



AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**01.01.2020-31.03.2020
HESAP DÖNEMİNE AİT
FAALİYET RAPORU**

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 31 MART 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 01.01.2020-31.03.2020 dönemi itibariyle işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

I – GENEL BİLGİLER

Şirket bilgileri

Ticari Ünvanı	: Akış 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 Nosu	: Üsküdar Vergi Dairesi-028 041 4690
Telefon No	: (212) 393 01 00
Faks No	: (212) 393 01 02

Kısaca Akış GYO

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

Akış 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. Akış GYO, "Her işimizin temelinde mutluluğunuz var" ilkesiyle gayrimenkul sektöründe kalitesi ile farklılaşan projeleri hayata geçirmeyi hedefler.

Akış 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 Akış GYO, bu birleşme ile birlikte gayrimenkul sektöründeki yerini bir kat daha sağlamlaştırmıştır.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 31 MART 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 çeyreğinde 3 adedi satılmış ve 5 adet ofisten ise 3 adedi Gizem Seramik Frit ve Glazür Sanayi ve Ticaret 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	: 430.091.850,00 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 31 MART 2020 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

31.03.2020 İtibariyle Ortaklık Yapısı

Raif Ali Dinçkök	72.210.634,79	16,79
Akkök Holding A.Ş.	63.065.857,26	14,66
Alize DİNÇKÖK	43.326.380,88	10,07
Nilüfer DİNÇKÖK ÇİFTÇİ	39.605.908,44	9,21
Emniyet Ticaret ve Sanayi A.Ş	39.397.493,30	9,16
EBRD	31.650.000,00	7,36
Alina DİNÇKÖK	28.078.909,99	6,53
Diğer	112.756.665,34	26,22
Toplam	430.091.850,00	100,00

Şirketimizin çıkarılmış sermayesini temsil eden pay grupları, (A) Grubu 19.422.648,65 adet pay karşılığı 19.422.648,65-TL'den ve (B) Grubu 410.669.201,35 adet pay karşılığı 410.669.201,35-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- 31 MART 2020 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

Sirketin Üst Düzey Yöneticileri:

<u>Adı Soyadı</u>	<u>Ünvanı</u>
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, 31.03.2020 tarihi itibarıyla üst düzey yöneticilere sağlanan fayda 2.567.198-TL'dir.

Personel Sayısı:

Şirketin personel sayısı, 270'dir. (Konsolide çalışan sayısıdır.)

Komiteler:

Denetimden Sorumlu Komite

Şirketimizin Denetimden Sorumlu Komite üyeleri aşağıda belirtilmiştir:

<u>Adı Soyadı</u>	<u>Ünvanı</u>
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.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 31 MART 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 teşhisi, 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.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 31 MART 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 gereken 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- 31 MART 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 temsilcisince 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 alım ve satış işlemlerinden, satın alma tutarının değerlendirilme raporunda belirtilen tutarın üstünde ve satış tutarının değerlendirilme raporunda belirtilen tutarın altında gerçekleştiği 2019 yılında yapılan işlemlere ilişkin olarak pay sahiplerine bilgi verilmiştir.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 31 MART 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- 31 MART 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 ayrılmamasına,

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 yılının ilk çeyreğinde 57.000,00-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- 31 MART 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.

Sürdürülebilirlik Raporlaması Kapsamında Hizmet Alınan Danışmanlık Şirketi:

Kıymet-i Harbiye Yönetim Danışmanlık ve Ticaret 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.

2020 yılının ilk 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 Eylül 2019 tarihinde SPK tarafından onaylanmıştır.

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.

Şirketimiz, 2020 yılında almış olduğu ihraç izni kapsamında 28 Şubat 2020 tarihinde Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile 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 bonolarının nitelikli yatırımcılara ihracını gerçekleştirmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 31 MART 2020 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

Şirketimizce ihraç edilen borçlanma araçlarının detayları aşağıdaki gibidir.

ISIN Kodu	Faiz Oranı (%)	İhraç Edilen Nominal Tutar	İhraç Tarihi	İtfa Tarihi	Gerçekleştirilen Faiz Ödemeleri
TRSAIGY92113	TRLIBOR+3,00	100.000.000 TL	10.09.2019	8.09.2021	8.902.400 TL
TRFAIGY82012	TLREF+2,00	128.000.000 TL	28.02.2020	28.08.2020	3.660.416 TL

i) 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 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.

j) 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.

Şirketimizin, ulusal ve uluslararası sürdürülebilirlik ilkeleri kapsamındaki stratejik önceliklerinin belirlenmesi, Küresel Raporlama İnişyatifi (GRI) ve UN Global Compact standartlarına uygun şekilde oluşturulacak olan Sürdürülebilirlik Raporu için gerekli bilgi, belge ve raporların hazırlanması ve planlanan süre zarfında yayınlanması konusunda Kıymet-i Harbiye Yönetim Danışmanlık ve Ticaret A.Ş.'den danışmanlık hizmeti alınmasına karar verilmiştir.

k) 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) Blokta yer alan 2, 3 ve 4 nolu bağımsız bölümlerin satışı raporlama dönemi içerisinde gerçekleşmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 31 MART 2020 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

l) Covid-19 Salgını Sebebiyle Kapalı Kalınan Dönemde Gerçekleştirilen Kredi İşlemleri

Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından alınan karar neticesinde, COVID-19 salgını nedeniyle 19 Mart 2020 itibariyle Alışveriş Merkezleri'nin faaliyetleri geçici bir süre ile durdurulmuş ve kapalı kalınan süre boyunca kiracılardan kira alınmamasına karar verilmiştir. Bu kapsamda, Şirketimizin kullanmış olduğu yatırım kredilerine ilişkin olarak; Alışveriş Merkezlerinin salgın sebebiyle kapalı kalacağı dönemler dikkate alınarak, Şirketimiz, gerçekleştirilecek olan taksit ödemelerinin toplam 12 mio USD tutarlı kısmını 6 aylık vade içinde kalacak şekilde ertelemiştir. Ertelenen kredi ödemelerinin yaklaşık 3.8 mio USD'lik kısmı bilanço tarihinden önce gerçekleşmiş olup, etkileri finansal tablolara yansımıştır. Bunun yanısıra, Şirketimiz, mevcut 76 mio TL tutarındaki kısa vadeli kredilerini 1 yıl vadeli olarak tekrar kullanmıştır. Kredi risklerinin yönetilmesi ile ilgili çalışmalar devam etmektedir.

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.

IV – PROJELER VE PORTFÖY

1- KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN GAYRİMENKULLER

Akasya, Akbatı AVM ve Diğer Kira gelirleri

	1 Ocak- 31 Mart 2020	1 Ocak- 31 Mart 2019
Akasya kira gelirleri	58.814.921	67.409.615
Akbatı kira gelirleri	26.766.277	28.267.950
Diğer kira gelirleri	4.308.131	4.564.158
	89.889.329	100.241.723

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.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 31 MART 2020 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

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 Dupleks 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.

Çiftelhavuzlar Arsası

Kadıköy İlçesi, Çiftelhavuzlar 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. Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.’nin hisseleri Beykoz Projesi iş geliştirme süreci kapsamında satın alınmıştır. Ayrıca, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinden doğan hak ve yükümlülüklerin ifası amacıyla Akiş Mudanya Adi Ortaklığı kurulmuştur.

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 büyük ölçüde tamamlanmış olup, inşai faaliyetlere kısa sürede başlanması hedeflenmektedir.

3- STOKLAR

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Proje halindeki stoklar		
Erenköy Apartmanı	335.172.527	328.028.310
Çiftelhavuzlar Arsası	77.105.229	75.491.008
Beykoz Arsaları	68.693.546	68.722.532
Çiftelhavuzlar arsası değer düşüklüğü	(40.036.229)	(38.422.009)
	440.935.073	433.819.841
Stoklar		
Ak Apartmanı	10.261.928	23.137.621
Akasya Projesi	2.822.629	2.822.629
Diğer	333.390	326.937
Ak Apartmanı değer düşüklüğü	-	(5.382.295)
Toplam	13.417.947	20.904.892

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 31 MART 2020 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

Akasya Projesi kapsamında 31.03.2020 dönemi itibariyle 1 adet ofis bulunmaktadır.

Bağdat Caddesi Projeleri, kentsel dönüşüm kapsamında proje geliştirilmesi amacıyla İstanbul İli, Kadıköy İlçesi'nde yer alan Erenköy ve Çiftelhavuzlar 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 – 31 Mart 2020 raporlama döneminde 3 adet konutun satışı gerçekleşmiş olup, 31.03.2020 tarihi itibari ile stokta 3 adet konut nitelikli bağımsız bölüm kalmıştır.

Beykoz Arsaları, Karlıtepe 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 31 Mart 2020 tarihindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020	Yabancı para çevrim farkları	İlaveler	31 Mart 2020
Akasya AVM	3.650.000.000	-	3.160.367	3.653.160.367
Akbatı AVM	1.465.000.000	-	-	1.465.000.000
Uşaklıgil projesi	228.369.000	-	-	228.369.000
Sosyal tesis	21.850.000	-	-	21.850.000
Akaptmanı	32.259.675	-	26.609	32.286.284
Bulgaristan arsaları	4.074.601	113.563	-	4.188.164
Usküdar 3 bağımsız bölüm	1.550.000	-	-	1.550.000
	5.403.103.276	113.563	3.186.976	5.406.403.815

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2020 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
FAALİYET RAPORU

V – FİNANSAL DURUM

a) Bilanço

Şirketimizin 31 Mart 2020 tarihli karşılaştırmalı bilançosu aşağıdaki gibidir.

	Sınırlı denetimden geçmemiş 31 Mart 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
VARLIKLAR		
Dönen varlıklar	807.457.994	799.648.318
Nakit ve nakit benzerleri	261.234.319	246.302.394
Finansal yatırımlar	17.183.931	10.921.134
Ticari alacaklar	57.105.345	77.163.274
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	38.416	23.684
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	57.066.929	77.139.590
Diğer alacaklar	2.592.331	2.113.534
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	2.592.331	2.113.534
Stoklar	13.417.947	20.904.892
Proje halindeki stoklar	440.935.073	433.819.841
Peşin ödenmiş giderler	7.692.015	4.316.006
Türev araçlar	6.773.691	3.740.888
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar	-	315.439
- Alım satım amaçlı türev araçlar	6.773.691	3.425.449
Diğer dönen varlıklar	523.342	366.355
Duran varlıklar	5.504.143.242	5.499.236.273
Ticari alacaklar	334.258	564.642
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	334.258	564.642
Diğer alacaklar	14.971.193	14.185.483
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	13.349.004	12.631.530
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.622.189	1.553.953
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	28.489.879	27.813.159
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.406.403.815	5.403.103.276
Maddi duran varlıklar	29.035.757	29.203.459
Maddi olmayan duran varlıklar	5.847.166	5.842.799
- Şerefiye	707.175	707.175
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	5.139.991	5.135.624
Ertelenmiş vergi varlığı	466.537	474.453
Peşin ödenmiş giderler	12.171.607	11.664.258
Türev araçlar	4.286.045	4.339.918
- Alım satım amaçlı türev araçlar	4.286.045	4.339.918
Diğer duran varlıklar	2.136.985	2.044.826
Toplam varlıklar	6.311.601.236	6.298.884.591

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2020 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
FAALİYET RAPORU

	Sınırlı denetimden geçmemiş 31 Mart 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
KAYNAKLAR		
Kısa vadeli yükümlülükler	946.034.457	953.960.198
Kısa vadeli borçlanmalar	534.026.544	584.781.297
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	354.736.167	299.631.154
Ticari borçlar	14.412.392	13.085.158
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7.176.528	4.274.506
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7.235.864	8.810.652
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	1.198.964	1.669.278
Diğer borçlar	8.749.920	6.252.253
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8.749.920	6.252.253
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	14.543.139	8.722.921
Türev araçlar	8.541.705	30.223.912
- Alım satım amaçlı türev araçlar	-	446.152
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar	8.541.705	29.777.760
Kısa vadeli karşılıklar	9.282.608	9.465.185
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	1.033.986	736.430
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	8.248.622	8.728.755
Dönem karı vergi yükümlülüğü	543.018	129.040
Uzun vadeli yükümlülükler	1.432.626.605	1.324.473.833
Uzun vadeli borçlanmalar	1.411.127.628	1.289.652.762
Ticari borçlar	3.644.545	3.125.366
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	3.644.545	3.125.366
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	4.473.669	5.483.069
Türev araçlar	11.662.655	24.355.539
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar	11.662.655	24.355.539
Uzun vadeli karşılıklar	1.718.108	1.857.097
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	1.718.108	1.857.097
Özkaynaklar	3.932.940.174	4.020.450.560
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	3.932.940.174	4.020.450.560
Ödenmiş sermaye	430.091.850	430.091.850
Sermaye düzeltme farkları	121.877.344	121.877.344
Paylara ilişkin primler	50.712.389	50.712.389
Birleşme denkleştirme hesabı	870.289.152	870.289.152
Geri alınmış paylar	(5.444.365)	(4.592.411)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	(582.084)	(1.148.542)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(582.084)	(1.148.542)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	(27.026.725)	(47.332.651)
- Yabancı para çevrim farkları	8.492.015	7.370.271
- Nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)	(35.518.740)	(54.702.922)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	(4.109.167)	(4.109.167)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	117.545.011	116.693.057
Diğer yedekler	54.696.807	54.696.807
Geçmiş yıllar karları	2.432.420.778	1.884.229.243
Net dönem (zararı)/karı	(107.530.816)	549.043.489
Toplam kaynaklar	6.311.601.236	6.298.884.591

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2020 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
FAALİYET RAPORU

b) Gelir Tablosu

Şirketimizin 01 Ocak 2020 - 31 Mart 2020 dönemi karşılaştırmalı gelir tablosu aşağıdaki gibidir.

	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2020	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2019
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Hasılat	104.827.458	108.018.517
Satışların maliyeti (-)	(32.368.186)	(24.795.204)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	72.459.272	83.223.313
Genel yönetim giderleri (-)	(8.276.279)	(9.441.444)
Pazarlama giderleri (-)	(887.737)	(1.005.966)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	10.782.466	11.426.395
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(7.889.889)	(8.346.014)
Esas faaliyet karı	66.187.833	75.856.284
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	32.010.190
Ozkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	(324.393)	(599.849)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	65.863.440	107.266.625
Finansman gelirleri	33.198.901	10.331.726
Finansman giderleri (-)	(206.484.217)	(143.489.670)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	(107.421.876)	(25.891.319)
Dönem vergi gideri	(101.024)	(99.194)
Ertelenmiş vergi gelir/gideri	(7.916)	53.083
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)	(107.530.816)	(25.937.430)
DONEM KARI/(ZARARI)	(107.530.816)	(25.937.430)
Dönem karının dağılımı:		
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-
Ana ortaklık payları	(107.530.816)	(25.937.430)
Adi pay başına kazanç	(0,25)	(0,06)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	566.458	54.068
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	566.458	54.068
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar	20.305.926	3.732.423
Yabancı para çevrim farklarına ilişkin diğer kapsamlı gelir	1.121.744	2.624.308
Nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir	19.184.182	2.373.369
Ozkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilen iştirak ve iş ortaklıklarının kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelirinden paylar	-	(1.265.254)
DİĞER KAPSAMLI GELİR	20.872.384	3.786.491
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GIDER)	(86.658.432)	(22.150.939)
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:		
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-
Ana ortaklık payları	(86.658.432)	(22.150.939)

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 31 MART 2020 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

c) Rasyolar

Şirketimizin 31 Mart 2020 dönemine ilişkin finansal göstergeleri aşağıdaki gibidir.

RASYOLAR	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Cari Oran	0,85	0,84
Özkaynak-Aktif Toplamı Oranı	62%	64%
Borç Özkaynak Oranı	60%	57%

RASYOLAR	31 Mart 2020	31 Mart 2019
Faaliyet Karı Oranı	63%	70%
Brüt Satış Karı Oranı	69%	77%
Dönem Net Karı Oranı	-103%	-24%

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.

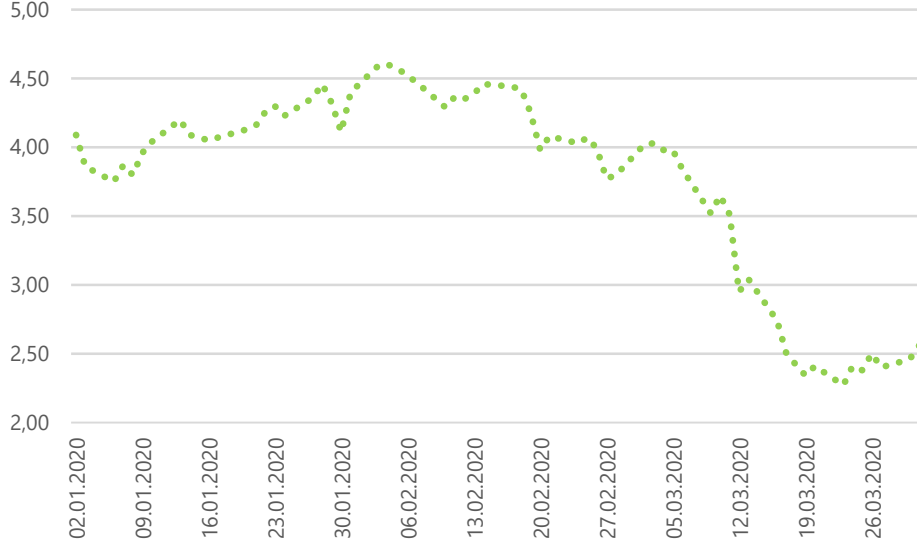
Şirket risk envanteri, Akış GYO'nun risk yönetimi çalışmalarında kullandığı en önemli takip araçlarından biridir. Risk envanteri, Şirket'in operasyonel, finansal, itibar ve stratejik risklerini içermektedir. Risk skoru yüksek ve çok yüksek düzeyde olan riskler, Yönetim Kurulu seviyesinde izlenmekte olup, 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK- 31 MART 2020 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN
FAALİYET RAPORU

VII - ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

Hisse Grafiği



VIII – DİĞER BİLGİLER

01.01.2020-31.03.2020 Dönemi Sonrası Şirkette Meydana Gelen Değişiklikler

a) Bağımsız Denetim Kuruluşunun Belirlenmesi

PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. 'nin Şirketimiz bağımsız denetçisi olarak seçilmesine ilişkin Genel Kurul Kararı, 28.04.2020 tarihinde tescil edilmiştir.

b) Genel Kurul Tescili

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) Covid-19 (Koronavirüs) Salgını Sebebiyle Geçici Olarak Faaliyetleri Durdurulan Alışveriş Merkezlerinin Tekrar Faaliyete Geçmesi

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun almış olduğu karar ile Şirket'in COVID-19 salgınıyla mücadele kapsamında 19 Mart 2020 tarihinde faaliyetlerini durdurduğu Akbatı ve Akasya Alışveriş Merkezleri, hijyen koşullarının en üst seviyeye çıkarılması ve risklerin minimize edilebilmesi 01 Haziran 2020 tarihinden itibaren kısa bir dönem için 12:00-20:00 saatleri arasında hizmet verecek olup, normalleşme süreci ile birlikte Akbatı ve Akasya Alışveriş Merkezlerinin 10:00-22:00 saatleri arasında hizmet vermeye tekrar geçmesi planlanmaktadır.

Yeni döneme "sıfır risk" prensibiyle hazırlanan Akasya ve Akbatı Alışveriş Merkezleri ile ilgili olarak, Şirketimizce, hizmet alt yapılarını Sağlık Bakanlığı'nın Genelgesi ve İş Güvenliği Uzmanları'nın planları

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 31 MART 2020 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

doğrultusunda tüm teknolojik imkanlar seferber edilerek yeniden düzenlenmiş, yeni dönem gereği faaliyetlerin sağlıklı olarak sürdürülebilmesi için uyulması gereken bir dizi önlemler belirlenmiştir.

Bu önlemler kapsamında; yürüyen merdivenlerin el bantları için UV ışıkları ile sterilize eden cihazlar kullanılacak, asansörler ayak pedalları ile kontrol edilecektir. Alışveriş Merkezlerimiz, 100% temiz hava ile beslenecek olup, ayrıca havalandırma santrallerine takılmak üzere UV ile havadaki tüm virus ve bakterileri öldüren cihazlar sipariş verilmiştir. Akbatı ve Akasya Alışveriş Merkezleri'nin mobil uygulamalarına eklenen yeni özellik ile misafirler her iki AVM'deki hava kalitesini güncel olarak takip edebileceklerdir. Ayrıca, AVM içindeki kişi sayısı giriş kapılarında bulunan ekranlardan anlık olarak takip edilebilir "Her 10 metrekareye bir kişi" kuralı gözetilerek ziyaretçi sayısı kontrol altında tutulacak ve kapasite aşımı durumunda girişler durdurulacaktır. Akasya ve Akbatı Alışveriş Merkezlerimiz alınan önlemler çerçevesinde 1 Haziran 2020 tarihi itibarıyla faaliyetlerine tekrar başlamıştır.

Şirketimiz tarafından alınan karara göre, Haziran ayı kira ödemelerine yönelik olarak yalnızca Haziran ayı ile sınırlı kalmak üzere, ciro ve çeşitli kriterlere bağlı olacak şekilde ve maksimum %50 oranını aşmayacak kira desteği sağlanmasına karar verilmiştir.

d) Konut Satışı

Şirketimizin İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi'nde kain ve 65 Pafta, 315 Ada ve 3 Parsel no.da kayıtlı Akapartmanı projesindeki (B) Bloкта yer alan (1) no.lu bağımsız bölümün satışı 12 Mayıs 2020 tarihinde ve (5) no.lu bağımsız bölümün satışı 2 Haziran 2020 tarihinde gerçekleşmiştir.

e) Kar Payından Yapılacak Bedelsiz Sermaye Artırımı

Şirketimizin 2019 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında, kayıtlı sermaye tavanının 2020-2024 yılları arasında geçerli olmak üzere 1.000.000.000,00-TL'ye yükseltilmesine ve Şirketimizin ödenmiş sermayesinin %28,972416'sına tekabül eden 2019 yılı karınının 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 karar verilmiştir. Şirketimizin Kayıtlı Sermaye Tavanı artırımı ve Esas Sözleşme Tadil tasarısı 28 Nisan 2020 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirketimizin 2019 yılı Olağan Genel Kurul'da alınan karara istinaden Şirketimizin 1.000.000.000,00-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisindeki 430.091.850,00-TL olan çıkarılmış sermayesinin, Şirket'in 2019 yılı kar payından karşılanmak üzere 124.608.000,00-TL bedelsiz artırılmak sureti ile 554.699.850,00-TL'ye çıkarılmasına, bedelsiz artırılan 124.608.000,00-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 çıkartılmasına, sermaye artırımında ihraç edilecek (A) Grubu payların "borsada işlem görmeyen" nitelikte, (B) Grubu payların "borsada işlem gören" nitelikte oluşturulmasına, sermayeye ilave edilecek 124.608.000,00-TL'nin tüm pay sahiplerine payları oranında dağıtılmasına ve kar payından karşılanan bedelsiz sermaye artırımının gerekli tüm yasal izinler alınarak tamamlanmasına, İhraç Belgesinin Sermaye Piyasası Kurulu'nca onaylanmasını müteakiben çıkarılmış sermayeyi gösteren Esas Sözleşme'nin sermayeye ilişkin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin yeni şeklinin tescil ve ilan ettirilmesine, bedelsiz payların Sermaye Piyasası Kurulu'nca onaylanacak ihraç belgesinin Şirket'e verildiği tarihten itibaren 15 gün içerisinde dağıtılmasına Yönetim Kurulumuz tarafından karar verilmiş olup, kar payından yapılacak bedelsiz sermaye artırımına ve Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin tadiline ilişkin gerekli yasal izinlerin alınması amacı ile 07 Mayıs 2020 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na müracaat edilmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

1 OCAK- 31 MART 2020 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN

FAALİYET RAPORU

f) Start-up ve Scale-up Nitelikli Girişimlere Yatırım Desteği

Gayrimenkul ve perakende sektöründeki inovasyon ihtiyacına yönelik, milli girişimlerin desteklenmesi amacıyla kriterlere uyan start-up ve scale-up nitelikli girişimlere yatırım desteği sağlanması hedeflenmektedir. Yatırımın, Şirketimiz iŐtiraki AkyaŐam Yönetim Hizmetleri A.Ő. aracılığı ile gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. Yatırıma uygun girişimlerin belirlenmesi ve tüm sektöre katma değer yaratabilecek iŐ fikirlerinin ortaya çıkarılabilmesi amacıyla; İda Finansal Yatırımlar Dan. Tic. Ltd. Őti.'nin ("İdaCapital") desteği ve Şirketimiz hissedarı olan Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası'nın ("EBRD") sponsorluğunda "Covid-19 Sonrası Yeni Normalde Perakende ve Gayrimenkul İnovasyonları Çağrısı" programı hayata geçirilmiŐtir.