili taraf işlemleri ve bakiyelerine ait bilgiler Finansal Tablolara ait 22 No'lu İlişkili Taraf Açıklamaları dipnotunda yer almaktadır.
- Faaliyet Raporu tarihi itibarıyla mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında uygulanan idari ve adli yaptırım bulunmamaktadır.
- Hesap dönemi içerisinde başlamış veya devam eden herhangi bir kamu (vergi) denetimi veya bir özel denetim bulunmamaktadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 30 EYLÜL 2020 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

g) Danışmanlık, Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar

Vergi Danışmanı: BDO Denet Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Bağımsız Denetleme Kuruluşu: PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

Finansal Danışmanlık Hizmeti Alınması:

Şirket'in riskten korunma (hedging) amaçlı kullandığı ve kullanacağı türev araçların, TFRS 9 kapsamında değerlendirilmesinin ve muhasebeleştirilmesinin sağlanması amacıyla Sinerji Avrupa Mali Danışmanlık Limited Şirketi ile çalışılmaktadır.

2020 Yılında Hizmet Alınacak Gayrimenkul Değerleme Şirketleri:

REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sürdürülebilirlik Raporlaması Kapsamında Hizmet Alınan Danışmanlık Şirketi:

Kıymet-i Harbiye Yönetim Danışmanlık ve Ticaret A.Ş.

Kurumsal Derecelendirme Hizmeti Alınan Danışmanlık Şirketi:

Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.

Kişisel Verilerin Korunması Kanunu Kapsamında Danışmanlık Hizmeti Alınması:

Şirketimizce 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ve Bağlı Mevzuat ("KVKK") ile ilgili olarak Gençoğlu & Ergün Hukuk Bürosu'ndan hukuki danışmanlık hizmeti alınmaktadır.

Kredi Derecelendirme Kuruluşu:

Fitch Ratings Ltd.

Hizmet Alınan Kuruluşlar ile Şirket Arasında Çıkan Çıkar Çatışmalarına İlişkin Açıklama:

Şirket, hizmet aldığı kuruluşları seçerken, ilgili sermaye piyasası düzenlemesine riayet etmekte ve olası çıkar çatışmalarını önlemek için gereken özeni göstermektedir.

2020 yılının ilk üç çeyreğinde yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı kurumlarla arasında çıkar çatışmasına konu olacak bir husus meydana gelmemiştir.

h) Borçlanma Aracı İhracı

Şirketimiz tarafından en fazla 250.000.000,00-TL'ye kadar tahvil, paya dönüştürülebilir tahvil, değiştirilebilir tahvil ve finansman bonusu dahil borçlanma araçlarının, halka arz edilerek veya halka arz edilmeksizin yurt içinde ve/veya yurt dışında ihraç edilmesine karar verilmiş olup yapılan ihraç başvurumuz 20 Haziran 2019 tarihinde SPK tarafından onaylanmıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 30 EYLÜL 2020 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

Şirketimiz tarafından ilk olarak planlanan 100.000.000,00-TL'lik tahvil ihracına ilişkin talep toplama süreci 10 Eylül tarihinde Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla gerçekleştirilmiş ve Şirket tarihinde ilk olan tahvil ihracına kurumsal yatırımcılar, portföy yönetim ve sigorta şirketleri yoğun ilgi göstermiş olup, 39 farklı nitelikli yatırımcıya tahsis yoluyla satış başarılı bir şekilde tamamlanmış ve 100.000.000,00-TL nominal değerindeki 2 yıl vadeli ve 3 ayda bir değişken faiz oranı (TRLIBOR) ile faiz ödemeleri olan tahvillerin ihracı 11 Eylül 2019 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Şirketimizce, 28 Şubat 2020 tarihinde Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ihracı gerçekleştirilen 128.000.000,00-TL nominal değerli, 182 gün (6 ay) vadeli ve 3 ayda bir BIST TLREF endeksinin değişimine dayalı değişken faizli kupon ödemeli finansman bonosunun ikinci kupon ödemesi ve anapara itfası 28 Ağustos 2020 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Şirketimizin yukarıda bahsi geçen Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.06.2019 tarihli ve 36/802 sayılı onayı ile almış olduğu yurtiçinde 250.000.000,00-TL (İkiyüzelli milyon Türk Lirası) tutarına kadar her türlü tahvil ve/veya finansman bonusu ve her türlü borçlanma aracı ihracına ilişkin ihraç izninin süresi dolmuş olup, Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 1 yıl süre geçerli olmak üzere yurtiçinde 250.000.000,00-TL (İkiyüzelli milyon Türk Lirası) 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 bonusu ve niteliği itibarıyla borçlanma aracı olduğu Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilecek her türlü borçlanma aracı ihraç edilmesi için izin başvurusu yapılmış ve borçlanma ihracı başvurumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13 Ağustos 2020 tarih ve 51/992 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Şirketimizce ihraç edilen borçlanma araçlarının detayları aşağıdaki gibidir.

ISIN Kodu	Faiz Oranı (%)	İhraç Edilen Nominal Tutar	İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Gerçekleştirilen Anapara Ödemeleri	Gerçekleştirilen Faiz Ödemeleri
TRSAIGY92113	TRLIBOR+3,00	100.000.000 TL	10.09.2019	8.09.2021	-	14.915.200 TL
TRFAIGY82012	TLREF+2,00	128.000.000 TL	28.02.2020	28.08.2020	128.000.000 TL	7.062.784 TL

i) Kredi Derecelendirme Notu Alınması

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings, yıllık gözden geçirme sürecinde, Şirketimizin ulusal uzun vadeli kredi notunu yatırım yapılabilir seviye olan 'BBB (tur)' olarak korumuş, görünümünü ise negatif olarak belirlemiştir.

j) Covid-19 (Koronavirüs) Salgını Sebebiyle Alışveriş Merkezlerinin Faaliyetlerinin Geçici Olarak Durdurulması

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, COVID-19 salgını sebebiyle Türkiye'de alışveriş merkezlerinde kademeli olarak müşteri trafiğinin azalmasına neden olmuştur.

19 Mart 2020 tarihi itibarıyla Şirketimiz, 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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 30 EYLÜL 2020 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

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.

Şirketimizin 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 ayından itibaren aylık olarak şartları Şirketimizce belirlenecek şekilde kira desteği sağlanmasına karar verilmiştir.

k) Sürdürülebilirlik Stratejisinin Belirlenmesi & U.N. Global Compact Üyeliği

Şirketimiz, kurumsallaşma konusuna gösterdiği özenin bir göstergesi olarak, kurumsal sürdürülebilirlik raporlama çalışmalarını 2019 yılında başlatmıştır. Bununla paralel olarak, 2020 yılı başında dünyanın en büyük kurumsal sürdürülebilirlik inisiyatifi olan Birleşmiş Milletler (UN) Global Compact'e üyelik için başvuru sürecini tamamlamış ve katılımcı üye olarak kabul edilmiştir.

Bu üyelik ile Şirketimiz politikalarının; insan hakları, çalışma standartları, çevre ve yolsuzlukla mücadele alanlarındaki UN Global Compact'ın 10 ilkesine sadık kalarak UN Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına ulaşılabilmesi hedeflenmektedir.

Bu kapsamda Şirketimiz, stratejik önceliklerinin belirlenmesi, Küresel Raporlama İnisiyatifi (GRI) ve UN Global Compact standartlarına uygun şekilde hazırlanan ilk sürdürülebilirlik raporunu 01 Eylül 2020 tarihinde yayınlamıştır.

l) Konut Satışı

Şirketimizin İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi'nde kain ve Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 65 Pafta, 315 Ada ve 3 Parsel no.da kayıtlı Akapartmanı projesindeki (B) Bloкта yer alan 1, 2, 3, 4 ve 5 no.lu bağımsız bölümlerin satışı raporlama dönemi içerisinde gerçekleşmiştir.

m) Vergi Ödemelerinin Ertelenmesi

Şirketimiz, 518 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği'nin 3. maddesinin (b) fıkrasında belirtilen faaliyet alanları içinde yer alan mükellefler arasında olduğundan Vergi Usul Kanunu'nun 13.maddesi kapsamında mücbir sebep kapsamında bulunmaktadır. Buna göre; 518 sayılı Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği kapsamında Şirketimizin 2020 yılı Mart, Nisan ve Mayıs aylarına ilişkin Muhtasar ve Katma Değer Vergisi beyannamelerine ilişkin beyan tarihleri 27 Temmuz 2020'ye, tahakkuk eden vergilerin ödeme tarihleri sırasıyla 27 Ekim 2020, 27 Kasım 2020 ve 28 Aralık 2020 tarihlerine uzatılmıştır.

n) Organizasyon Değişikliği

Şirketimizin organizasyon yapısı içerisinde Veri Analitiği Departmanı kurulmuştur.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 30 EYLÜL 2020 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

IV – PROJELER VE PORTFÖY

1- KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN GAYRİMENKULLER

Akasya, Akbatı AVM ve Diğer Kira gelirleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019
Satış gelirleri				
Akasya Kira gelirleri	123.603.078	49.642.692	200.866.625	65.996.915
Akbatı Kira gelirleri	58.782.026	25.133.932	85.637.101	28.499.948
Diğer Kira gelirleri	9.389.920	4.229.572	13.499.609	4.464.612
	191.775.024	79.006.196	300.003.335	98.961.475

2- PROJELER VE İŞ GELİŞTİRME

Erenköy Apartmanı

Kadıköy İlçesi, Bağdat Caddesi Mevkiinde kain ve 378 Ada ve 25 Parsel no.da kayıtlı bulunan gayrimenkulde cadde mağazacılığı projesi hayata geçirilecektir.

Akaptman Suadiye

Akiş GYO, yeni markası Akaptman ile en prestijli, hayat dolu lokasyonlarda, yenilikçi ve özgün tasarımları, eşsiz mimari özellikleriyle yepyeni yaşam alanlarını hayata geçirmiştir. Akaptman markasının ilk projesi olan “Akaptman Suadiye”, 1.981 m² toplam inşaat alanı üzerinde 3 + 1 ve Dubleks 4 + 1 konut tipi seçenekleriyle toplamda 6 adet daireye sahiptir. Yaklaşık 14 kilometrelik alan boyunca şık restoranların, kafelerin, dünyanın en ünlü markalarının yer aldığı alışverişin ve eğlencenin merkezi Suadiye, Bağdat Caddesi üzerinde, yüksek yatırım değerinin yanı sıra panoramik deniz manzarası ve her detayı düşünülmüş özel tasarımı ile dikkatleri üzerine çekmektedir. Akaptman Suadiye Projesi, Kadıköy Tapu Sicili nezdinde Ada No: 315 ve Parsel No: 3’te kayıtlı taşınmaz üzerinde inşa edilmekte olup, Kadıköy Belediyesi’nden Akaptman Projesi için 29.03.2019 tarihinde yapı kullanma izin belgesi (iskan) alınmıştır.

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 projemizde, gerekli yasal izinler tamamlandıktan sonra inşai faaliyetler başlatılacaktır.

Beykoz

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.

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. Proje finansmanı ve yıkım süreci tamamlanmış olup, inşai faaliyetlere kısa sürede başlanması hedeflenmektedir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 30 EYLÜL 2020 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

3- STOKLAR

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Proje halindeki stoklar		
Erenköy apartmanı	349.272.842	328.028.310
Çiftehavuzlar arsası	80.326.325	75.491.008
Beykoz arsaları	68.406.450	68.722.532
Çiftehavuzlar arsası değer düşüklüğü (*)	(43.257.326)	(38.422.009)
	454.748.291	433.819.841
Stoklar		
Ak Apartmanı	5.008.056	23.137.621
Akasya projesi	2.822.629	2.822.629
Diğer	321.019	326.937
Ak Apartmanı değer düşüklüğü (**)	-	(5.382.295)
	8.151.704	20.904.892

(*) Çiftehavuzlar arsasına değer düşüklüğü ayrılmıştır. Devam eden belirsizlikler nedeniyle gayrimenkule değer biçilmesi zorlaşmakta ve emsal bulunamamaktadır. Bu nedenle ilgili arsanın 30 Eylül 2020 itibarıyla oluşmuş maliyet değeri olan 80.326.325 TL, 9 Temmuz 2013 tarihli kap açıklamamızdan da görüleceği üzere arsanın 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.

(**) 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. 1 Ocak - 30 Eylül 2020 raporlama döneminde 5 adet konutun satışı gerçekleşmiştir.

Akasya Projesi kapsamında 30.09.2020 dönemi itibarıyla 1 adet ofis bulunmaktadır.

Bağdat Caddesi Projeleri, kentsel dönüşüm kapsamında proje geliştirilmesi amacıyla İstanbul İli, Kadıköy İlçesi'nde yer alan Erenköy ve Çiftehavuzlar arsası, Şirket'in portföyüne dahil edilmiştir ve proje halindeki stokların altında sınıflandırılmıştır.

Akaptmanı (B) Bloкта yer alan ve satış amaçlı elde tutulan 6 adet bağımsız bölümden 1 Ocak – 30 Eylül 2020 raporlama döneminde 5 adet konutun satışı gerçekleşmiş olup, 30.09.2020 tarihi itibarı ile stokta 1 adet konut nitelikli bağımsız bölüm kalmıştır.

Beykoz Arsaları, Karlitepe A.Ş.'nin Beykoz bölgesinde 2B proje alanında yaptığı alımlarından oluşmakta olup, Şirket'in mali tablolarında proje halindeki stoklarda sınıflandırılmıştır. Bölgedeki plan çalışmalarının tamamlanmasının ardından ağırlıklı olarak konut içerecek projeler hayata geçirilecektir.

4- YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 30 Eylül 2020 tarihindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020	Yabancı para çevrim farkları	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Artışları	30 Eylül 2020
Akasya AVM	3.650.000.000	-	4.586.556	-	-	3.654.586.556
Akbatı AVM	1.465.000.000	-	720.935	-	-	1.465.720.935
Uşaklıgil projesi	228.369.000	-	-	-	-	228.369.000
Sosyal tesis	21.850.000	-	-	-	-	21.850.000

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2020 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
FAALİYET RAPORU

Ak Apartmanı	32.259.675	-	43.274	-	-	32.302.949
Bulgaristan arsaları	4.074.601	498.497	-	-	-	4.573.098
Üsküdar 3 bağımsız bölüm	1.550.000	-	-	(1.000.000)	-	550.000
	5.403.103.276	498.497	5.350.765	(1.000.000)	-	5.407.952.538

V – FİNANSAL DURUM

a) Bilanço

Şirketimizin 30 Eylül 2020 tarihli karşılaştırmalı bilançosu aşağıdaki gibidir.

	Sınırlı incelemeden geçmemiş 30 Eylül 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
VARLIKLAR		
Dönen varlıklar	719.613.440	799.648.318
Nakit ve nakit benzerleri	137.671.308	246.302.394
Finansal yatırımlar	13.871.708	10.921.134
Ticari alacaklar	68.939.597	77.163.274
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	34.474	23.684
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	68.905.123	77.139.590
Diğer alacaklar	3.239.136	2.113.534
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	3.239.136	2.113.534
Stoklar	8.151.704	20.904.892
Proje halindeki stoklar	454.748.291	433.819.841
Peşin ödenmiş giderler	5.372.591	4.316.006
Türev araçları	26.235.045	3.740.888
- Alım satım amaçlı türev araçlar	12.130.423	3.425.449
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar	14.104.622	315.439
Diğer dönen varlıklar	1.384.060	366.355
Duran varlıklar	5.515.223.320	5.499.236.273
Ticari alacaklar	-	564.642
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	564.642
Diğer alacaklar	16.411.011	14.185.483
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	14.809.902	12.631.530
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.601.109	1.553.953
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	34.484.784	27.813.159
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.407.952.538	5.403.103.276
Maddi duran varlıklar	28.426.536	29.203.459
Maddi olmayan duran varlıklar	5.482.787	5.842.799
- Şerefiye	707.175	707.175
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	4.775.612	5.135.624
Ertelenmiş vergi varlığı	566.751	474.453
Peşin ödenmiş giderler	12.026.969	11.664.258
Türev araçlar	7.548.986	4.339.918
- Alım satım amaçlı türev araçlar	7.548.986	4.339.918
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar	-	-
Diğer duran varlıklar	2.322.958	2.044.826
Toplam varlıklar	6.234.836.760	6.298.884.591

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2020 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
FAALİYET RAPORU

	Sınırlı incelemeden geçmemiş 30 Eylül 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
KAYNAKLAR		
Kısa vadeli yükümlülükler	1.159.391.066	953.960.198
Kısa vadeli borçlanmalar	449.862.197	584.781.297
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	659.058.769	299.631.154
Ticari borçlar	12.240.102	13.085.158
- İlişkili taraflara ticari borçlar	6.770.680	4.274.506
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5.469.422	8.810.652
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	1.177.296	1.669.278
Diğer borçlar	7.413.368	6.252.253
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7.413.368	6.252.253
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	4.884.439	8.722.921
Türev araçlar	14.720.073	30.223.912
- Alım satım amaçlı türev araçlar	8.332.181	446.152
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar	6.387.892	29.777.760
Kısa vadeli karşılıklar	9.771.441	9.465.185
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	884.413	736.430
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	8.887.028	8.728.755
Dönem karı vergi yükümlülüğü	263.381	129.040
Uzun vadeli yükümlülükler	1.460.225.881	1.324.473.833
Uzun vadeli borçlanmalar	1.449.243.173	1.289.652.762
Ticari borçlar	4.596.088	3.125.366
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	4.596.088	3.125.366
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	3.315.251	5.483.069
Türev araçlar	1.045.432	24.355.539
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar	1.045.432	24.355.539
Uzun vadeli karşılıklar	2.025.937	1.857.097
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	2.025.937	1.857.097
Özkaynaklar	3.615.219.813	4.020.450.560
Ödenmiş sermaye	554.699.850	430.091.850
Sermaye düzeltme farkları	121.877.344	121.877.344
Birleşme denkleştirme hesabı	870.289.152	870.289.152
Paylara ilişkin primler	50.712.389	50.712.389
Geri alınmış paylar	(5.643.750)	(4.592.411)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	(1.153.000)	(1.148.542)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(1.153.000)	(1.148.542)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	(16.046.493)	(47.332.651)
- Yabancı para çevrim farkları	15.793.472	7.370.271
- Nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)	(31.839.965)	(54.702.922)
Ortak kontrole tabi teşebbüs işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	(4.109.167)	(4.109.167)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	117.744.396	116.693.057
Diğer yedekler	54.696.807	54.696.807
Geçmiş yıllar karları	2.307.613.393	1.884.229.243
Net dönem (zararı)/karı	(435.461.108)	549.043.489
Toplam kaynaklar	6.234.836.760	6.298.884.591

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 30 EYLÜL 2020 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

b) Gelir Tablosu

Şirketimizin 01 Ocak 2020 - 30 Eylül 2020 dönemi karşılaştırmalı gelir tablosu aşağıdaki gibidir.

	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2020	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2020	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2019	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2019
KAR VEYA ZARAR KISMI				
Hasılat	216.327.558	81.284.523	324.673.306	107.040.934
Satışların maliyeti (-)	(76.995.139)	(20.654.231)	(80.377.087)	(25.346.792)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	139.332.419	60.630.292	244.296.219	81.694.142
Genel yönetim giderleri (-)	(19.819.090)	(5.259.933)	(22.772.409)	(6.488.568)
Pazarlama giderleri (-)	(1.974.216)	(521.952)	(2.828.936)	(1.080.008)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	31.536.693	9.515.284	32.492.527	8.359.758
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(26.768.087)	(9.043.980)	(29.659.923)	(10.515.904)
Esas faaliyet karı	122.307.719	55.319.711	221.527.478	71.969.420
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	9.901	4.802	407.302.096	101.211.493
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	(1.222.053)	(531.961)	(1.071.472)	(362.616)
Finansman geliri /(gideri) öncesi faaliyet karı	121.095.567	54.792.552	627.758.102	172.818.297
Finansman gelirleri	125.835.799	34.892.300	161.575.112	98.394.840
Finansman giderleri (-)	(682.221.391)	(311.764.282)	(371.836.254)	(99.845.777)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı	(435.290.025)	(222.079.430)	417.496.960	171.367.360
Dönem vergi gideri	(263.381)	(73.752)	(261.535)	(111.597)
Ertelenmiş vergi gelir/gideri	92.298	14.555	77.686	(3.435)
Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı)/karı	(435.461.108)	(222.138.627)	417.313.111	171.252.328
DÖNEM (ZARARI)/KARI	(435.461.108)	(222.138.627)	417.313.111	171.252.328

c) Rasyolar

Şirketimizin 30 Eylül 2020 dönemine ilişkin finansal göstergeleri aşağıdaki gibidir.

RASYOLAR	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Cari Oran	0,62	0,84
Özkaynak-Aktif Toplamı Oranı	58%	64%
Borç Özkaynak Oranı	72%	57%

RASYOLAR	30 Eylül 2020	30 Eylül 2019
Faaliyet Karı Oranı	57%	68%
Brüt Satış Karı Oranı	64%	75%
Dönem Net Karı Oranı	-201%	129%

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 30 EYLÜL 2020 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN

FAALİYET RAPORU

VI- ŞİRKETİN RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

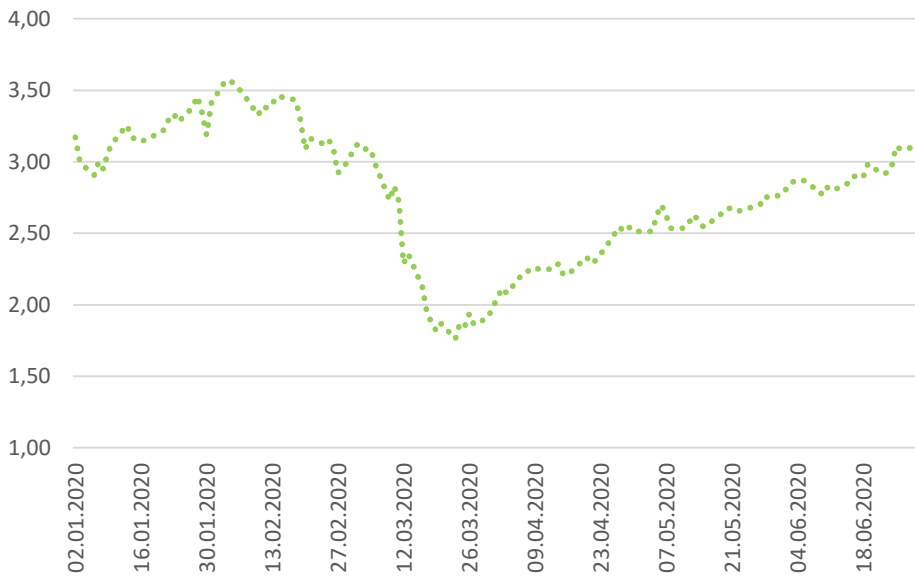
Riskin Erken Saptanması Komitesi, risk yönetim sistemlerini yılda bir kez gözden geçirmektedir. Komite, iki (2) ayda bir görüşmelerde bulunur, Şirket'i etkileyebilecek stratejik, finansal, operasyonel vb. her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Şirket'in kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunmaktadır.

Şirket risk envanteri, Akış GYO'nun risk yönetimi çalışmalarında kullandığı en önemli takip araçlarından biridir. Risk envanteri, Şirket'in operasyonel, finansal, itibar ve stratejik risklerini içermektedir. Risk skoru yüksek ve çok yüksek düzeyde olan riskler, Yönetim Kurulu seviyesinde izlenmekte olup, detaylı aksiyon planları oluşturulur ve her bir risk için bir risk sahibi atanır. Risk sahibi, ilgili riskin kararlaştırılan aksiyon planı çerçevesinde yönetilmesinden sorumludur. Böylece, risk yönetimi felsefesi, Akış GYO yöneticilerinin rutin iş ajandalarında sürekli bir madde haline gelmiştir. Sektörel ve kurumsal gelişmeler doğrultusunda güncellenen bu felsefe, Şirket uygulamalarının ayrılmaz bir parçası olmuştur.

Şirketin faaliyetlerindeki etkinlik ve verimliliğin artırılması, finansal raporlama konusunda güvenilirliğin sağlanması ve kanun ve düzenlemelere uygunluk konuları başta olmak üzere mevcut iç kontrol sistemi, Şirket İç Denetim Bölümü tarafından yıllık iç denetim planı çerçevesinde denetlenmekte ve denetim sonuçları Denetim Komitesine raporlanmaktadır. İç denetim faaliyetlerinin etkinliği, Denetim Komitesi tarafından yıl içinde yapılan bir (1) toplantı ile gözden geçirilmektedir. Bu toplantılarda, ihtiyaç olduğu durumlarda, iç denetçi, dış denetçi veya Şirket'in diğer yöneticilerinin de görüşleri alınmaktadır.

VII - ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

Hisse Grafiği



AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 30 EYLÜL 2020 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

VIII – DİĞER BİLGİLER

01.01.2020-30.09.2020 Dönemi Sonrası Meydana Gelen Değişiklikler

a) Kredi Kullanımı

Şirketimizin Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu 2021 ve 2022 yıllarında vadeleri dolacak ve vade tarihinde balon ödemeler de içeren toplam 117.516.666 USD ana para tutarlı kredilerin vadesinin 1+6.5 yıl olarak yenilenmesi yönünde banka ile sözleşme imzalamıştır.

Şirketimizin bu kredi kullanımını sonrasında toplam borç stoğunda bir artış olmamış olup ortalama borç vadesi ise Şirket hedefleri paralelinde nakit akışını olumlu etkileyecek şekilde uzayacaktır.

b) İpotek Tesis Edilmesi

Şirketimizin Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu toplam 117.516.666 USD ana para tutarlı kredilerin yapılandırılması kapsamında; Erenköy üzerinde 2. dereceden 28.943.759 USD tutarında, Akbatı AVM üzerinde 3. dereceden 57.723.014 USD tutarında, Uşaklıgil üzerinde 2. dereceden 23.287.671 USD tutarında, Akapartmanı üzerinde 2. dereceden 6.852.055 USD tutarında olmak üzere toplamda 116.806.499 USD ipotek tesis edilmiştir.

c) Likidite Sağlayıcılık İşlemlerinin Sonlandırılması

2 Kasım 2018 tarihinden itibaren Şirketimizin Borsa İstanbul'da işlem gören payları vasıtasıyla Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından gerçekleştirilen "Likidite Sağlayıcılık İşlemleri" ne ilişkin sözleşmenin geçerlilik süresi 2 Kasım 2020 itibarıyla sona ermiş ve likidite sağlayıcılık hizmeti sonlanmış olup bu tarih itibarıyla likidite sağlayıcılık işlemlerine devam edilmeyecektir.

d) TSE COVID-19 Güvenli Hizmet Belgesi'nin Alınması

Şirketimiz bünyesinde faaliyet gösteren Akasya ve Akbatı Alışveriş Merkezleri, Türk Standardları Enstitüsü (TSE) tarafından belirlenen kriterleri sağlayarak "TSE COVID-19 Güvenli Hizmet Belgesi" almaya hak kazanmıştır.