

HALKA ARZ EDİLMEKSİZİN VEYA YURT DIŞINDA
BORÇLANMA ARACI İHRACI BAŞVURU FORMU

A. İHRAÇÇIYA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1. İHRAÇÇIYI TANITICI BİLGİLER

- 1.1. Ticaret Unvanı** : AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1.2. Merkez Adresi : Acıbadem Mah. Çeçen Sok. No:25 Akasya AVM Üsküdar
İSTANBUL
1.3. Ticaret Sicil Müdürlüğü : İstanbul
1.4. Ticaret Sicil Numarası : 570679
1.5. Faaliyet Konusu :

Şirket Esas Sözleşmesi'nin 5.maddesinde belirtildiği üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, 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 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 5.611.716.967 TL toplam aktif büyüklüğü ve 3.630.805.417 TL özkaynak büyüklüğü ile Türkiye'nin en büyük Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarından birisidir. Şirket, İstanbul Anadolu yakasının en prestijli alışveriş merkezlerinden Akasya AVM, İstanbul Bahçeşehir-Esenyurt bölgesinden bulunan Akbatı AVM'nin yanında Bağdat caddesinde 4 varlıktan oluşan bir gayrimenkul portföyüne sahiptir. Şirket sahip olduğu gayrimenkullerden kira geliri elde etmektedir. Şirketin merkezi Akasya AVM B2 Blok'ta bulunmakta olup, toplam konsolide çalışan sayısı 315'tir.

Handwritten signature

1.6. Ortaklık Yapısı

Şirket'in 430.091.850,00-TL olan ödenmiş sermayesinin ortaklar arasında dağılımını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.

Ortaklık Yapısı			
Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Grubu	Sermayedeki Pay Oranı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Akkök Holding A.Ş.	B	63.065.857,26	14,66
Raif Ali Dinçkök	B	60.557.045,61	14,08
Alize DİNÇKÖK EYÜBOĞLU	B	43.326.380,88	10,07
Ali Raif DİNÇKÖK Mirasçıları	A	11.653.589,19	9,24
Ali Raif DİNÇKÖK Mirasçıları	B	28.078.909,99	
Nilüfer DİNÇKÖK ÇİFTÇİ	A	7.769.059,46	9,21
Nilüfer DİNÇKÖK ÇİFTÇİ	B	31.836.848,98	
Emniyet Ticaret ve Sanayi A.Ş.	B	39.267.011,30	9,13
European Bank for Reconstruction & Development	B	31.650.000,00	7,36
Diğer		112.887.147,33	26,25
Toplam		430.091.850,00	100,00

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8.maddesinde belirtildiği üzere Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 500.000.000,00-TL (beşyüz milyon Türk Lirası) kayıtlı sermaye tavanına sahip olup, sermayesi, her biri 1,00-TL itibari değerinde 500.000.000 (beşyüz milyon) adet paya bölünmüştür.

Şirket'in çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 430.091.850,00-TL (dört yüz otuz milyon doksan bir bin sekiz yüz elli Türk Lirası) olup, işbu sermayenin 19.422.648,65-TL'lik kısmı nama (A) Grubu, 410.669.201,35-TL'lik kısmı ise hamiline (B) Grubu paylardan oluşmaktadır. Bu sermaye, 1,00-TL itibari değerinde 430.091.850-adet paya ayrılmıştır.

(A) grubu paylar nama, (B) grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. (A) grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır.



Şirketimizin hisse senetleri borsaya kote olup Borsa İstanbul'da kodu AKSGY' dir. Borsa İstanbul'da hisse senedimizin başvuru tarihimizden önceki güne ait kapanış değeri 2,31 TL olup Şirketimizin paylarının %38,12 oranındaki kısmı fiili olarak dolaşımdadır.

1.7. Sermayede En Fazla Paya Sahip Tüzel Kişi Ortağa Ait Ortaklık Yapısı

Şirket sermayesinin % 14,66' sına sahip olan Akkök Holding A.Ş.'nin ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Ortaklık Yapısı		
Ortağın Ticaret Unvanı / Adı Soyadı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Pay Oranı (%)
A.R.D. Holding A.Ş.	334.483.332,31	33,33%
N.D.Ç. Holding A.Ş.	334.481.580,93	33,33%
Atlantik Holding A.Ş.	334.483.305,50	33,33%
Ali Raif Dinçkök Mirasçıları	7,66	0%
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	1.708,49	0%
Ömer Dinçkök	7,66	0%
Melis Gürsoy	15,32	0%
Mehmet Emin Çiftçi	15,32	0%
Ayşegül Dinçkök	3,83	0%
Ayça Dinçkök	7,66	0%
Gamze Dinçkök Yücaoğlu	7,66	0%
Mutlu Dinçkök	7,66	0%
Toplam	1.003.450.000	100%

Akkök Holding A.Ş.' de hisse senetlerinde herhangi bir grup ayrımı bulunmamaktadır.

1.8. Sermayede En Fazla Paya Sahip Tüzel Kişi Ortağın Bulunduğu Ülkeye İlişkin Riskler:

Sermayede en fazla paya sahip tüzel kişi ortak yurt dışında yerleşik değildir.

1.9. Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu Üyeleri			
Adı-Soyadı	Görevi	Seçildiği Genel Kurul Tarihi	Görev Süresi
Raif Ali DİNÇKÖK	Yönetim Kurulu Başkanı	01.04.2019	3 Yıl
Ahmet Cemal DÖRDÜNCÜ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	01.04.2019	3 Yıl
Alize DİNÇKÖK EYÜBOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	01.04.2019	3 Yıl
İhsan Gökşin DURUSOY	Yönetim Kurulu Üyesi	01.04.2019	3 Yıl
Mehmet Emin ÇİFTÇİ	Yönetim Kurulu Üyesi	01.04.2019	3 Yıl
İnteks Sanayi İnşaat Ticaret A.Ş. Temsilcisi Meral Miryam MOLİNAS	Yönetim Kurulu Üyesi	01.04.2019	3 Yıl
Fatma Füsun AKKAL BOZOK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	01.04.2019	3 Yıl
Ayşe Selen KOCABAŞ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	01.04.2019	3 Yıl
Recep Yılmaz ARGÜDEN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	01.04.2019	3 Yıl

Şirketin Yönetim Kurulu'na ilişkin olarak esaslar Esas Sözleşmesi'nin 13., 14. ve 15. maddelerinde belirlenmiştir. Buna göre;

Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, 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 üyelerden 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.

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.

Tüzel kişi ya da kişiler, yönetim kurulu üyesi seçilebilirler. Tüzel kişinin yönetim kurulu üyesi seçilmesi durumunda, ilgili tüzel kişi ile birlikte ve o tüzel kişi adına, tüzel kişi

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak No: 25 Akasya Alışveriş Merkezi 34660 Üsküdar - İstanbul / TÜRKİYE
T: +90 (212) 393 01 00 F: +90 (212) 393 01 02 • www.akisgyo.com • Ticaret Sicil No: 570679

tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi tescil ve ilan olunur. Ayrıca tescil ve ilanın yapılmış olduğu Şirket'in internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş gerçek kişi yönetim kurulu toplantılarına katılıp oy kullanabilir. Yönetim kurulu üyesi olan tüzel kişi kendi adına tescil edilmiş olan gerçek kişiyi her zaman değiştirebilir. Tüzel kişi adına Yönetim Kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, Şirket'in internet sitesinde hemen açıklanır.

Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ve sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır.

Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenmektedir.

Şirketimiz'in 01.04.2019 tarihinde gerçekleştirdiği 2018 yılı Olağan Genel Kurulu'nda Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 13. Maddesine uygun olarak Şirket Yönetim Kurulu Üyeliklerine 3 yıl süre ile görev yapmak üzere 3' ü bağımsız üye olmak üzere toplam 9 üye seçilmiştir.

1.10. Bağı Ortaklıkları ve Finansal Duran Varlıkları

Bağı Ortaklıklar		
Ticaret Unvanı	Sermayesi (TL)	Sahip Olunan Sermaye Oranı (%)
Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	70.400.000	100
Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş.	13.350.000	100
Akasya Çocuk Dünyası A.Ş. *	5.000.000	100
Aksu Real Estate E.A.D.	969.282	100

İş Ortaklıkları		
Ticaret Unvanı	Sermayesi (TL)	Sahip Olunan Sermaye Oranı (%)
WMG London Developments L.P	47.685.241	51

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak No: 25 Akasya Alışveriş Merkezi 34660 Üsküdar - İstanbul / TÜRKİYE
T: +90 (212) 393 01 00 F: +90 (212) 393 01 02 • www.akisgyo.com • Ticaret Sicil No: 570679

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar		
Ticaret Unvanı	Sermayesi (TL)	Sahip Olunan Sermaye Oranı (%)
Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı	100.000	50

* Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin %100 bağlı ortaklığı olup, Şirketimizin dolaylı iştirakidir.

1.11. KAP Sertifikası Başvurusunun Yapılıp Yapılmadığı ve Bildirimle Yetkili Kişilerin İsimleri ve Görevleri

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.6 sayılı "Kamuyu Aydınlatma Platformu Tebliği"nin 5'inci maddesi uyarınca Şirket adına bildirim göndermek için elektronik sertifikaları bulunan yetkili kişiler aşağıda belirtilmiştir.

Bildirimle Yetkili Kişilerin İsimleri	Görevleri	Belgenin Alındığı Tarih
Naile Banuhan YÜRÜKOĞLU	Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	21.12.2018
Mustafa Ozan HANÇER	Stratejik Planlama, İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri Direktörü	28.01.2019
Sercan UZUN	Stratejik Planlama, İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri Müdür Yardımcısı	28.01.2019

1.12. MKK Üyeliği'nin Bulunup Bulunmadığına İlişkin Bilgi:

Şirketimiz 37809368 üye sicil no.su ile MKK' ya kayıtlıdır.

2. SERMAYEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Son Sermaye Artırımına İlişkin Bilgiler

2.1. Artırım Öncesi Sermaye : 200.000.000,00-TL

2.2. Artırım Kaynakları

- Birleşme İşlemleri Neticesinde : 230.091.850,00-TL

2.3. Artırım Sonrası Sermaye

(Güncel Sermaye Tutarı) : 430.091.850,00-TL

2.4. Sermayenin

- Tescil Tarihi : 18.01.2017
- İlan Edildiği TTSG Tarih ve Sayısı : 24.01.2017 / 9248

2.5. Sermayenin Ödenmiş Kısmının Tespitine İlişkin Mali Müşavir Raporunun Tarihi ve Sayısı : 06.05.2019 Tarih ve AKISG_YMM_1278_2349_12_ST_201 : 9

3. FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM

Şirket'in 2017 ve 2018 yılları hesap dönemine ilişkin finansal tablolarının bağımsız denetimi hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

Finansal Tablo Tarihi	Hazırlanma Esasları	Konsolide/Solo	Bağımsız Denetim Kuruluşu	Bağımsız Denetçi Görüşü
31.12.2017	Türkiye Muhasebe Standartları & Türkiye Finansal Raporlama Standartları	Konsolide ve Solo	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Olumlu
31.12.2018	Türkiye Muhasebe Standartları & Türkiye Finansal Raporlama Standartları	Konsolide ve Solo	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Olumlu

Şirket'in 2017 ve 2018 yılları hesap dönemine ilişkin finansal tablolarından seçilmiş finansal tablo verileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bilanço (TL)	31.12.2017	31.12.2018	Yıllık Değişim
Dönen varlıklar	616.818.172	682.535.082	11%
Nakit ve nakit benzerleri	88.837.174	96.124.337	8%
Finansal yatırımlar	17.439.996	24.175.744	39%
Ticari alacaklar	65.277.994	80.033.353	23%
Diğer alacaklar	10.933.689	3.505.498	-68%
Stoklar	426.085.928	472.928.936	11%
Peşin ödenmiş giderler	4.823.759	3.661.855	-24%
Alım satım amaçlı türev araçlar	-	1.994.452	-
Diğer dönen varlıklar	3.419.632	110.907	-97%
Duran varlıklar	3.655.686.625	4.929.181.885	35%
Finansal yatırımlar	1.892.579	-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	-	25.180.202	-
Ticari alacaklar	56.439.941	41.824.047	-26%
Diğer alacaklar	9.204.860	14.504.795	58%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.535.536.000	4.790.590.000	35%
Maddi duran varlıklar	32.045.644	30.422.911	-5%
Maddi olmayan duran varlıklar	6.914.942	6.422.936	-7%
Ertelenmiş vergi varlığı	306.163	327.964	7%
Peşin ödenmiş giderler	10.521.361	11.268.874	7%
Alım satım amaçlı türev araçlar	-	7.224.784	-
Diğer duran varlıklar	2.825.135	1.415.372	-50%
Aktif Toplamı	4.272.504.797	5.611.716.967	31%

Bilanço (TL)	31.12.2017	31.12.2018	Yıllık Değişim
Kısa vadeli yükümlülükler	468.721.580	971.116.458	107%
Kısa vadeli borçlanmalar	133.602.406	40.670.639	-70%
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	295.627.546	881.074.757	198%
Ticari borçlar	16.566.175	13.374.156	-19%
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	870.618	-	-
Diğer borçlar	2.355.647	6.053.091	157%
Ertelenmiş gelirler	8.333.184	9.328.178	12%
Riskten korunma amaçlı türev araçlar	-	7.138.489	-
Kısa vadeli karşılıklar	11.323.611	11.727.780	4%
Dönem karı vergi yükümlülüğü	42.393	26.752	-37%
Uzun vadeli yükümlülükler	1.304.160.902	1.009.795.092	-23%
Uzun vadeli borçlanmalar	1.293.166.591	992.687.899	-23%
Ticari borçlar	582.128	3.210.419	451%
Ertelenmiş gelirler	9.412.508	7.523.123	-20%

Risken korunma amaçlı türev araçlar	-	5.187.501	-
Uzun vadeli karşılıklar	999.675	1.186.150	19%
Özkaynaklar	2.499.622.315	3.630.805.417	45%
Ödenmiş sermaye	430.091.850	430.091.850	0%
Sermaye düzeltme farkları	121.877.344	121.877.344	0%
Paylara ilişkin primler	944.975	50.712.389	5267%
Birleşme denkleştirme hesabı	870.289.152	870.289.152	0%
Geri Alınmış Paylar	-189.440.968	-3.860.001	-98%
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	247.881	-426.037	-272%
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	1.368.741	2.994.773	119%
Ortak yönetime tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	-4.109.167	-4.109.167	0%
Diğer yedekler	54.696.807	54.696.807	0%
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	281.542.533	292.892.073	4%
Geçmiş yıllar karları	441.561.956	785.763.627	78%
Net dönem (zararı)/karı	490.551.211	1.029.882.607	110%
Toplam kaynaklar	4.272.504.797	5.611.716.967	31%

Gelir Tablosu (TL)	31.12.2017	31.12.2018	Yıllık Değişim
Hasılat	319.649.955	396.097.827	24%
Satışların maliyeti (-)	-85.194.969	-92.167.020	8%
Ticari faaliyetlerden brüt kar	234.454.986	303.930.807	30%
Genel yönetim giderleri (-)	-41.321.935	-33.855.300	-18%
Pazarlama giderleri (-)	-3.408.025	-4.447.007	30%
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	59.489.983	82.090.015	38%
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-78.442.680	-57.068.257	-27%
Esas faaliyet karı	170.772.329	290.650.258	70%
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	303.619.674	247.739.862	-18%
Yatırım faaliyetlerinden giderler	-	-1.892.579	-
İştirakler, müşterek kontrol edilen işletmeler ve bağlı ortaklıklardan diğer gelirler	181.804.762	-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen müşterek yönetime tabi ortakların karlarındaki paylar	-9.121.184	-1.513.789	-83%
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	647.075.581	1.534.983.752	137%
Finansman gelirleri	140.917.252	368.510.172	162%
Finansman giderleri (-)	-297.113.459	-873.344.506	194%
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)	490.879.374	1.030.149.418	110%
Dönem vergi gideri	-402.957	-288.612	-28%
Ertelenmiş vergi gelir/gideri	74.794	21.801	-71%
DÖNEM NET KARI / (ZARARI)	490.551.211	1.029.882.607	110%

Şirketimiz mali tabloları ile mali tablolara ilişkin analiz ve oranları ve bunlara ilişkin detaylı açıklamaları başvuru dosyamızın 8 no.lu ekinde yer verilmiştir.

B. BORÇLANMA ARAÇLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

1. Tedavülde Bulunan Borçlanma Araçları

Şirketimizin tedavülde bulunan herhangi bir borçlanma aracı bulunmamaktadır.

2. İhraç Tavanı Alınan Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Borçlanma Araçları:

Şirketimizin ihraç tavanı alınan ancak henüz satışı gerçekleştirilmemiş borçlanma aracı bulunmamaktadır.

3. İhraçtan Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri

Kullanım Yerlerine İlişkin Açıklama	Tahsis Edilecek Tutar (TL) veya Oran (%)
Şirketin faaliyetlerinden doğan işletme sermayesi ihtiyacının karşılanması, kısa vadeli borçların refinansmanı ve finansman kaynaklarının çeşitlendirilmesi amacıyla kullanılacaktır.	250.000.000 TL (%100)

4. Yetkili Kuruluş Kullanılıp Kullanılmayacağı:

Şirketimizce başvurumuz tarihi itibariyle ihraca ilişkin herhangi bir aracı kurumla anlaşmamıştır.

5. Borçlanma Araçlarının Borsa'da İşlem Görmesinin Planlanıp Planlanmadığı:

Borsa İstanbul'a başvuru SPK onayından sonra yapılacağından, henüz başvuru yapılmamıştır.

13/05/2019

İhraççı Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
 Mersis No: 0028041169000015	
İhsan Gökşin Durusoy Genel Müdür	Naile Banuhan Yürükoğlu Mali İşler Genel Müdür Yrd