



AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**01.01.2017-30.09.2017
HESAP DÖNEMİNE AİT
FAALİYET RAPORU**

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 30 EYLÜL 2017 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 yayımlanan '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 01.01.2017-30.09.2017 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	: Miralay Şefik Bey Sok. No: 11 Kat :5-6 34437 Gümüşsuyu Beyoğlu, İstanbul,Türkiye
Web Sitesi	:www.akisgyo.com
E-mail	: info@akisgyo.com
Ticaret Sicil Tarihi	:22.11.2005
Ticaret Sicil Numarası	:570679
Vergi Dairesi ve Nosu	:Beyoğlu 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 AVYM'nin yakaladığı önemli başarı sonrası, hissedarı olduğu Akasya Acıbadem'in 2014 yılında tamamlanması ile önemli bir projeye daha imza atmıştır. 2016 yılında Saf GYO ile birleşme sürecine giren Akiş GYO, bu birleşme ile birlikte gayrimenkul sektöründeki yerini bir kat daha sağlamlaştırmıştır.

Türkiye'deki gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketleri arasında bir ilki gerçekleştirerek, alışveriş merkezi yatırımlarına alternatif bir yaklaşımla cadde mağazacılığına yönelen Akiş GYO, Bağdat Caddesi'nde yer alan dört farklı lokasyonda yaratacağı yeni kira gelirleri ile ortaklarına düzenli temettü geliri sağlamayı

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 30 EYLÜL 2017 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

hedeflemektedir. Bu projelere 190 milyon dolar tutarında yatırım yapan Akiş GYO, cadde mağazacılığındaki ilk işbirliğini Uşaklıgil Apartmanı için Beymen ile yapmıştır. Kent dokusuna uygun olarak sunduğu yaşam alanlarıyla kullanıcılarını özel hissettirecek yüksek kalite standartlarına sahip bir proje yaklaşımına sahip olan Akiş GYO, bu bakış açısıyla önümüzdeki dönemde İstanbul'daki diğer popüler caddelerde de benzer yatırımlar planlamaktadır.

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 : 500.000.000,00 TL
Ödenmiş Sermayesi : 430.091.850,00 TL

Ortaklık Yapısı

Ali Raif Dinçök	104.022.994,08	24,19
Akiş GYO A.Ş	74.800.803,42	17,39
Akkök Holding A.Ş.	63.065.857,26	14,66
Nilüfer Dinçök Çiftçi	32.005.908,44	7,44
Emniyet Ticaret ve Sanayi A.Ş.	31.631.043,29	7,35
Diğer ve Halka Açık Kısım	124.565.243,51	28,97
Toplam	430.091.850,00	100,00

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 30 EYLÜL 2017 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu 19.422.649 adet pay karşılığı 19.422.649 TL'den ve B grubu 410.669.201 adet pay karşılığı 410.669.201 TL'den oluşmaktadır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır.

Yönetim Kurulu ve Komiteler

Yönetim Kurulu:

28 Aralık 2016 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında 3 yıl süre ile seçilen Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Ünvanı
Ahmet Cemal DÖRDÜNCÜ	Yönetim Kurulu Başkanı
Raif Ali DİNÇKÖK	Yönetim Kurulu Üyesi Başkan Vekili
Mehmet Emin ÇİFTÇİ	Yönetim Kurulu Üyesi
İhsan Gökşin DURUSOY	Yönetim Kurulu Üyesi- Genel Müdür
Alize Dinçkök EYÜBOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi
Doğu - Batı San. Ürün. İhr. ve İth. 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

Şirketin Üst Düzey Yöneticileri:

Adı Soyadı	Ünvanı
İhsan Gökşin Durusoy	Yönetim Kurulu Üyesi-Genel Müdür
Naile BanuhanYürükoğlu	Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı
Hakan Biçen	Kiralama Direktörü
Abdülkadir Çelik	Genel Müdür Yardımcısı-Kamu İşleri
Özlem Özbattır	İnsan Kaynakları Direktörü
Mustafa Ozan Hançer	Stratejik Planlama, İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri Direktörü
Didem Hiçyorulmazlar	Satış ve Pazarlama Direktörü

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydaların tamamı kısa vadeli ücret ve benzeri faydalardan oluşmakta olup, 30.09.2017 tarihi itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan fayda 2.476.405 TL'dir.

Personel Sayısı:

Şirketin personel sayısı, 303'dür. (Konsolide çalışan sayısıdır.)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 30 EYLÜL 2017 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

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 07 Şubat 2017 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, şirketin muhasebe sistemi, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve şirketin 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.

Kurumsal Yönetim Komitesi:

Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesi üyeleri aşağıda belirtilmiştir.

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

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

Kurumsal Yönetim 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 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 30 EYLÜL 2017 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanlığına Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi AYŞE SELEN KOCABAŞ'ın, üyeliklerine ise Yönetim Kurulu Üyesi ALİZE DİNÇKÖK EYÜBOĞLU'nun ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi FATMA FÜSÜN AKKAL BOZOK'un seçilmelerine karar verilmiştir.

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

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) Şirketimizin Saf GYO A.Ş ile Birleşme İşlemine ait Olağanüstü Genel Kurulun tescil edilmesi Hakkında

Şirketimizin Saf GYO A.Ş. ile birleşmesine ilişkin tescil işlemi tamamlanmış olup, birleşme işlemi 18.01.2017 olarak gerçekleşmiştir. Şirketimiz, birleşmenin tamamlanması ile elde ettiği ekonomik ve operasyonel verimliliğin yanı sıra, marka bilinirliği ve rekabet gücü açısından da gayrimenkul sektörünün en büyük oyuncularından biri haline gelmiştir.

b) Altyapı İnşaat İşleri Yüklenici Sözleşmesi hakkında güncelleme

31.10.2016 tarihli İstanbul İli, Kadıköy İlçesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde Ada N 378, Parsel N 25'te kayıtlı taşınmaz üzerinde yapılacak çok katlı mağaza niteliğindeki binanın kaba, ince, altyapı inşaat işleri yüklenici sözleşmesi, yüklenici Can Yapı Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş'nin talebi üzerine tarafımızca da uygun görülerek feshedilmiştir. Söz konusu sözleşmeden kalan işler için fesh edilen sözleşme ile aynı hüküm ve koşullarda AG İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ ile sözleşme imzalanmasına karar verilmiştir.

c) Bağlı Ortaklık Sermaye Artışı

Bulgaristan'nın Silistra Şehri'nde kurulu olan ve şirketimizin tek pay sahibi olduğu Aksu Real Estate EAD'nin sermayesinin her biri 100 Leva itibari değerinde çıkarılacak 300 adet yeni hisseye karşılık 30.000 Leva (yaklaşık 61.000 Türk Lirası) artırılarak, 170.000 Leva'dan 200.000 Leva'ya yükseltilmesine,

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 30 EYLÜL 2017 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

Artan sermaye tutarı olan ve nakden taahhüt ettiğimiz toplam 30.000 Leva'nın tamamının Aksu Real Estate EAD'nin tek pay sahibi olan şirketimiz tarafından peşinen ödenmesine karar verilmiştir.

d) 2016 Yılı Genel Kurulu

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 2016 Yılı Olağan Genel Kurul toplantısı, 14.04.2017 tarihinde saat 11:00'de Taşkışla Caddesi, No: 1, 34437, Taksim, İstanbul adresindeki Grand Hyatt İstanbul Otelinde gerçekleştirilmiştir.

2016 yılı Genel kurul sonucunda özetle aşağıdaki kararlar alınmıştır;

- Gündemin 1.maddesi uyarınca toplantı divanı oyçokluğu ile oluşturulmuştur.
- Gündemin 2.maddesi uyarınca faaliyet raporu ile ilgili bilgi verilmiştir.
- Gündemin 3.maddesi uyarınca Bağımsız Denetim raporu okunmuştur.
- Gündemin 4.maddesi uyarınca 2016 yılına ait Finansal Tablolar pay sahiplerinin oyçokluğu ile kabul ve tasdik edilmiştir.
- Gündemin 5. maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerinin her biri 2016 yılı faaliyetlerinden dolayı, sahip oldukları paylardan doğan oy haklarını kullanmayarak, oyçokluğu ile ibra edildiler.
- Gündemin 6. maddesi uyarınca 2016 yılına ait kar ve kazanç paylarının dağıtım teklifi oyçokluğu kabul edildi ve 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 8.500,00-TL olarak belirlenmesi oyçokluğu ile kabul edilmiştir.
- Gündemin 8. maddesi uyarınca Şirketimizin 2017 yılı dönemindeki mali tablo ve raporlarının denetlenmesi için Denetimden Sorumlu Komite'nin raporu doğrultusunda Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nin seçilmesi oyçokluğu ile kabul edildi.
- Gündemin 9. maddesi uyarınca Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu Üyelerinin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımlarının, Şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli bir işlem yapması ve/veya Şirketin veya bağlı ortaklıklarının işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması ya da aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka ortaklığa sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi durumunda; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca pay sahiplerine bu işlemlere ilişkin bilgi verilmiştir.
- Gündemin 10. maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerine TTK'nın 395. ve 396. Madde hükümlerinde belirtilen izin ve yetkilerin verilmesi oyçokluğu ile kabul edildi.
- Gündemin 11. maddesi uyarınca Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince Şirketimiz tarafından 2016 yılında yapılan bağış ve yardımlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmiştir.
- Gündemin 12. maddesi uyarınca Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 12. maddesi gereğince 2016 yılında yapılan Şirketimiz tarafından üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatlere ilişkin olarak pay sahiplerine bilgi verilmiştir.
- Gündemin 13. maddesi uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 37. maddesi gereğince 2016 yılında yapılan ilgili alım, satım ve kiralama işlemleri hakkında pay sahiplerine bilgi verilmiştir.
- Gündemin 14. maddesi uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-22.1) Sayılı Geri Alınan Paylar Tebliği'nin 5. maddesi uyarınca Şirket tarafından geri alınacak paylara ilişkin olarak Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan II No'lu Geri Alım Programı hakkında pay sahiplerine bilgi verilmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 30 EYLÜL 2017 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

Şirketimizin 14 Nisan 2017 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısı, 19 Nisan 2017 tarihinde tescil edilmiş olup, 25 Nisan 2017 tarih ve 9313 sayılı Türkiye Ticaret Sicili gazetesini ile ilan edilmiştir.

e) 2016 yılı Kar Payı Ödemesi

Ortaklarımıza dağıtılması öngörülen toplam **180.000.000,00-TL** (1,00-TL nominal değerli paya isabet eden temettü tutarı brüt **0,418515-TL**, temettü oranı brüt % **41,8515**) kar payı ödemesi **24.04.2017 ve 20.06.2017** tarihlerinde iki eşit taksitle gerçekleştirilmiştir.

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

Şirketimiz, 2017 yılının ilk üç çeyreğinde çeşitli kurum ve kuruluşlara toplam 201.650 TL tutarında bağış yapmıştır.

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

- Şirket'in sermayesinin karşılıksız kalma veya Şirket'in borca batık bir durumu yoktur.
- Şirket'in karşılıklı iştirak ilişkisine sahip olduğu bir ortaklık bulunmamaktadır.
- Şirket'in finansman kaynaklarına ait bilgiler Finansal tablolara ait 7 No'lu "Finansal Borçlanmalar" dipnotunda yer almakta olup, yıl içerisinde çıkarılmış veya devam etmekte olan sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır.
- Mevzuat uyarınca ilişkili taraf işlemleri ve bakiyelerine ait bilgiler Finansal Tablolara ait 21 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 yapılan özel denetim ve kamu denetimi bulunmamaktadır.

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

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

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

Gayrimenkul Değerleme Şirketleri:

Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 30 EYLÜL 2017 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

2017 yılının ilk üç çeyreğinde yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı kurumlarla arasında çıkar çatışmasına konu olacak bir husus meydana gelmemiştir.

IV – PROJELER VE PORTFÖY

1- KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN GAYRİMENKULLER

Akasya, Akbatı AVYM ve Diğer Kira gelirleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Kira gelirleri				
Akasya Kira gelirleri	143.126.485	51.286.146	-	-
Akbatı Kira gelirleri	60.180.501	20.304.016	52.934.560	18.221.391
Diğer Kira gelirleri	5.588.840	2.983.812	1.640.592	1.158.195
TOPLAM KİRA GELİRİ	208.895.826	74.573.974	54.575.152	19.379.586

HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Satış gelirleri				
Akasya Kira gelirleri	143.126.485	51.286.146	-	-
Akbatı Kira gelirleri	60.180.501	20.304.016	52.934.560	18.221.391
Diğer Kira gelirleri	5.588.840	2.983.812	1.640.592	1.158.195
Konut satış gelirleri	5.688.239	2.583.308	750.000	-
Bilet satışları	4.003.686	1.278.794	-	-
Sponsorluk gelirleri	4.816.296	1.597.079	-	-
Diğer	5.331.547	1.857.402	1.934.909	633.509
	228.735.594	81.890.557	57.260.061	20.013.095
Satışların maliyeti				
Akasya AVM Maliyetleri	(29.188.726)	(9.439.176)	-	-
Akbatı AVM Maliyetleri	(17.034.071)	(5.921.028)	(16.489.923)	(5.374.832)
Satılan konut maliyetleri	(1.655.080)	(992.851)	(137.660)	-
Diğer verilen hizmet maliyeti	(10.621.300)	(3.489.819)	(1.846.298)	(597.109)
	(58.499.177)	(19.842.874)	(18.473.881)	(5.971.941)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	170.236.417	62.047.683	38.786.180	14.041.154

2- PROJELER VE İŞ GELİŞTİRME

Cadde Mağazacılığı

Yatırım kararlarını sektörde öngörülen talepler doğrultusunda alan Şirket, ticari gayrimenkul portföyünü genişletmek amacıyla İstanbul'un en gözde caddelerinden biri olan Bağdat Caddesi üzerinde Erenköy, Caddebostan ve Suadiye semtlerinde farklı parsellerde gayrimenkul yatırımı yapmıştır.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 30 EYLÜL 2017 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

Alışveriş merkezi yatırımlarının İstanbul genelinde yüksek seviyelere ulaşmış olması ve portföy çeşitliliği gibi stratejik nedenlerle Akiş GYO, cadde mağazacılığı alanında aktif olarak yer almayı planlamaktadır. Söz konusu parsellerde geliştirilecek ticari ünitelerden düzenli kira geliri ve sınırlı sayıdaki konutlardan satış geliri elde etmeyi hedeflemektedir.

Büyüklikleri 900 ile 2.800 m² arasında değişen arsalarda ticari amaçlı gayrimenkuller geliştirilecektir. Bağdat Caddesi'ndeki 4 yatırımımızın toplam inşaat alanının 29 bin m² olması beklenmektedir. Bu bölgede geliştirilecek projelerin toplam kiralanabilir alanının 15 bin m² civarında olması beklenmektedir. Perakende sektörünün ihtiyacına göre tasarlanacak olan gayrimenkuller Bağdat Caddesi'nin prestijine katkıda bulunacaktır. Bağdat Caddesi 3206 Ada 14 Parselde yer alan gayrimenkul için Beymen Mağazacılık A.Ş. ile kira sözleşmesi imzalanması sonrası, Beymen Mağazacılık A.Ş. Eylül 2017 döneminde faaliyete başlamıştır.

Zümrüt Sitesi - Ataşehir

Ataşehir bölgesinde 36.007 m² arsa üzerinde bulunan Zümrüt sitesinde kat malikleri ile 2 / 3 imza oranına henüz ulaşamadığından bir gelişme kaydedilmemiştir.

Beykoz

Beykoz bölgesinde 2B proje alanında arsa alımları devam etmektedir. Bölgedeki plan çalışmalarının tamamlanmasının ardından ağırlığı konut içerecek projeler hayata geçirilecektir.

Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş şirket 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.

3- STOKLAR

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli stoklar	377.794.102	97.476.420
Erenköy Apartmanı	258.337.278	-
Çiftelhavuzlar arsası	61.352.401	55.773.969
Ak Apartmanı	47.253.229	41.183.147
Akbatı Projesi	252.938	379.770
Akkoza Projesi	139.534	139.534
Akasya Projesi	10.163.957	-
Diğer	294.765	-
Uzun vadeli stoklar	60.087.126	291.205.450
Bağdat Caddesi Projeleri	-	233.059.972
- Erenköy Apartmanı	-	233.059.972
Beykoz Arsaları	60.087.126	58.145.478
	437.881.228	388.681.870

Akkoza projesi kapsamında kalan dairelerden oluşmaktadır. 30.09.2017 dönemi itibarıyla 2 adet konut bulunmaktadır.

Akbatı projesi kapsamında kalan dairelerden oluşmaktadır. 30.09.2017 dönemi itibarıyla 2 adet konut bulunmaktadır.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 30 EYLÜL 2017 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

Akasya projesi kapsamında kalan daire ve ofislerden oluşmaktadır. 30.09.2017 dönemi itibarıyla 3 adet konut , 1 adet ofis bulunmaktadır.

Bağdat Caddesi Projeleri, kentsel dönüşüm kapsamında proje geliştirilmesi amacıyla İstanbul İli Kadıköy İlçesi'nde yer alan Erenköy, Ak Apartmanları ve Çiftehavuzlar arsası, Şirket'in portföyüne dahil edilmiştir ve kısa vadeli stokların altında yer almaktadır. Ayrıca geliştirilmekte olan Beykoz Arsaları ise uzun vadeli stokların altında sınıflandırılmıştır.

Beykoz Arsaları, Karlitepe A.Ş.'nin Beykoz bölgesinde 2B proje alanında yaptığı alımlarımdan oluşmaktadır. Bölgedeki plan çalışmalarının tamamlanmasının ardından ağırlıklı olarak konut içerecek projeler hayata geçirilecektir.

4- YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 30 Eylül 2017 tarihindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2017	İşletme Birleşmeleri ile edinimler	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2017
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	947.987.419	2.266.300.211	1.499.473	(52.050.419)	3.163.736.684
Akbatı AVM	893.721.000	-	-	-	893.721.000
Çerkezköy bina ve arsaları	52.050.419	-	-	(52.050.419)	-
Akasya AVM	-	2.200.000.000	835.935	-	2.200.835.935
Komili fabrika	-	43.185.211	208.500	-	43.393.711
Mecidiyeköy	-	2.170.000	-	-	2.170.000
Sosyal tesis	-	18.765.000	455.038	-	19.220.038
Üsküdar 4 bağımsız bölüm	-	2.180.000	-	-	2.180.000
Bulgaristan arsaları	2.216.000	-	-	-	2.216.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Uşaklıgil projesi	155.605.000	-	9.031.228	-	164.636.228
	1.103.592.419	2.266.300.211	10.530.700	(52.050.419)	3.328.372.911

V – FİNANSAL DURUM

a) Bilanço

Şirketimizin 30 Eylül 2017 Tarihli karşılaştırmalı bilançosu aşağıdaki gibidir.

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		518.036.160	198.807.017
Nakit ve nakit benzerleri	5	13.317.603	19.451.752
Finansal yatırımlar	6	13.506.423	-
Ticari alacaklar		67.774.243	75.986.306
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	8, 21	228.325	2.547
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	67.545.918	75.983.759
Diğer alacaklar		10.915.402	2.714.689
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	21	10.552.020	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	363.382	2.714.689

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2017 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
FAALİYET RAPORU

Stoklar	12	377.794.102	97.476.420
Peşin ödenmiş giderler	10	7.182.057	3.143.875
Diğer dönen varlıklar	13	27.546.330	33.975
Duran varlıklar		3.507.872.370	1.804.188.086
Finansal yatırımlar	6	1.892.579	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	3	-	337.113.225
Ticari alacaklar		60.864.855	56.151.008
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	60.864.855	56.151.008
Diğer alacaklar		7.976.449	4.159.560
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	21	6.018.869	4.159.560
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	1.957.580	-
Stoklar	12	60.087.126	291.205.450
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	3.328.372.911	1.103.592.419
Maddi duran varlıklar		30.431.665	2.126.857
Maddi olmayan duran varlıklar		6.985.500	752.036
- Şerefiye		707.176	707.176
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		6.278.324	44.860
Ertelenmiş vergi varlığı		237.920	176.454
Peşin ödenmiş giderler	10	8.514.087	6.784.116
Diğer duran varlıklar	13	2.509.278	2.126.961
Toplam varlıklar		4.025.908.530	2.002.995.103

KAYNAKLAR

Kısa vadeli yükümlülükler		439.895.863	247.891.475
Kısa vadeli borçlanmalar	7	133.183.966	96.993.411
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	272.515.032	85.160.868
Ticari borçlar		15.088.354	10.427.385
- İlişkili taraflara ticari borçlar	8, 21	2.636.810	1.681.375
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	12.451.544	8.746.010
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		844.900	464.062
Diğer borçlar		2.368.656	2.792.264
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	2.368.656	2.792.264
Ertelenmiş gelirler	10	9.971.480	51.018.038
Kısa vadeli karşılıklar		5.784.798	1.012.839
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	14	461.019	167.799
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	5.323.779	845.040
Dönem karı vergi yükümlülüğü		138.677	22.608
Uzun vadeli yükümlülükler		1.299.361.265	564.175.265
Uzun vadeli borçlanmalar	7	1.287.389.295	563.258.210
Ticari borçlar		613.893	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	613.893	-
Ertelenmiş gelirler	10	10.210.466	-
Uzun vadeli karşılıklar		1.147.611	917.055
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		1.147.611	917.055
Özkaynaklar		2.286.651.402	1.190.928.363
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		2.286.651.402	1.190.928.363
Ödenmiş sermaye		430.091.850	200.000.000
Sermaye düzeltme farkları		121.877.344	121.840.877
Paylara ilişkin primler		944.975	208.659
Birleşme denkleştirme hesabı		870.289.152	-
Geri Alınmış Paylar		(189.440.968)	-

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2017 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
FAALİYET RAPORU

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş		
diğer kapsamlı gelirler ve giderler	248.042	(7.724)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	248.042	(7.724)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş		
diğer kapsamlı gelirler ve giderler	1.326.921	(560.658)
- Yabancı para çevrim farkları	61.667	61.667
- Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar/zararda sınıflandırılacak paylar	1.265.254	(622.325)
Ortak yönetime tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	(4.109.167)	(4.109.167)
Diğer yedekler	54.696.807	54.696.807
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	281.542.533	33.301.617
Geçmiş yıllar karları	441.561.956	615.628.763
Net dönem karı	277.621.957	169.929.189
Ana ortaklık dışı paylar	-	-
Toplam kaynaklar	4.025.908.530	2.002.995.103

b) Gelir Tablosu

Şirketimizin 01 Ocak 2017 – 30 Eylül 2017 dönemi karşılaştırmalı gelir tablosu aşağıdaki gibidir.

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2017	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2017	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2016	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2016
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	15	228.735.594	81.890.557	57.260.061	20.013.095
Satışların maliyeti (-)	15	(58.499.177)	(19.842.874)	(18.473.881)	(5.971.941)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		170.236.417	62.047.683	38.786.180	14.041.154
Genel yönetim giderleri (-)	16	(25.312.762)	(8.126.869)	(19.926.830)	(7.936.761)
Pazarlama giderleri (-)	16	(2.783.290)	(760.470)	(692.792)	(287.863)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	37.289.423	10.564.736	17.753.387	6.363.657
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(35.777.745)	(6.906.348)	(13.341.380)	(3.342.313)
Esas faaliyet karı		143.652.043	56.818.732	22.578.565	8.837.874
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	18	6.279.739	-	30.790.591	25.001
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	3	(9.121.184)	-	6.174.743	(218.735)
İştirakler, Müşterek Kontrol Edilen İşletmeler ve Bağlı Ortaklıklardan Diğer Gelirler	3	181.804.762	-	-	-
Finansman geliri /(gideri) öncesi faaliyet karı		322.615.360	56.818.732	59.543.899	8.644.140
Finansman gelirleri	19	116.693.993	17.616.557	34.827.483	8.692.986
Finansman giderleri (-)	19	(161.416.986)	(60.379.448)	(60.065.717)	(24.344.460)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)		277.892.367	14.055.841	34.305.665	(7.007.334)
Dönem vergi gideri		(276.961)	(77.355)	(87.333)	(24.650)
Ertelenmiş vergi gelir/gideri		6.551	(13.325)	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)		277.621.957	13.965.161	34.218.332	(7.031.984)
DÖNEM KARI / (ZARARI)		277.621.957	13.965.161	34.218.332	(7.031.984)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 30 EYLÜL 2017 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

c) Rasyolar

Şirketimizin 30 Eylül 2017 dönemine ilişkin finansal göstergeleri aşağıdaki gibidir.

RASYOLAR	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Cari Oran	1,18	0,80
Özkaynak-Aktif Toplamı Oranı	57%	59%
Borç Özkaynak Oranı	76%	68%

RASYOLAR	30 Eylül 2017	30 Eylül 2016
Faaliyet Karı Oranı	63%	39%
Brüt Satış Karı Oranı	74%	68%
Dönem Net Karı Oranı	121%	60%

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, Şirketi etkileyebilecek stratejik, finansal, operasyonel vb. her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin şirketin 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, ana ortaklık olan Akkök Holding A.Ş. bünyesinde bulunan İç Denetim Grubu 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 Şirketin diğer yöneticilerinin de görüşleri alınmaktadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 30 EYLÜL 2017 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
FAALİYET RAPORU

VII - ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

Hisse Grafiği



VIII – DİĞER BİLGİLER

01.01.2017-30.09.2017 Dönemi Sonrası Şirkette Meydana Gelen Değişiklikler

Bağlı Ortaklıkların Birleşme İşlemleri Hakkında

Şirketimizin %100 oranında iştiraki olan Ak Yön Yönetim ve Bakım Hizmetleri A.Ş. ("Ak Yön") ve Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin ("Akyaşam") Türk Ticaret Kanunu'nun 155/1-b, 156, ilgili diğer maddeleri ile Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18, 19, 20 hükümleri ve ilgili diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda Akyaşam'ın Ak Yön'ü tüm aktif ve pasifleri ile birlikte külliyen devralması ve Akyön'ün tasfiyesiz infisahı suretiyle Akyaşam tüzel kişiliği altında kolaylaştırılmış şekilde birleşme işlemi İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 03.10.2017 tarihinde tescil ederek tamamlanmış bulunmaktadır.

Bağlı Ortaklık Sermaye Artışı

Bulgaristan'nın Silistra Şehri'nde kurulu olan ve şirketimizin tek pay sahibi olduğu Aksu Real Estate EAD'nin sermayesi her biri 100 Leva itibari değerinde çıkarılacak 300 adet yeni hisseye karşılık 30.000 Leva (yaklaşık 61.000 Türk Lirası) artırılarak, 170.000 Leva'dan 200.000 Leva'ya yükseltilmesi kararımız neticesinde, artan sermaye tutarı olan 30.000 Leva'nın tamamı Aksu Real Estate EAD'nin tek pay sahibi olan şirketimiz tarafından nakden ödenmiştir.

Şirket Merkezi Adres Değişikliği

Miralay Şefikbey Sokak, No : 11 Gümüşsuyu 34437, Beyoğlu / Taksim - İSTANBUL adresinde bulunan şirket merkezimiz, Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak No : 25, 34660 Akasya AVM, Acıbadem / Üsküdar - İSTANBUL adresine taşınmıştır.