

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca 25.02.2021 tarihinde onaylanmıştır.

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

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

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

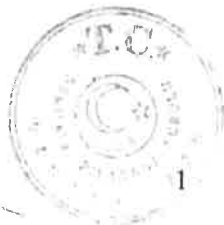
Bu izahname, ortaklığımızın ve halka arzda satışa aracılık edecek Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin www.akisgyo.com ve www.ziraatyatirim.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

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

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Etiler Plaza) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Mükellefler V.D. 098 010 4594

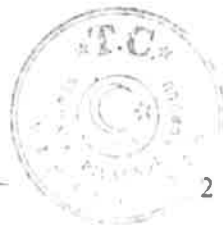


AKİŞ
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MERSAN NO: 0028004189000015

İÇİNDEKİLER

1) İzahnamenin Sorumluluğunu Yüklenen Kişiler	5
2) Özet	7
3) Bağımsız Denetçiler	22
4) Seçilmiş Finansal Bilgiler	23
5) Risk Faktörleri	32
6) İhraççı Hakkında Bilgiler	38
7) Faaliyetler Hakkında Genel Bilgiler	41
8) Grup Hakkında Bilgiler	57
9) Maddi Duran Varlıklar Hakkında Bilgiler	60
10) Faaliyetlere ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler	68
11) İhraççının Fon Kaynakları	81
12) Eğilim Bilgileri	81
13) Kar Tahminleri ve Beklentileri	82
14) İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler	82
15) Ücret ve Benzeri Menfaatler	96
16) Yönetim Kurulu Uygulamaları	97
17) Personel Hakkında Bilgiler	103
18) Ana Pay Sahipleri	104
19) İlişkili Taraflar ve İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler Hakkında Bilgiler	106
20) Diğer Bilgiler	109
21) Önemli Sözleşmeler	115
22) İhraççının Finansal Durumu ve Faaliyet Sonuçları Hakkında Bilgiler	115
23) İhraç ve Halka Arz Edilecek Paylara İlişkin Bilgiler	123
24) Halka Arza İlişkin Hususlar	132
25) Borsada İşlem Görmeye İlişkin Bilgiler	142
26) Mevcut Payların Satışına İlişkin Bilgiler ile Taahhütler	143
27) Halka Arz Geliri ve Maliyetleri	143
28) Sulanma Etkisi	145
29) Uzman Raporları ve Üçüncü Kişilerden Alınan Bilgiler	147
30) Paylar ile İlgili Vergilendirme Esasları	147
31) İhraççı veya Halka Arz Eden Tarafından Verilen İzin Hakkında Bilgi	157
32) İncelemeye Açık Belgeler	158
33) Ekler	158

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No: 22
Emlak Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 992 010 4594



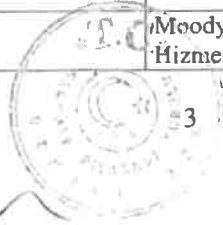
2

AKİS
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Mersis No: 0028004669000015

KISALTMA VE TANIMLAR

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



ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Gonca Sok. No: 22
Etiler Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 270900/000015
Mükellefler V.D. 998 010 4594




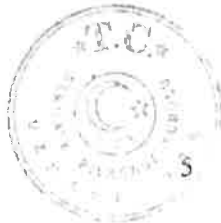
AKİS
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 270900/000015

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

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

İHRAÇCI AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Naile Banuhan YÜRÜKOĞLU İhsan Gökşin DURUSOY Genel Müdür Yardımcısı Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür  AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Mersis No: 0028041469000015  22.02.2021	İZAHNAMENİN TAMAMI

HALKA ARZA ARACILIK EDEN YETKİLİ KURULUŞ ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tijen KANDEMİR Osman TURAN Yönetici Genel Müdür Yardımcısı ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Levent Mah. Gopca Sok. No: 22 Emlak Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST. Tic. Sic. Mükellefler V.D. 908/40 4594  22.02.2021	İZAHNAMENİN TAMAMI



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

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. Seda Akkuş TECER, SMMM Sorumlu Denetçi	31.12.2017, 31.12.2018, 31.12.2019 Dönemlerine Ait BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI
PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. Baki ERDAL, SMMM Sorumlu Denetçi	01.01.2020-30.06.2020 Dönemine Ait SINIRLI DENETİM RAPORU

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Kıvanç Kılvan – Yönetim Kurulu Başkanı	DEĞERLEME RAPORLARI*
EPOS Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş. Neşecan Çekici – Yönetici Ortak	DEĞERLEME RAPORLARI*
A Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Faik Serkan Eskizengin – Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	DEĞERLEME RAPORLARI*
Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Nurettin Kulak – Yönetim Kurulu Başkan Vekili	DEĞERLEME RAPORLARI*
Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Tayfun Kuru – Yönetim Kurulu Üyesi	DEĞERLEME RAPORLARI*

* Hangi gayrimenkuller için verildiğine ilişkin liste izahname ekinde yer alan imzalı sorumluluk beyanlarında yer almaktadır.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kıvanç Mah. Gonca Sok. No:22
Etiler (K. Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. Mükellefler V.D. 990 010 4594

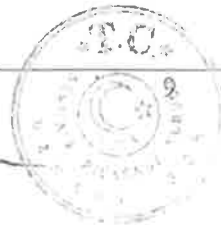


AKİS
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 280473/02000015

	<p>ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi</p>	<p>cadde mağazacılığı projeleri bulunmaktadır. Akış GYO, cadde mağazacılığındaki ilk işbirliğini Uşaklıgil Apartmanı için Beymen ile yapmış, mağaza Eylül 2017 itibarıyla açılmıştır. Şirket 2018 yılı içerisinde de İngiltere’de geliştirilen bir konut projesine yaptığı yatırım ile ilk yurt dışı atılımını gerçekleştirmiştir.</p> <p>Şirket’in halen devam eden projeleri;</p> <p>Erenköy Apartmanı: Kadıköy İlçesi, Bağdat Caddesi Mevkiinde bulunan gayrimenkulde cadde mağazacılığı projesi hayata geçirilecektir. Finansmanı uzun vadeli yabancı kaynaklarla sağlanan projenin tamamlanma oranı 30.06.2020 tarihi itibarıyla %70 seviyesindedir.</p> <p>Çiftelhavuzlar Arsası: Kadıköy İlçesi, Çiftelhavuzlar Mahallesi’nde kayıtlı bulunan 1.270 m²’lik arsada karma nitelikte bir proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Hafriyatı tamamlanmış olan projede, gerekli yasal izinler tamamlandıktan sonra inşai faaliyetler başlatılacaktır. Projenin finansmanı uzun vadeli yabancı kaynaklarla sağlanmıştır.</p> <p>Beykoz: Şirket’in Beykoz bölgesinde 2B proje alanında arsa alımları devam etmektedir. Bölgede devam eden imar planı çalışmalarının tamamlanmasının ardından ağırlığı konut içerecek projeler hayata geçirilecektir. Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.’nin hisseleri Beykoz Projesi iş geliştirme süreci kapsamında satın alınmıştır. Ayrıca, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinden doğan hak ve yükümlülüklerin ifası amacıyla Akış Mudanya Adi Ortaklığı kurulmuştur. Finansmanı özkaynaklarla sağlanacak proje henüz başlamamıştır.</p> <p>Londra Aldgate: İngiltere’de gayrimenkul yatırımı yapmak üzere Jersey’de kurulu WMG London Developments L.P. (“WMG London”) şirketine Londra’da proje gerçekleştirmek üzere %51 oranında ortak olunmak suretiyle yatırım yapılmıştır. Finansmanı özkaynak ve proje finansmanı ile sağlanmış olup, inşai faaliyetlere kısa sürede başlanması hedeflenmektedir.</p>
B.4	<p>İhraççısı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi</p>	<p>2019 yılı Aralık ayında, Çin’in Wuhan kentinde yeni bir koronavirüs türü bildirilmiş, Dünya Sağlık Örgütü, salgının “Uluslararası Halk Sağlığı İçin Acil Durum” oluşturduğunu açıklamıştır. Türkiye’de COVID-19 vakalarının Mart ayı içinde görülmeye başlanması Türkiye’de alışveriş merkezlerinde kademeli olarak müşteri trafiğinin azalmasına neden olmuştur.</p> <p>Tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19’un, Şirket’in faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini mümkün olan en az seviyeye indirmek için gerekli aksiyonlar Şirket yönetimi tarafından alınmıştır. COVID-19 salgınından dolayı gerek Şirket’in içinde bulunduğu sektörde gerekse genel ekonomik aktivitede yaşanan gelişmeler/yavaşlamalar ile paralel olarak Şirket’in özellikle sokağa çıkma yasaklarının uygulandığı dönemlerde faaliyetleri geçici olarak duraklatılmıştır. Bu esnada Şirket tarafından, yatırım harcamaları ve operasyonel giderlerin minimize</p>



		<p>edilmesi için aksiyonlar alınmış, likidite pozisyonunu güçlendirmek adına nakit yönetim stratejisi gözden geçirilmiştir. Salgının yayılmasını engellemeye yönelik kısıtlamaların azalması ile birlikte özellikle talepte meydana gelen toparlanmanın Şirket'in faaliyetlerine olumlu etkisi olmuştur.</p> <p>COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira indirimleri ve ciro bazlı kira destekleri dâhil olmak üzere çeşitli kira destekleri sağlanmaktadır. 19 Mart 2020 tarihi itibarıyla Şirket yönetimi, alışveriş merkezlerinde faaliyet gösteren mağaza çalışanlarının, ziyaretçilerin ve Şirket çalışanlarının sağlığını önceliklendirerek, Akasya ve Akbatı Alışveriş Merkezleri'nin faaliyetlerini geçici bir süre için durdurmuştur. Bu doğrultuda AVM'lerin kapalı olduğu süre boyunca, kapalı olunan günler için kiracılarından kira alınmamasına, AVM'lerin 2020 yılı Mart ayı kirasının faaliyetin devam ettiği 19 Mart tarihine kadar tahsil edilmesine, yasal düzenlemeler nedeniyle daha önce kapanan mağazalar için kapandığı günün baz alınmasına, market ve eczane gibi faaliyetine devam eden mağazalar için kira düzenleme yetkisinin yönetime verilmesine karar verilmiştir.</p> <p>Şirket'in COVID-19 salgınıyla mücadele kapsamında 19 Mart 2020 tarihinde faaliyetlerini durdurduğu Akbatı ve Akasya Alışveriş Merkezleri hijyen koşullarının en üst seviyeye çıkarılması ve risklerin minimize edilebilmesi için gerekli tüm önlemler alınmış olarak 1 Haziran 2020 tarihi itibarıyla faaliyetlerine tekrar başlamıştır.</p>																																								
B.5	İhraççının dâhil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Akiş GYO Akkök Holding A.Ş.'ye dâhil şirketler içinde yer almaktadır. Akkök Holding'in Şirket sermayesinde %14,66 oranında payı bulunmaktadır. Akkök Holding'e dair daha detaylı bilgiler ve Holding bünyesinde yer alan şirketlere dair bilgiler izahnamenin 8. nolu Grup Hakkında Bilgiler başlığı altında yer almaktadır.																																								
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi İhraççının hâkim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi	<p>Akiş GYO'nun 22.02.2021 tarihi itibarıyla doğrudan pay sahipliği aşağıdaki gibidir.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ortaklar</th> <th>Sermaye Payı (TL)</th> <th>Sermaye Oranı (%)</th> <th>Oy Hakkı Oranı (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Raif Ali Dinçök</td> <td>81.359.896,97</td> <td>14,67</td> <td>14,67</td> </tr> <tr> <td>Akkök Holding A.Ş.</td> <td>81.337.555,99</td> <td>14,66</td> <td>14,66</td> </tr> <tr> <td>Alize Dinçök</td> <td>49.443.925,58</td> <td>8,91</td> <td>8,91</td> </tr> <tr> <td>Emniyet Ticaret ve Sanayi A.Ş</td> <td>45.250.921,59</td> <td>8,16</td> <td>8,16</td> </tr> <tr> <td>Nilüfer Dinçök Çiftçi</td> <td>45.198.134,61</td> <td>8,15</td> <td>8,15</td> </tr> <tr> <td>European Bank For Reconsrtruction And Development (EBRD)</td> <td>40.819.767</td> <td>7,36</td> <td>7,36</td> </tr> <tr> <td>Alina Dinçök</td> <td>36.214.046,92</td> <td>6,53</td> <td>6,53</td> </tr> <tr> <td>Diğer</td> <td>175.075.601,34</td> <td>31,56</td> <td>31,56</td> </tr> <tr> <td></td> <td>554.699.850</td> <td>100</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table>	Ortaklar	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)	Raif Ali Dinçök	81.359.896,97	14,67	14,67	Akkök Holding A.Ş.	81.337.555,99	14,66	14,66	Alize Dinçök	49.443.925,58	8,91	8,91	Emniyet Ticaret ve Sanayi A.Ş	45.250.921,59	8,16	8,16	Nilüfer Dinçök Çiftçi	45.198.134,61	8,15	8,15	European Bank For Reconsrtruction And Development (EBRD)	40.819.767	7,36	7,36	Alina Dinçök	36.214.046,92	6,53	6,53	Diğer	175.075.601,34	31,56	31,56		554.699.850	100	100
Ortaklar	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)																																							
Raif Ali Dinçök	81.359.896,97	14,67	14,67																																							
Akkök Holding A.Ş.	81.337.555,99	14,66	14,66																																							
Alize Dinçök	49.443.925,58	8,91	8,91																																							
Emniyet Ticaret ve Sanayi A.Ş	45.250.921,59	8,16	8,16																																							
Nilüfer Dinçök Çiftçi	45.198.134,61	8,15	8,15																																							
European Bank For Reconsrtruction And Development (EBRD)	40.819.767	7,36	7,36																																							
Alina Dinçök	36.214.046,92	6,53	6,53																																							
Diğer	175.075.601,34	31,56	31,56																																							
	554.699.850	100	100																																							



Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hâkimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi	<p>Şirket'in Akkök Holding A.Ş. üzerinden dolaylı pay sahipliğine ilişkin bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.</p>																							
	<table border="1"><thead><tr><th>Ortaklar</th><th>Sermaye Payı (TL)</th><th>Sermaye Oranı (%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>Nilüfer Dinçök Çiftçi</td><td>16.267.370</td><td>2,93</td></tr><tr><td>Raif Ali Dinçök</td><td>10.845.008</td><td>1,96</td></tr><tr><td>Alize Dinçök</td><td>9.489.382</td><td>1,71</td></tr><tr><td>Alina Dinçök</td><td>6.778.130</td><td>1,22</td></tr><tr><td>Mehmet Emin Çiftçi</td><td>5.422.504</td><td>0,98</td></tr><tr><td>Melis Gürsoy</td><td>5.422.504</td><td>0,98</td></tr><tr><td>Toplam</td><td>54.224.898</td><td>9,78</td></tr></tbody></table> <p>Şirket'in çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 554.699.850,00-TL olup, işbu sermayenin 25.049.859,22-TL'lik kısmı nama (A) Grubu, 529.649.990,78-TL'lik kısmı ise hamiline (B) Grubu paylardan oluşmaktadır. Bu sermaye, her biri 1,00-TL itibari değerinde 554.699.850-adet paya ayrılmıştır.</p> <p>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.</p> <p>Şirket, Akkök Holding A.Ş.'nin bağlı ortaklığıdır. Dolayısı ile Şirket'in yönetim hakimiyeti Akkök Holding A.Ş.'dedir.</p>	Ortaklar	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)	Nilüfer Dinçök Çiftçi	16.267.370	2,93	Raif Ali Dinçök	10.845.008	1,96	Alize Dinçök	9.489.382	1,71	Alina Dinçök	6.778.130	1,22	Mehmet Emin Çiftçi	5.422.504	0,98	Melis Gürsoy	5.422.504	0,98	Toplam	54.224.898
Ortaklar	Sermaye Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)																						
Nilüfer Dinçök Çiftçi	16.267.370	2,93																						
Raif Ali Dinçök	10.845.008	1,96																						
Alize Dinçök	9.489.382	1,71																						
Alina Dinçök	6.778.130	1,22																						
Mehmet Emin Çiftçi	5.422.504	0,98																						
Melis Gürsoy	5.422.504	0,98																						
Toplam	54.224.898	9,78																						

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emek Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. Mükellefler V.D. 998 010 4594

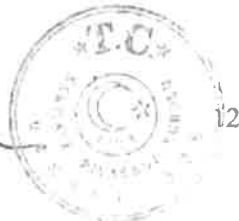


AKİS
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MERSİS No: 0828004786900015

B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	Şirket'in konsolide finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.akisgyo.com ve www.kap.org.tr internet sitelerinde yer almaktadır.				
			Sınırlı denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)
		(Bin TL)	30.Haz.20	31.Ara.19	31.Ara.18	31.Ara.17
VARLIKLAR						
Dönen varlıklar						
		791.702	799.648	682.535	616.818	
	Nakit ve nakit benzerleri	233.387	246.302	96.124	88.837	
	Finansal yatırımlar	19.864	10.921	24.176	17.440	
	Ticari alacaklar	61.398	77.163	80.033	65.278	
	Diğer alacaklar	3.484	2.114	3.505	10.934	
	Stoklar	8.167	20.905	8.330	426.086	
	Proje halindeki stoklar	447.633	433.820	464.599	-	
	Peşin ödenmiş giderler	6.622	4.316	3.662	4.824	
	Riskten korunma amaçlı türev araçlar	3.004	315	-	-	
	Alım satım amaçlı türev araçlar	7.536	3.425	1.994	-	
	Diğer dönen varlıklar	607	366	111	3.420	
Duran varlıklar						
		5.507.220	5.499.236	4.929.182	3.724.024	
	Finansal yatırımlar	-	-	-	1.893	
	Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	29.442	27.813	25.180	-	
	Ticari alacaklar	172	565	41.824	56.440	
	Diğer alacaklar	15.980	14.185	14.505	9.205	
	Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.407.035	5.403.103	4.790.590	3.535.536	
	Maddi duran varlıklar	28.917	29.203	30.423	32.046	
	Maddi olmayan duran varlıklar	5.690	5.843	6.423	6.915	
	Ertelenmiş vergi varlığı	552	474	328	306	
	Peşin ödenmiş giderler	11.963	11.664	11.269	10.521	
	Alım satım amaçlı türev araçlar	3.872	4.340	7.225	-	
	Riskten korunma amaçlı türev araçlar	1.357	-	-	-	
	Diğer duran varlıklar	2.240	2.045	1.415	2.825	
TOPLAM VARLIKLAR						
		6.298.922	6.298.885	5.611.717	4.272.505	
KAYNAKLAR						
Kısa vadeli yükümlülükler						
		1.210.344	953.960	971.116	468.722	
	Kısa vadeli borçlanmalar	540.065	584.781	40.671	133.602	
	Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	622.540	299.631	881.075	295.628	
	Ticari borçlar	13.569	13.085	13.374	16.566	
	Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	2.235	1.669	1.723	871	

Diğer borçlar	5.435	6.252	6.053	2.356
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan Yükümlülüklerin dışında kalanlar)	7.493	8.723	9.328	8.333
Alım satım amaçlı türev araçlar	1.653	446	-	-
Riskten korunma amaçlı türev araçlar	7.842	29.778	7.138	-
Kısa vadeli karşılıklar	9.324	9.465	11.728	11.324
Dönem karı vergi yükümlülüğü	190	129	27	42
Uzun vadeli yükümlülükler	1.258.013	1.324.474	1.009.795	1.304.161
Uzun vadeli borçlanmalar	1.245.318	1.289.653	992.688	1.293.167
Ticari borçlar	3.933	3.125	3.210	582
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	3.695	5.483	7.523	9.413
Riskten korunma amaçlı türev araçlar	2.998	24.356	5.188	-
Uzun vadeli karşılıklar	2.069	1.857	1.186	1.000
Özkaynaklar	3.830.564	4.020.451	3.630.805	2.499.622
Ödenmiş sermaye	554.700	430.092	430.092	430.092
Sermaye düzeltme farkları	121.877	121.877	121.877	121.877
Paylara ilişkin primler	50.712	50.712	50.712	945
Birleşme denkleştirme hesabı	870.289	870.289	870.289	870.289
Geri Alınmış Paylar	(4.578)	(4.592)	(3.860)	(189.441)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	(914)	(1.149)	(426)	248
Kar veya zararda yeniden sınıflandılayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	(24.146)	(47.333)	2.995	1.369
Ortak kontrole tabi teşebbüs işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	(4.109)	(4.109)	(4.109)	(4.109)
Diğer yedekler	54.697	54.697	54.697	54.697
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	116.678	116.693	107.311	281.543
Geçmiş yıllar karları	2.308.679	1.884.229	971.345	441.562
Net dönem (zararı)/karı	(213.322)	549.043	1.029.883	490.551
TOPLAM KAYNAKLAR	6.298.922	6.298.885	5.611.717	4.272.505

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Lova Nişanlı-Genç Sok. No: 22
(Emekli Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. Mükellefler V.Dİ 998 010 4594



AKİŞ
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 092801469000015

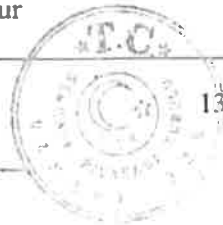
(Bin TL)	Sınırlı denetimden geçmiş (konsolide)	Sınırlı denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)
	30.Haz.20	30.Haz.19	31.Ara.19	31.Ara.18	31.Ara.17
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	135.043	217.632	437.162	396.098	319.650
Satışların maliyeti (-)	(56.341)	(55.030)	(107.503)	(92.167)	(85.195)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	78.702	162.602	329.659	303.931	234.455
Genel yönetim giderleri (-)	(14.559)	(16.284)	(29.624)	(33.855)	(41.322)
Pazarlama giderleri (-)	(1.452)	(1.749)	(3.906)	(4.447)	(3.408)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22.021	24.133	39.773	82.090	59.490
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(17.724)	(19.144)	(39.603)	(57.068)	(78.443)
Esas faaliyet karı	66.988	149.558	296.300	290.650	170.772
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	5	306.091	580.453	1.247.740	303.620
Yatırım faaliyetlerinden giderler	-	-	(9.779)	(1.893)	-
İştirakler, müşterek kontrol edilen işletmeler ve bağlı ortaklıklardan diğer gelirler	-	-	-	-	181.805
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen müşterek yönetime tabi ortakların karlarındaki paylar	(690)	(709)	(1.532)	(1.514)	(9.121)
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	66.303	454.940	865.442	1.534.984	647.076
Finansman gelirleri	90.943	63.180	182.436	368.510	140.917
Finansman giderleri (-)	(370.457)	(271.990)	(498.541)	(873.345)	(297.113)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	(213.211)	246.130	549.337	1.030.149	490.879
Dönem vergi gideri	(190)	(150)	(440)	(289)	(403)
Ertelenmiş vergi geliri	78	81	146	22	75
Sürdürülen faaliyetler dönem karı	(213.322)	246.061	549.043	1.029.883	490.551
DÖNEM NET KARI	(213.322)	246.061	549.043	1.029.883	490.551

Finansal tablolarda yer alan kalemlere ilişkin ayrıntılı açıklamalara işbu izahnamenin "FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER" başlıklı 10. bölümünde yer verilmiştir.

B.8 Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler Yoktur

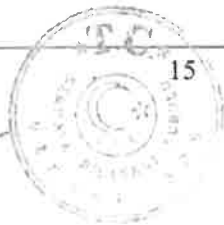
B.9 Kar tahmini ve beklentileri Yoktur

B.10 İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki Yoktur



	olumlu görüş dışındaki hususların içeriği																										
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	<p>Şirket'in 30.06.2020 - 31.12.2019 - 31.12.2018 ve 31.12.2017 dönemlerine ilişkin net işletme sermayesi aşağıda yer almaktadır.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Sınırlı denetimden geçmiş (konsolide)</th> <th>Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)</th> <th>Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)</th> <th>Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(Bin TL)</td> <td>30.Haz.20</td> <td>31.Ara.19</td> <td>31.Ara.18</td> <td>31.Ara.17</td> </tr> <tr> <td>Dönen varlıklar</td> <td>791.702</td> <td>799.648</td> <td>682.535</td> <td>548.480</td> </tr> <tr> <td>Kısa vadeli yükümlülükler</td> <td>1.210.344</td> <td>953.960</td> <td>971.116</td> <td>468.722</td> </tr> <tr> <td>Net İşletme Sermayesi</td> <td>(418.642)</td> <td>(154.312)</td> <td>(288.581)</td> <td>79.758</td> </tr> </tbody> </table> <p>Şirket 2020 yılı içinde 2 büyük kreditor bankasıyla olan kredi borçlarının vadesini uzatmıştır. Bu işlem sonrasında Şirket'in toplam borç stokunda bir artış olmamakta, ortalama borç vadesi ise Şirket hedefleri paralelinde nakit akışını olumlu etkileyecek şekilde uzamıştır. Konu ile ilgili açıklamalar 20.08.2020 tarihinde (https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/870440), 08.10.2020 tarihinde (https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/880152) ve 10.12.2020 tarihinde (https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/892648) tarihinde KAP'ta yapılmıştır. Buna ek olarak Şirket'in faaliyetlerinden yarattığı ve yaratacağı fonlara ilaveten, hedeflenen bedelli sermaye artışı ile sağlanacak net nakit girişi ile finansal yükümlülüklerin bir kısmı kapatılmak sureti ile finansal borçluluk azaltılacak ve işletme sermayesi ihtiyacı karşılanmış olacaktır.</p>		Sınırlı denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	(Bin TL)	30.Haz.20	31.Ara.19	31.Ara.18	31.Ara.17	Dönen varlıklar	791.702	799.648	682.535	548.480	Kısa vadeli yükümlülükler	1.210.344	953.960	971.116	468.722	Net İşletme Sermayesi	(418.642)	(154.312)	(288.581)	79.758
	Sınırlı denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide)																							
(Bin TL)	30.Haz.20	31.Ara.19	31.Ara.18	31.Ara.17																							
Dönen varlıklar	791.702	799.648	682.535	548.480																							
Kısa vadeli yükümlülükler	1.210.344	953.960	971.116	468.722																							
Net İşletme Sermayesi	(418.642)	(154.312)	(288.581)	79.758																							
C—SERMAYE PİYASASI ARACI																											
C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dâhil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	<p>Akiş GYO'nun 554.699.850,-TL olan çıkarılmış sermayesi 250.300.150,-TL (%45,12352 oranında) artış ile 805.000.000,-TL'ye çıkartılacak olup, yapılacak sermaye artırımında 250.300.150 adet 1,00 TL nominal değerli paylar ihraç edilecektir.</p> <p>İhraç edilecek paylara ilişkin bilgiler:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Grup Bilgisi</th> <th>Tutar (TL)</th> <th>Nama/ Hamiline</th> <th>ISIN kodu</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A Grubu</td> <td>11.303.380,59</td> <td>Nama</td> <td>TREAIGY00025</td> </tr> <tr> <td>B Grubu</td> <td>238.996.769,41</td> <td>Hamiline</td> <td>TREAIGY00017</td> </tr> <tr> <td>Toplam</td> <td>250.300.150,00</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları sınırlandırılmamış olup, mevcut ortakların %45,12352 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Sermaye artırımına A ve B Grubu payların sahipleri katılacaktır. Nakden</p>	Grup Bilgisi	Tutar (TL)	Nama/ Hamiline	ISIN kodu	A Grubu	11.303.380,59	Nama	TREAIGY00025	B Grubu	238.996.769,41	Hamiline	TREAIGY00017	Toplam	250.300.150,00											
Grup Bilgisi	Tutar (TL)	Nama/ Hamiline	ISIN kodu																								
A Grubu	11.303.380,59	Nama	TREAIGY00025																								
B Grubu	238.996.769,41	Hamiline	TREAIGY00017																								
Toplam	250.300.150,00																										

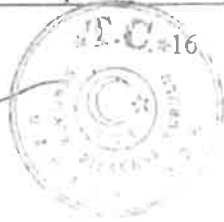
		<p>artırılan 250.300.150,00-TL sermayeyi temsil edecek payların 11.303.380,59-TL nominal değerli kısmı A Grubu nama yazılı, 238.996.769,41-TL nominal değerli kısmı da B Grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilecektir.</p> <p>Sermaye artırımında ihraç edilecek paylar ile ilgili olmak üzere; (A) Grubu paylar karşılığında (A) Grubu, (B) Grubu paylar karşılığında (B) Grubu pay çıkartılacak olup, ihraç edilecek (A) Grubu paylar "borsada işlem görmeyen" nitelikte, (B) Grubu paylar da "borsada işlem gören" nitelikte oluşturulacaktır.</p> <p>A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin 5 adedi A grubu pay sahiplerinin oy çokluğuyla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilmektedir.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar nominal değerden aşağı olmamak üzere Birincil Piyasada oluşacak fiyat üzerinden Borsa'da satılacaktır.</p>
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar, Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı	Şirket'in çıkarılmış ve tamamen ödenmiş sermayesi 554.699.850,00-TL olup, işbu sermayenin 25.049.859,22-TL'lik kısmı nama (A) Grubu, 529.649.990,78-TL'lik kısmı ise hamiline (B) Grubu paylardan oluşmaktadır. Bu sermaye, her biri 1,00-TL itibari değerinde 554.699.850-adet paya ayrılmıştır. Bedeli tamamen ödenmemiş pay bulunmamaktadır.
	Her bir payın nominal değeri	Her bir payın nominal değeri 1,00 TL'dir.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	İhraç edilecek paylar ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine; "Kardan Pay Alma, Ortaklıktan Ayrılma, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma, Tasfiyeden Pay Alma, Bedelsiz Pay Edinme Hakkı, Yeni Pay Alma, Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı, Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma, Oy, Bilgi Alma ve İnceleme, İptal Davası Açma, Azınlık, Özel Denetim İsteme" haklarını sağlamaktadır.
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Yoktur.



C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	<p>Akiş GYO payları 9 Ocak 2013 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.</p> <p>Şirket'in B Grubu payları "AKSGY" işlem koduyla Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görmektedir. Sermaye artırımında ihraç edilecek B Grubu hamiline paylar da Borsa İstanbul Yıldız Pazar'da işlem görecektir. A Grubu paylar Borsa'da işlem görmeyecektir.</p> <p>Sermaye artırımında ihraç edilecek B Grubu hamiline paylar, yeni pay alma haklarının kullanılmasına başladığı birinci gün itibariyle MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasını müteakip Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görecektir.</p>
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	<p>Akiş GYO Kar Dağıtım Politikası 01.04.2019 tarihli 2018 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında genel kurulun onayına sunulmuş ve oyçokluğu ile kabul edilmiştir. Şirket'in Kar Dağıtım Politikası kurumsal internet sitesi (www.akisgyo.com) ve KAP (www.kap.org.tr) adreslerinde ilan edilmiştir.</p> <p>Şirket'in Esas Sözleşmesinin 33. maddesi ile kâr dağıtımına ilişkin esaslar düzenlenmiştir.</p>

D—RİSKLER		
D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	<p>Riskler ihraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler ve ihraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler olarak iki grupta detaylandırılmıştır:</p> <p>1-İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:</p> <p>a)Kiralama ve kiracılara ilişkin riskler: Akiş GYO kira geliri elde etmeye dayalı bir portföy yapısına sahip olduğundan dolayı, kiracıların temerrüt durumu, doluluk oranı gibi faktörler nedeniyle kira gelirlerinde dalgalanma riski mevcuttur.</p> <p>b)Gelir ve maliyetleri etkileyebilecek makroekonomik riskler: Genel olarak emlak sektöründe oluşabilecek bir durgunluk ya da kriz talebin ve buna paralel olarak fiyatların gerilemesine sebep olabilir.</p> <p>c)COVID-19 salgını ve pandemi sürecine ilişkin riskler: Türkiye'de COVID-19 vakalarının 2020 Mart ayı içinde görülmeye başlanması ve bunun sonucunda, COVID-19 salgını, Türkiye'de alışveriş merkezlerinde kademeli olarak müşteri trafiğinin azalmasına neden olmuştur. COVID-19 salgınından dolayı Şirket'in faaliyet gelirlerinin önemli bir kısmını oluşturan alışveriş merkezleri de ekonomik aktivitede yaşanan gelişmeler/yavaşlamalar ile paralel olarak etkilenmiştir. Kiracılara kira indirimleri ve ciro bazlı kira destekleri dâhil olmak üzere çeşitli kira destekleri sağlanmaktadır. Bu durumun pandemi süreci bitene kadar Şirket'in kira gelirleri üzerinde baskı yaratmaya devam etme riski bulunmaktadır.</p> <p>d)Kredi riski: Şirket vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları ve mevcut yatırımları dolayısı ile kredi riskine maruz kalmaktadır. Şirketin vadeli satışları döviz cinsinden olup ticari alacaklar karşılığı alınmış</p>

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
 (Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
 Tic. Sic. Mükellefler V.D. 995 010 4594



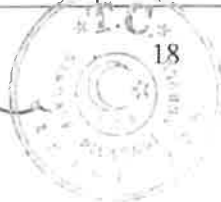
AKİŞ
 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 T.C. Tic. Sic. No: 27280 / 066900015

		<p>yabancı para senetleri vade farklarını da içermektedir. Bunun yanında Şirket, kira alacaklarının tahsilatında gecikme olması halinde müşterilerine vade farkı uygulamaktadır.</p> <p>e)Likidite riski: Şirket'in nakit akışındaki dengesizlik neticesinde, nakit çıkışlarını tam ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip olamama riskidir. 31.12.2019 itibarıyla Şirket'in türev olmayan finansal yükümlülükleri hariç bırakıldığında sözleşme uyarınca nakit çıkışları 2,5 milyar TL'dir. Bunun yaklaşık 1,8 milyar TL'si 1-5 yıl vadeli, 366 milyon TL'si 3-12 ay vadeli, 623 milyon TL'si 3 aydan kısa ve 50,4 milyon TL'si de 5 yıl ve üzeri vadeli.</p> <p>f)Piyasa riski: Faiz oranı, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin, Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riski bulunmaktadır.</p> <p>g)Döviz kuru riski: Şirket, kullanmış olduğu döviz kredileri nedeniyle Avro ve ABD Doları cinsinden döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. 30 Haziran 2020 itibarıyla yabancı para cinsinden net bilanço yükümlülüğü 1,7 milyar TL'dir.</p> <p>h)Faiz oranı riski: Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. 31.12.2019 itibarıyla Şirket'in sabit faizli finansal yükümlülüklerinin toplamı 1,3 milyar TL, değişken faizli finansal yükümlülüklerinin toplamı da 874 milyon TL düzeyindedir.</p> <p>2- İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler: Gayrimenkul ve gayrimenkul yatırım ortaklığı (GYO) sektörüne ilişkin riskler: Şirket'in faaliyet gösterdiği GYO sektörünün büyüme, enflasyon, işsizlik ve tüketici güveni başta olmak üzere makroekonomik gelişmelere hassasiyeti yüksektir. Ekonomik büyümede yavaşlama, kişi başına milli gelirden azalışa ve gayrimenkul talebinde düşüşe neden olarak, sektörün büyüme performansı üzerinde risk oluşturabilir.</p> <p>Yasal mevzuat ve sınırlamalara uyulmaması: GYO şirketleri başta SPKn ve sermaye piyasası mevzuatı, ilgili mevzuat ve özellikle SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde yer alan faaliyet kapsamı, faaliyetlere ilişkin sınırlamalar, portföy sınırlamaları gibi esaslara uymak zorundadır. Söz konusu Tebliğ hükümlerine uyulmaması durumunda Şirket çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir.</p> <p>Vergi ve yasal mevzuat değişikliği: Şirket'in tabi olduğu mevzuatlarda yaşanabilecek değişiklikler Şirket'in faaliyetini ve finansal durumunu etkileyebilir.</p> <p>Gayrimenkul projelerinin geliştirilmesine ilişkin riskler: Şirket'in sürdürdüğü projelerde maliyet kalemleri içinde yer alan unsurlarda meydana gelebilecek olumsuz yöndeki değişiklikler (faiz oranı, kur artışı vb.) Şirket'in yatırım harcamalarını ve buna bağlı olarak kârlılığını etkileyebilir. Projelerin geliştirilmesindeki ve tamamlanmasındaki gecikmeler Şirket faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.</p>
D.2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk	<p>Sermaye piyasası aracına yönelik riskler; kar payı gelirin ilişkili riskler ve sermaye kazancına ilişkin risklerden oluşmaktadır.</p> <p>1- İhraç Edilen Payların Kar Payına İlişkin Riskler</p>

	faktörleri hakkında bilgi	<p>Şirket tabi olduğu mevzuata ve ayrıca esas sözleşmesinde yer alan ve pay sahiplerinin kabul ettiği kar payı dağıtım politikalarına uygun olarak kar payı dağıtım işlemlerini gerçekleştirmekte olup, söz konusu politikalar SPK'nın ya da diğer resmi kurumların belirli düzenlemelerinden etkilenebilir. Şirket Genel Kurulu, pay sahiplerinin vereceği karara bağlı olarak nakit ve/veya bedelsiz pay olarak kâr payı dağıtabilmekte veya dağıtılabılır kârı Şirket bünyesine bırakabilmektedir.</p> <p>Her hâlükârda, kar dağıtımı Genel Kurul'un onayına tabidir.</p> <p>2- İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler</p> <p>Payların değerinde Şirket'in finansal performansı ve gelecekteki gelir beklentilerinden bağımsız olarak olağan dışı fiyat ve miktar hareketleri meydana gelebilir. Bunun sonucu olarak, piyasadaki genel bir gerileme veya benzer hisse senedi piyasalarındaki gerilemeler, payların işlem piyasasını ve likiditesini önemli derecede olumsuz etkileyebilir.</p>
--	----------------------------------	---

E—HALKA ARZ																										
E.1	Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	<p>Sermaye artırımında mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanmaları durumunda, sermaye artırımından elde edilecek tahmini net nakit girişi 249.519.806,70 TL'dir. Toplam maliyet 780.343,30 TL olarak tahmin edilmekte olup, bunun ihraç edilecek 1,00 TL nominal değerli pay başına düşen değeri tahmini 0,0031 TL olarak hesaplanmaktadır.</p> <p>Bu tutar yeni pay alma haklarının tamamının kullanılıp kullanılmaması, kalan payların borsada satılamaması veya kalan payların nominal bedelin üzerinde bir fiyattan Borsa'da satılmasına bağlı olarak artabilir veya azalabilir.</p> <table border="1" data-bbox="655 1339 1497 1832"> <tr> <td>Kurul Ücreti (Payların İhraç değeri üzerinden %0,2)</td> <td>500.600,30 TL</td> </tr> <tr> <td>Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)</td> <td>78.845,00 TL</td> </tr> <tr> <td>Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)</td> <td>100.120,00 TL</td> </tr> <tr> <td>Ticaret sicil gazetesi tescil +ilan+noter (tahmini)</td> <td>15.000,00 TL</td> </tr> <tr> <td>Aracılık Komisyonu (Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.) (BSMV Dâhil)</td> <td>63.000,00 TL</td> </tr> <tr> <td>MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005)</td> <td>12.515,00 TL</td> </tr> <tr> <td>ISIN Kodu Ücreti</td> <td>263,00 TL</td> </tr> <tr> <td>Diğer Giderler</td> <td>10.000,00 TL</td> </tr> <tr> <td>Genel Toplam</td> <td>780.343,30 TL</td> </tr> <tr> <td>Halka Arz Edilecek Pay Adedi</td> <td>250.300.150</td> </tr> <tr> <td>1,00 TL Nominal Değerli Pay Başına Maliyet</td> <td>0,0031 TL</td> </tr> <tr> <td>Net Gelir (Tahmini)</td> <td>249.519.806,70</td> </tr> </table> <p>Aracı Kurumlar yeni pay alma haklarının kullanılması, mevcut pay sahipleri tarafından kullanılmak istenmeyen yeni pay alma haklarının rüçhan hakkı pazarında satılması, tüm bu işlemler çerçesinde kalan</p>	Kurul Ücreti (Payların İhraç değeri üzerinden %0,2)	500.600,30 TL	Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	78.845,00 TL	Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	100.120,00 TL	Ticaret sicil gazetesi tescil +ilan+noter (tahmini)	15.000,00 TL	Aracılık Komisyonu (Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.) (BSMV Dâhil)	63.000,00 TL	MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005)	12.515,00 TL	ISIN Kodu Ücreti	263,00 TL	Diğer Giderler	10.000,00 TL	Genel Toplam	780.343,30 TL	Halka Arz Edilecek Pay Adedi	250.300.150	1,00 TL Nominal Değerli Pay Başına Maliyet	0,0031 TL	Net Gelir (Tahmini)	249.519.806,70
Kurul Ücreti (Payların İhraç değeri üzerinden %0,2)	500.600,30 TL																									
Borsa İstanbul A.Ş. Kota Alma Ücreti (%0,03+BSMV)	78.845,00 TL																									
Rekabeti Koruma Fonu (%0,04)	100.120,00 TL																									
Ticaret sicil gazetesi tescil +ilan+noter (tahmini)	15.000,00 TL																									
Aracılık Komisyonu (Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.) (BSMV Dâhil)	63.000,00 TL																									
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005)	12.515,00 TL																									
ISIN Kodu Ücreti	263,00 TL																									
Diğer Giderler	10.000,00 TL																									
Genel Toplam	780.343,30 TL																									
Halka Arz Edilecek Pay Adedi	250.300.150																									
1,00 TL Nominal Değerli Pay Başına Maliyet	0,0031 TL																									
Net Gelir (Tahmini)	249.519.806,70																									

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Leyal Mah. Gönce Sok. No: 22
 (Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
 Tic. Sic. Mükellefler V.D. 999 010 4594



AKİŞ
 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 No: 00280146000015

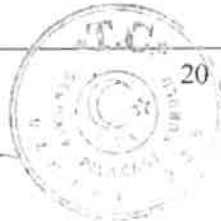
		<p>payların birincil piyasada halka arz edilmesi işlemlerinde aracılık yapacakları için söz konusu işlemleri yapan yatırımcılardan ücret, komisyon ve benzeri taleplerde bulunabilirler. Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf ve hizmet ücreti gibi ücretlendirme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

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 20
(Etiler Masajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Etiler, Mükellefler V.D. 997 010 4594



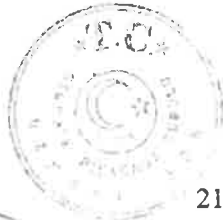
AKİS
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
002804144000015

		<p>Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ve payları MKS’de aracı kurumlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen pay sahipleri, yeni pay alma hakkını, ilan edilen kullanım süresi içerisinde hesabının bulunduğu aracı kuruma başvurarak kullanabilirler. Pay sahipleri ilgili pay bedellerini, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklardır.</p> <p>Pay sahipleri Şirket’te sahip oldukları pay oranında ve sahip oldukları pay grubu için yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen pay sahipleri, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.</p> <p>Kullanılmayan rüçhan (yeni pay alma) hakkı karşılığı pay kalması durumunda bu paylar 2 (iki) işgünü süreyle nominal değerinin altına olmamak üzere BİAŞ Birincil Piyasa’da oluşacak fiyattan satışa sunulacaktır. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri Tasarruf Sahipleri Satış Duyurusu ile KAP’ta (www.kap.org.tr), Şirket’in kurumsal internet sitesinde (www.akisgyo.com) ve Ziraat Yatırım (www.ziraatyatirim.com.tr) internet sitesinde ilan edilecektir.</p> <p>Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların tasarruf sahiplerine borsa birincil piyasada satışa sunulmasından sonra, satış süresi sonrasında satılmayan payların satın alınmasına ilişkin olarak Şirket ortaklarından herhangi bir taahhüt bulunmamaktadır.</p> <p>İhraç edilecek paylar, kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.</p>
E.4	Çatışan menfaatler de dâhil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Şirket paylarının ihraç ve halka arzı ile Şirket’in sermayesi artacak olup, aracılık hizmeti veren Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılık komisyonu elde edecektir. Halka arzın tarafları arasında herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır.
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını	İhraççı: Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Akış GYO ve ortakları tarafından sermaye artırımından sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilmiş bir taahhüt bulunmamaktadır.



	içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	<p>Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını %100 oranında kullandıkları varsayımı ile sulanma etkisi 1,00 TL nominal değerli pay başına -1,72 TL (%-26,34) olarak hesaplanmaktadır.</p> <p>Mevcut diğer ortakların yeni pay alma haklarını kullanmamaları ve kullanılmayan payların tamamının Borsa İstanbul'da satılması durumunda 19.02.2021 tarihi itibarıyla mevcut pay sahipleri için sulanma etkisi 1,00 TL nominal değerli pay başına -1,19 TL (%-18,26); yeni ortaklar için de 1,00 TL nominal değerli pay başına 2,63 TL (%97,41) olarak hesaplanmaktadır.</p>
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	<p>Sermaye artırımında yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylardan pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin duyurulacak satış süresi içinde BİAŞ'da işlem yapmaya yetkili Borsa üyesi aracı kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf ve hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olacaklardır. MKK tarafından bedelli sermaye artırımını işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.</p>

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Layent Mah. Gonca Sok. No: 23
Emlak Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Etiler, Beşiktaş/İST. 34398/010 4594



21

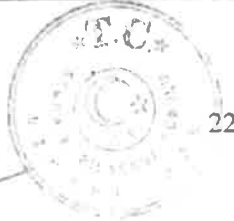
AKİS
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
0002801169000015

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Adresi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Denetçisinin Adı Soyadı
1 Ocak 2017-31 Aralık 2017	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (A member firm of Ernst & Young Gobal Limited)	Orjin Maslak Plaza Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 27 Kat: 1-5 34485 Sarıyer, İstanbul	Seda Akkuş Tecer, SMMM-Sorumlu Denetçi (İstanbul Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavirler Odası üyesi)
1 Ocak 2018-31 Aralık 2018	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (A member firm of Ernst & Young Gobal Limited)	Orjin Maslak Plaza Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 27 Kat: 1-5 34485 Sarıyer, İstanbul	Seda Akkuş Tecer, SMMM-Sorumlu Denetçi (İstanbul Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavirler Odası üyesi)
1 Ocak 2019-31 Aralık 2019	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (A member firm of Ernst & Young Gobal Limited)	Orjin Maslak Plaza Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 27 Kat: 1-5 34485 Sarıyer, İstanbul	Seda Akkuş Tecer, SMMM-Sorumlu Denetçi (İstanbul Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavirler Odası üyesi)
1 Ocak 2020-30 Haziran 2020	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok, Kat 9 Akaretler, 34357 Beşiktaş/İstanbul	Baki Erdal, SMMM-Sorumlu Denetçi (İstanbul Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavirler Odası üyesi)

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gönül Sok. No: 22
(Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. Mükellefler V.D. 998 010 4594



AKİS
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 288414 ve 0000015

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

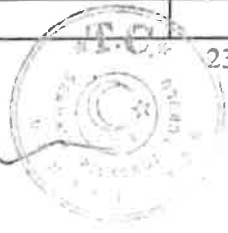
Şirket 2017-2018-2019 yıllarında bağımsız denetim kuruluşu olarak Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'ni seçmiştir. 02.04.2020 tarihinde yapılan Genel Kurul toplantısında 2020 yılı dönemi mali tablo ve raporlarının denetlenmesi için Denetimden Sorumlu Komite'nin tavsiyesi ile Yönetim Kurulu'nun aldığı karar doğrultusunda PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nin seçilmesine oy çokluğu ile karar verilmiştir.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

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

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

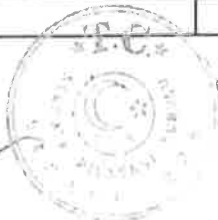
	Sınırlı denetimden geçmiş (konsolide olmayan)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide olmayan)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide olmayan)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide olmayan)
(Bin TL)	30.Haz.20	31.Ara.19	31.Ara.18	31.Ara.17
VARLIKLAR				
Dönen varlıklar	712.032	717.803	602.798	536.756
Nakit ve nakit benzerleri	230.782	240.914	91.143	85.429
Finansal yatırımlar	19.864	10.921	24.176	17.440
Ticari alacaklar	55.543	71.241	75.149	58.607
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>267</i>	<i>255</i>	<i>190</i>	<i>69</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>55.276</i>	<i>70.986</i>	<i>74.959</i>	<i>58.537</i>
Diğer alacaklar	2.850	1.893	3.384	10.874
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>816</i>	<i>10.552</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>2.850</i>	<i>1.893</i>	<i>2.569</i>	<i>322</i>
Stoklar	7.830	20.578	7.930	357.496
Proje halindeki stoklar	379.226	365.097	395.916	-
Peşin ödenmiş giderler	5.107	3.319	2.999	3.511
Riskten korunma amaçlı türev araçlar	3.004	315	-	-
Alım satım amaçlı türev araçlar	7.536	3.425	1.994	-
Diğer dönen varlıklar	290	99	106	3.400
Duran varlıklar	5.578.560	5.572.299	5.002.885	3.727.851
Finansal yatırımlar	-	-	-	1.893
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	108.793	108.363	105.622	78.155
Ticari alacaklar	172	565	41.824	56.440
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>172</i>	<i>565</i>	<i>41.824</i>	<i>56.440</i>
Diğer alacaklar	15.464	13.670	14.035	8.611
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>14.357</i>	<i>12.632</i>	<i>12.879</i>	<i>7.250</i>



<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	1.106	1.038	1.156	1.362
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.402.747	5.399.029	4.786.945	3.532.825
Maddi duran varlıklar	27.840	28.268	29.524	30.959
Maddi olmayan duran varlıklar	4.677	4.992	5.438	6.051
Peşin ödenmiş giderler	11.812	11.440	11.269	10.521
Alım satım amaçlı türev araçlar	3.872	4.340	7.225	-
Riskten korunma amaçlı türev araçlar	1.357	-	-	-
Diğer duran varlıklar	1.826	1.633	1.003	2.397
TOPLAM VARLIKLAR	6.290.592	6.290.102	5.605.682	4.264.607

	Sınırlı denetimden geçmiş (konsolide olmayan)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide olmayan)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide olmayan)	Bağımsız denetimden geçmiş (konsolide olmayan)
(Bin TL)	30.Haz.20	31.Ara.19	31.Ara.18	31.Ara.17
KAYNAKLAR				
Kısa vadeli yükümlülükler	1.203.421	946.455	965.851	461.582
Kısa vadeli borçlanmalar	540.065	584.781	40.671	133.602
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	622.540	299.631	881.075	295.628
Ticari borçlar	12.602	12.109	13.390	13.464
<i>İlişkili taraflardan ticari borçlar</i>	<i>10.534</i>	<i>9.743</i>	<i>6.880</i>	<i>4.000</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari borçlar</i>	<i>2.068</i>	<i>2.366</i>	<i>6.509</i>	<i>9.464</i>
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	1.108	1.178	1.316	463
Diğer borçlar	3.423	4.638	4.761	1.098
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer borçlar</i>	<i>3.423</i>	<i>4.638</i>	<i>4.761</i>	<i>1.098</i>
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	6.318	6.072	6.946	6.861
Alım satım amaçlı türev araçlar	1.653	446	-	-
Riskten korunma amaçlı türev araçlar	7.842	29.778	7.138	-
Kısa vadeli karşılıklar	7.870	7.822	10.554	10.465
Uzun vadeli yükümlülükler	1.256.607	1.323.196	1.009.026	1.303.404
Uzun vadeli borçlanmalar	1.245.318	1.289.653	992.688	1.293.167
Ticari borçlar	3.928	3.120	3.205	582
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari borçlar</i>	<i>3.928</i>	<i>3.120</i>	<i>3.205</i>	<i>582</i>
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	3.695	5.483	7.523	9.413
Riskten korunma amaçlı türev araçlar	2.998	24.356	5.188	-
Uzun vadeli karşılıklar	668	584	422	242
Özkaynaklar	3.830.564	4.020.451	3.630.805	2.499.622
Ödenmiş sermaye	554.700	430.092	430.092	430.092
Sermaye düzeltme farkları	121.877	121.877	121.877	121.877
Paylara ilişkin primler	50.712	50.712	50.712	945

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Göçer Sok. No: 22
(Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. Mükellefler V.D. 998 010 4594



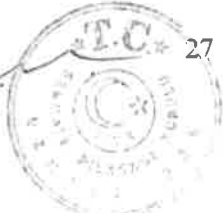
24

AKIS
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 00280179900015

Maddi duran varlıklar	28.917	29.203	30.423	32.046
Maddi olmayan duran varlıklar	5.690	5.843	6.423	6.915
Ertelenmiş vergi varlığı	552	474	328	306
Peşin ödenmiş giderler	11.963	11.664	11.269	10.521
Alım satım amaçlı türev araçlar	3.872	4.340	7.225	-
Riskten korunma amaçlı türev araçlar	1.357	-	-	-
Diğer duran varlıklar	2.240	2.045	1.415	2.825
TOPLAM VARLIKLAR	6.298.922	6.298.885	5.611.717	4.272.505

KAYNAKLAR	30.Haz.20	31.Ara.19	31.Ara.18	31.Ara.17
Kısa vadeli yükümlülükler	1.210.344	953.960	971.116	468.722
Kısa vadeli borçlanmalar	540.065	584.781	40.671	133.602
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	622.540	299.631	881.075	295.628
Ticari borçlar	13.569	13.085	13.374	16.566
<i>İlişkili taraflardan ticari borçlar</i>	<i>6.962</i>	<i>4.275</i>	<i>1.929</i>	<i>1.896</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari borçlar</i>	<i>6.607</i>	<i>8.811</i>	<i>11.445</i>	<i>14.670</i>
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	2.235	1.669	1.723	871
Diğer borçlar	5.435	6.252	6.053	2.356
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer borçlar</i>	<i>5.435</i>	<i>6.252</i>	<i>6.053</i>	<i>2.356</i>
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	7.493	8.723	9.328	8.333
Alım satım amaçlı türev araçlar	1.653	446	-	-
Riskten korunma amaçlı türev araçlar	7.842	29.778	7.138	-
Kısa vadeli karşılıklar	9.324	9.465	11.728	11.324
Dönem karı vergi yükümlülüğü	190	129	27	42
Uzun vadeli yükümlülükler	1.258.013	1.324.474	1.009.795	1.304.161
Uzun vadeli borçlanmalar	1.245.318	1.289.653	992.688	1.293.167
Ticari borçlar	3.933	3.125	3.210	582
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari borçlar</i>	<i>3.933</i>	<i>3.125</i>	<i>3.210</i>	<i>582</i>
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	3.695	5.483	7.523	9.413
Riskten korunma amaçlı türev araçlar	2.998	24.356	5.188	-
Uzun vadeli karşılıklar	2.069	1.857	1.186	1.000
Özkaynaklar	3.830.564	4.020.451	3.630.805	2.499.622
Ödenmiş sermaye	554.700	430.092	430.092	430.092
Sermaye düzeltme farkları	121.877	121.877	121.877	121.877
Paylara ilişkin primler	50.712	50.712	50.712	945
Birleşme denkleştirme hesabı	870.289	870.289	870.289	870.289
Gerçekleşmiş Paylar	(4.578)	(4.592)	(3.860)	(189.441)

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Levant Mah. Gonca Sok. No: 22
 Kat: 1 Beşiktaş/İST.
 Tic. Sic. No: 2700000000015
 Mükellefler V.D. 998 010 4594



AKİŞ
 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 T.C. Tic. Sic. No: 2700000000015

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	(914)	(1.149)	(426)	248
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	(24.146)	(47.333)	2.995	1.369
Ortak kontrole tabi teşebbüs işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	(4.109)	(4.109)	(4.109)	(4.109)
Diğer yedekler	54.697	54.697	54.697	54.697
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	116.678	116.693	107.311	281.543
Geçmiş yıllar karları	2.308.679	1.884.229	971.345	441.562
Net dönem (zararı)/karı	(213.322)	549.043	1.029.883	490.551
TOPLAM KAYNAKLAR	6.298.922	6.298.885	5.611.717	4.272.505

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

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
 (Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
 Tic. Sic. Mükellefler V.D. 998 010 4594



AKİS
 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 T.C. Tic. Sic. Mükellefler V.D. 280648000015

Handwritten signature and date: 14. Ocak 2020

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

Dönem karının dağılımı:

Kontrol gücü olmayan paylar	-	-	-	-	-
Ana ortaklık payları	(213.322)	246.061	549.043	1.029.883	490.551
Pay başına kazanç	(0,38)	0,57	1,28	2,39	1,14

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

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Levent Mah. Çarşı Sok. No: 22
 (Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
 Bülent Mükellefler V.D. 998 010 4594

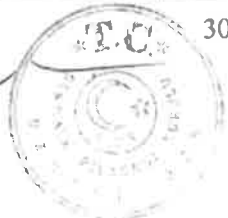
29

AKİS
 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 T.C. MİLLÎ İÇİŞLER BAKANLIĞI
 028044467000015

	Konsolide Olmayan Finansal Tablo Ana Kalemleri	İlgili Düzenleme	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	230.782.111	240.913.804	91.143.449	85.428.659
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	5.789.803.360	5.784.703.939	5.190.791.092	3.890.320.590
C	İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	108.792.902	108.363.254	105.621.562	78.154.513
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	14.357.337	12.631.530	13.694.238	17.801.647
	Diğer varlıklar		146.856.706	143.489.168	204.432.067	192.902.039
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	6.290.592.416	6.290.101.695	5.605.682.408	4.264.607.448
E	Finansal borçlar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.406.091.732	2.154.839.322	1.856.786.270	1.647.000.186
	Diğer finansal yükümlülükler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.831.781	19.225.891	57.647.025	75.396.357
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-	-	-
I	Özkaynaklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3.830.564.337	4.020.450.560	3.630.805.417	2.499.622.315
	Diğer kaynaklar		52.104.566	95.585.922	60.443.696	42.588.590
D	Toplam kaynaklar (pasif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	6.290.592.416	6.290.101.695	5.605.682.408	4.264.607.448

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli - vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat /katılma hesabı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	230.279.513	240.480.328	91.120.593	85.411.009
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-	-	-

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Levent Mah. Gönca Sok. No: 22
 (Emek Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
 Tic. Sic. Mükellefler V.D. 998 010 4594



30

AKİŞ
 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 MERSİS No: 0828004750000015

B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	33.971.683	32.116.353	29.057.476	2.828.789
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	4.749.488	6.117.855	6.555.984	5.604.699
J	Gayri nakdi krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	5.060.919	6.399.234	10.492.995	7.737.039
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	181.584.204	119.476.889	50.767.012	43.078.242

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

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 22 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Yatırım Mah. Gonca Sok. No: 2
Etiler Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 270900/010 4594



AKİS
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MERSİS NO: 0028000169000015

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

a) Kiralama ve kiracılara ilişkin riskler

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

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

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

halinde Şirket'in nakit akışında geçici düşüşler yaşanabilir.

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

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

b) Gelir ve maliyetleri etkileyebilecek makroekonomik riskler

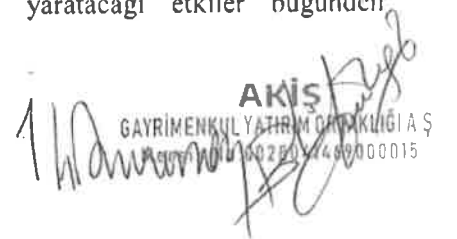
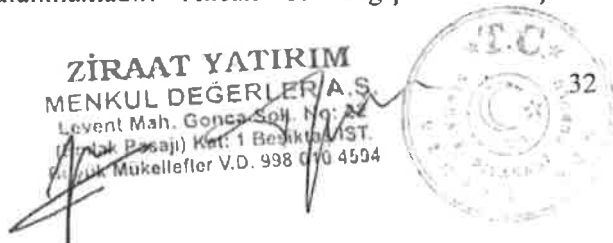
Genel olarak emlak sektöründe oluşabilecek bir durgunluk ya da kriz talebin ve buna paralel olarak fiyatların gerilemesine sebep olabilir. Böyle bir durumda tüm sektörde olduğu gibi Şirket'in de gerek portföyünün değerinin gerekse yatırım amaçlı gayrimenkullerinin satışından elde edeceği gelirlerinin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

c) COVID-19 salgını ve pandemi sürecine ilişkin riskler

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

d) Yasal düzenlemelere ilişkin risk

Şirket'in tabi olduğu mevzuata bağlı düzenleyici kanunlar, yönetmelikler ve /veya tebliğler gibi hususlarda zaman içinde gerçekleşebilecek değişikliklerin Şirket'in faaliyetlerini etkileme riski bulunmaktadır. Ancak bu değişikliklerin Şirket üzerinde yaratacağı etkiler bugünden



öngörülememektedir. Gelecekte yapılacak yasal düzenlemelerdeki kısıtlamalar Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

e) Kredi Riski

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

Maruz kalınan azami kredi riski	30.Haz.20	31.Ara.19	31.Ara.18	31.Ara.17
Ticari ve diğer alacaklar	81.032.870	94.026.933	139.867.693	141.856.484
İlişkili taraf	14.803.202	12.655.214	13.784.178	18.038.616
Diğer taraf	66.229.668	81.371.719	126.083.515	123.817.868
Bankalardaki Mevduat	233.387.435	246.196.085	95.968.941	88.413.208

f) Likidite riski

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

30.Haz.20

Finansal yükümlülükler (türev olmayan) (TL)	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl-5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal Borçlar	2.407.923.513	2.741.988.998	503.171.471	846.204.739	1.392.612.788	-
Ticari borçlar	17.501.614	17.501.614	13.568.501	-	3.933.113	-
Diğer borçlar	5.434.774	5.434.774	5.434.774	-	-	-
Toplam	2.430.859.901	2.764.925.386	522.174.746	846.204.739	1.396.545.901	-

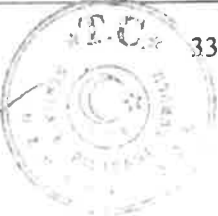
31.Ara.19

Finansal yükümlülükler (türev olmayan) (TL)	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl-5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal Borçlar	2.174.065.213	2.494.859.442	603.688.585	366.049.441	1.474.657.952	50.463.464
Ticari borçlar	16.210.524	16.210.524	13.085.158	-	3.125.366	-
Diğer borçlar	6.252.253	6.252.253	6.252.253	-	-	-
Toplam	2.196.527.990	2.517.322.219	623.025.996	366.049.441	1.477.783.318	50.463.464

31.Ara.18

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

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonen Sok. No: 22
(Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594



AKİS
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 002800114000015

31.Ara.17

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

g) Piyasa riski

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

h) Döviz kuru riski

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

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

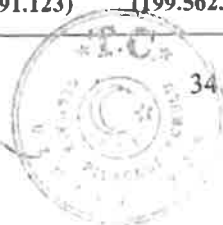
30.Haz.20	Avro	ABD Doları	GBP	Diğer	TL Karşılığı
Toplam Varlıklar	114.695	21.333.385	15	466.327	148.499.007
Toplam Yükümlülükler	36.035.111	233.618.110	-	-	1.876.227.675
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	(35.920.416)	(212.284.725)	15	466.327	(1.727.728.668)

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

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

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

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gozcu Sok. No: 22
(Etiler-Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594



AKİS
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 292606/1439000015

i) Faiz oranı riski

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

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

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

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

j) Karşı taraf riski

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

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

Gayrimenkul ve gayrimenkul yatırım ortaklığı (GYO) sektörüne ilişkin riskler

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

Türk gayrimenkul piyasası döngüsel bir yapıya sahiptir ve pek çoğu makroekonomik nitelikte olan ve Şirket kontrolü dışında bulunan sayısız faktörden etkilenmektedir. Bu faktörler arasında ekonomik koşullarda meydana gelen olumsuz değişikliklerin etkisi, genel olarak gayrimenkul piyasasının koşulları, tüketicilerin satın alma gücü ve harcama düzeyleri, perakendecilerin ve konut alıcılarının mali durumları, faiz oranlarındaki değişiklikler, enflasyon oranları, finansman olanaklarının yeterliliği ve maliyeti, çevreyle ilgili yasa ve yönetmelikler, imar, inşaat ve iskân yasaları ve yönetmelikleri ve benzeri faktörler yer almaktadır. Bu faktörlerden herhangi biri

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Laleli Mah. Gonca Sok. No: 22
(Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 270900/015
Mükellefler V.D. 998 010 4594



AKİS
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 00280444990015

nedeniyle Şirket'in tahmin edilenden daha fazla harcama yapması veya beklenen kira gelirlerini veya konut satış hasılatlarını tahsil edememesi veya gayrimenkul satışlarını gerçekleştirememesi neticesinde, beklenenden daha az gelir elde etmesine neden olabilir. Bu faktörler aynı zamanda gayrimenkullerin değerlerini düşürebilir ve beklenenden daha düşük yatırım kârlılığına yol açabilir. Neticede, Şirket'in faaliyetleri, paylarının piyasa değeri ve ortaklara kâr payı dağıtımında bulunma kabiliyeti olumsuz bir şekilde etkilenebilir.

Gayrimenkul değerlerine ve değerlendirme sistemine ilişkin riskler

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

Yasal mevzuat ve sınırlamalara uyulmaması

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

Vergi ve yasal mevzuat değişikliği

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

Gayrimenkul projelerinin geliştirilmesine ilişkin riskler

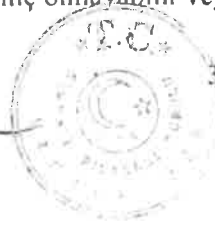
Şirket'in sürdürdüğü projelerde maliyet kalemleri içinde yer alan unsurlarda meydana gelebilecek olumsuz yöndeki değişiklikler (faiz oranı, kur artışı vb.) Şirket'in yatırım harcamalarını ve buna bağlı olarak kârlılığını etkileyebilir.

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

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

Şirket'in uzun vadede stratejik ölçütleri ile hukuki durum, mülkiyet ya da imar planına uygun olma gibi diğer kriterlerini karşılayan ve potansiyel projenin başarılı şekilde geliştirilmesinde öneme sahip olan yerleri bulma imkânı hiç olmayabilir veya bulunan arsaların kabul edilebilir fiyatlarda

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Lütfi Mh. Göçer Sok. No: 72
(Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Etiler Mükellefler V.D. 998 010 4594



AKİŞ
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
00299449000015

olmama ihtimali olabilir. Proje geliştirilmesi için Şirket'in uygun arsa bulamaması, Şirket'in faaliyetlerini ve finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

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

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

İhraç Edilen Payların Kar Payına İlişkin Riskler

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

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

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

İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler

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

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

5.4. Diğer riskler:

- Ülkemiz genel olarak yüksek deprem riski altında bulunmakta olup, yeni inşa edilen yapılar yürürlükteki depreme dayanıklı inşaat düzenlemelerine uygun olarak inşa edilmektedir. Fakat, bu durum Şirket'in portföyünde bulunan tüm gayrimenkuller depreme karşı sigortalı olsa bile, olası büyük ölçekli bir deprem sonucunda söz konusu gayrimenkullerin depremden etkilenmeyeceğine ve sigorta poliçeleri uyarınca tüm zararını tazmin edebileceğine dair bir kesinlik bulunmamaktadır. Bu nedenle yaşanabilecek büyük ölçekli depremlerin Şirket'in faaliyetini ve finansal durumunu etkileme riski bulunmaktadır. Buna

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:22
Etiler/Beşiktaş/İST.
Bilgi Mükellefleri V.D. 998 010 4594



AKIŞ
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ticaret Sicil No: 00295440000015

ek olarak sel, fırtına, toprak kayması gibi diğer doğal afetlerin de Şirket'in faaliyetlerinin sürdürülebilirliği üzerinde etki yapma riski bulunmaktadır.

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

Ayrıca,

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

Şirket'i etkileyebilecek diğer riskler olarak sayılabilir.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Şirket'in ticaret unvanı Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'dir.

İşletme adı yoktur.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

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

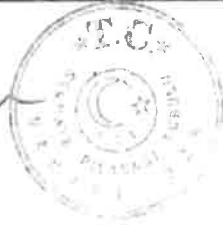
6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

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

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

Hukuki statüsü	Anonim Şirket
Tabi olduğu mevzuat	T.C. Kanunları

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
İstanbul Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Mükellefler V.D. 998 011/4594



38

AKİŞ
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 08280/08100015

İhraççının kurulduğu ülke	Türkiye
Kayıtlı merkezinin adresi	Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak No : 25, 34660 Akasya AVM, Acıbadem / Üsküdar - / İSTANBUL
Fiili yönetim yeri adresi	Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak No : 25, 34660 Akasya AVM, Acıbadem / Üsküdar - / İSTANBUL
İnternet adresi	www.akisgyo.com
Elektronik Posta Adresi	info@akisgyo.com
KEP Adresi	akisgyo@hs02.kep.tr
Telefon	0212 393 01 00
Faks	0212 393 01 02

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler
Yoktur.

6.2. Yatırımlar:

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

Yatırımlar	Tamamlanma Yılı	Toplam Maliyet TL (30.06.2020)	Tamamlanma Derecesi	Finansman Şekli
Akasya AVM	2014	3.653.778.308	%100	Uzun vadeli yabancı kaynak
Akbatı AVM	2011	1.465.388.040	%100	Uzun vadeli yabancı kaynak
Uşaklıgil projesi	2016	228.369.000	%100	Uzun vadeli yabancı kaynak
Sosyal tesis	2014	21.850.000	%100	Uzun vadeli yabancı kaynak
Ak Apartmanı	2018	37.304.158	%100	Uzun vadeli yabancı kaynak
Üsküdar bağımsız bölümler	2017	1.065.000	%100	Finansal kiralama
Akasya Ofis	2014	2.822.629	%100	Uzun vadeli yabancı kaynak

SAF GYO birleşmesiyle portföyümüze dahil olan Gebze (Komili) Fabrikası 1 Aralık 2017 tarihinde, Mecidiyeköy İş Merkezi 19 Şubat 2019 tarihinde ve Ak-Al Gayrimenkul Geliştirme Tekstil Sanayi A.Ş. birleşmesiyle portföyümüze dahil olan Çerkezköy bina ve arsaları 2 Şubat 2017 satılarak portföyümüzden çıkmıştır.

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

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No:22
(Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Bilgi Mükellefler V.D. 998 010 4594



AKİS
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 272644/000015

Yatırımlar	Coğrafi Konum	Mevcut Maliyet TL (30.06.2020)	Tamamlanma Derecesi	Finansman Şekli
Erenköy Apartmanı	Türkiye	342.157.225	70%	Uzun vadeli yabancı kaynak
Çifttehavuzlar (Caddebostan) Arsaları	Türkiye	37.069.000	0%	Uzun vadeli yabancı kaynak
Beykoz	Türkiye	68.406.450	0%	Özkaynak
Bulgaristan arsaları	Bulgaristan	4.287.401	0%	Özkaynak

Erenköy Apartmanı

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

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

Çifttehavuzlar Arsası

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

Beykoz

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

Londra Aldgate

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

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

Yoktur.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Parkı) Kat: 1 Beşiktaş/İST
Büyük Mükellefler V.D. 998 010 4594



AKİŞ
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
No: 2020/444000015

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Akiş GYO" veya "Şirket"), 22 Kasım 2005 tarihinde, Akiş Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. unvanıyla, İstanbul Türkiye'de kurulmuştur. Şirket unvanı, 24 Mayıs 2012 tarih ve 8075 sayılı Ticaret Sicili Gazetesi'ndeki ana sözleşme değişikliği ile "Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak 18 Mayıs 2012 tarihinde tescil edilmiş ve 24 Mayıs 2012 tarihinde ilan edilmiştir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Şirket'in Amacı Ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesi uyarınca; Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirlenmiş usul ve esaslar dâhilinde, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, ana faaliyet konularına ilişkin gayrimenkul veya gayrimenkul projelerine bağlı olarak yürütülen ve 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 faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymaktadır.

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

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

Aksu Real Estate

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

16 Ağustos 2013 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Aksu Textiles E.A.D. unvanının Aksu Real Estate E.A.D. olarak değiştirilmesine karar verilmiştir. Unvan değişikliği ile birlikte faaliyet

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Lycium Mah. Gonca Sok. No: 22
(Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Bulg. Mükellefler V.D. 998 010 4594



AKIŞ
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
02534 44 000015

konusu; kar elde etmek amacı ile gerek ülke içinde ve gerekse yurt dışında her türlü gayrimenkul yatırımı yapmak olarak değiştirilmiştir.

Karlitepe

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

Akyaşam

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

Akasya Çocuk Dünyası

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

İş Ortaklıkları

WMG London Developments L.P

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı

28 Mayıs 2015 tarihinde Akiş ve Mudanya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. tarafından imzalanan proje ortaklığı sözleşmesi ile kurulmuştur. Akiş GYO'nun ortaklıktaki payı %50'dir. Proje ortaklığının amacı; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Gümüşsuyu Mahallesi'nde proje geliştirmeye yönelik olarak bu bölgedeki çeşitli parsellerin malikleri ile gerçekleştirilecek olan kat karşılığı

ZİRAAT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Gönül Sok. No:22
Etiler Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic Sicil No: 270900 Mükellefler V.D. 998 070 4594

42

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic Sicil No: 002804169000015

a) Akbatı AVM

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

31 Aralık 2020 tarihi itibari ile Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("Reel") tarafından hazırlanan 31 Aralık 2020 tarihli ve AKSGY-2010056 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile 1.450.728.000 TL olarak belirlenmiştir. (31.12.2019: 1.465.000.000 TL, 31.12.2018: 1.216.000.000 TL, 29.12.2017: 912.050.000)

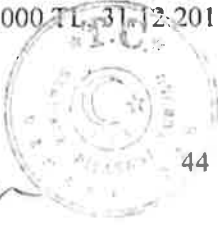
b) Akasya Projesi

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

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

31 Aralık 2020 tarihi itibari ile Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel tarafından hazırlanan 31 Aralık 2020 tarihli ve AKSGY-2010055 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile 3.504.970.000 TL olarak belirlenmiştir. (31.12.2019: 3.650.000.000 TL, 31.12.2018: 3.331.000.000 TL, 31.12.2017: 2.410.000.000 TL)

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 21
Etiler Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 270900/010 4594



AKİŞ
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler Mah. Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 270900/010 4594

c) Uşaklıgil

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

31 Aralık 2020 tarihi itibari ile Uşaklıgil Projesi'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. ("Epos") tarafından hazırlanan 31 Aralık 2020 tarihli ve AKGYO-2020-00004 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Uşaklıgil Projesi'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile 253.945.000 TL olarak belirlenmiştir. (31.12.2019: 228.369.000 TL, 31.12.2018: 214.380.000 TL, 31.12.2017: 186.390.000 TL)

d) Mecidiyeköy

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

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

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

e) Sosyal tesis

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

31 Aralık 2020 tarihi itibari ile gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Invest") tarafından 31 Aralık 2020 tarihli ve 600 - 2020/4660 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda maliyet yaklaşımı yöntemi ile 24.000.000 TL olarak belirlenmiştir. (31.12.2019: 21.850.000 TL, 31.12.2018: 20.835.000 TL, 31.12.2017: 19.715.000 TL)

f) Ak Apartmanı

Şirket, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 65 pafta, 315 ada 3 parselde kayıtlı "Çatı aralı 8 katlı betonarme ofis ve işyeri olan A blok ve çatı aralı 10 katlı betonarme konut, ofis ve işyeri olan B blok ve Arsası" nitelikli gayrimenkulde yer alan 12 adet bağımsız bölümden oluşan Ak Apartmanı projesini Ocak 2019'da tamamlamıştır. Proje, 1.981 m² toplam inşaat alanı üzerinde yer almakta olup, projenin B blokunda 3+1 ve Dupleks 4+1 konut tipi seçenekleriyle, toplamda 6 adet konut mevcuttur. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, proje halindeki stoklar hesabı altında yer alan bu gayrimenkulün kiralanması planlanan (konut harici alanları) yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabı altında sınıflanmıştır.

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Lütfü Paşa Mah. Gonca Sok. No: 22
Etiler, Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 270900
Mükellefler V.D. 998 010 4594



AKİS
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 270900
Mükellefler V.D. 998 010 4594

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

2020 yılı içerisinde Ak Apartmanı Projesi'nde 6 adet konutun tamamı ile 1 adet ofis satılmış olup 31.12.2020 tarihi itibari ile portföyde kalan bağımsız bölümlere ilişkin Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. ("Epos") tarafından yapılan ekspertiz neticesinde düzenlenen 31.12.2020 tarih ve AKGYO-2020-00003 sayılı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile 31.599.000 TL olarak belirlenmiştir.

g) Üsküdar 3 Bağımsız Bölüm

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

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

2020 yılı Haziran dönemi sonrasında Üsküdar 3 adet bağımsız bölümden 1 adedi daha satılmış olup 31.12.2020 tarihi itibari ile portföyde kalan bir adet bağımsız bölüme ilişkin Invest tarafından yapılan ekspertiz neticesinde düzenlenen 31.12.2020 tarih ve 600 - 2020/4658 sayılı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile 565.000 TL olarak belirlenmiştir.

h) Bulgaristan bina ve arsaları

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

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

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Min. Gonca Sok. No: 22
İEMLER Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Tic. Sic. No: 270904 / Mükellefler V.D. 998 040 4594



AKİS
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 270904 / Mükellefler V.D. 998 040 4594

3.645.000 TL olarak belirlenmiştir. (31.12.2017: 2.711.000 TL)

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

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

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

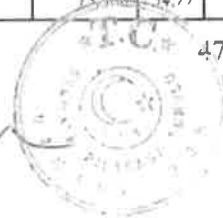
Ocak-Haziran 2020 dönemine bakıldığında toplam kira gelirleri içindeki Akasya Projesi'nin payının %55'e, Akbatı Projesi'nin payının da %25'e gerilediği görülmektedir.

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

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

Hasılat (Bin TL)	30.06.2020	%	31.12.2019	%	31.12.2018	%	31.12.2017	%
Akasya kira gelirleri	73.968	54,77	269.423	61,63	250.223	63,17	199.760	62,49

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
L. Atatürk Mah. Çarşı Sok. No: 22
Uşak Pasajı Kat: 1 Boşluk/131
Günlük Mukellefler V.D. 998 010 4594



AKİŞ
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sicil No: 270804/0000015

Akbatı kira gelirleri	33.648	24,92	116.787	26,71	104.871	26,48	83.581	26,15
Uşaklıgil kira geliri	5.009	3,71	17.908	4,10	14.599	3,69	4.171	1,30
Diğer kira gelirleri	151	0,11	473	0,11	1.397	0,35	5.913	1,85
Bilet satışları	2.888	2,14	11.572	2,65	9.392	2,37	5.942	1,86
Sponsorluk gelirleri	1.474	1,09	5.657	1,29	6.412	1,62	6.402	2,00
Konut satış gelirleri	14.078	10,42	5.718	1,31	1.411	0,36	6.056	1,89
Diğer	3.834	2,84	9.624	2,20	7.793	1,97	7.824	2,45
Toplam	135.043	100	437.162	100	396.098	100	319.650	100

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

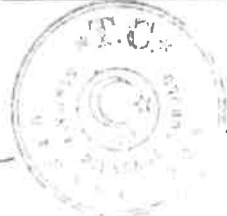
Konsolide finansal tablolara göre hasıllata ilişkin daha detaylı bilgiler aşağıda yer almaktadır:

Hasılat (bin TL)	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Akasya kira gelirleri	73.960	269.423	250.223	199.760
Akbatı kira gelirleri	33.648	116.787	104.871	83.581
Uşaklıgil kira geliri	5.009	17.908	14.599	4.171
Mecidiyeköy kira geliri	-	-	271	689
Gebze fabrika kira geliri	-	-	-	4.052
2C kira geliri	-	467	1.125	888
Diğer kira gelirleri	151	6	1	284
Bilet satışları	2.888	11.572	9.392	5.942
Sponsorluk gelirleri	1.474	5.657	6.412	6.402
Konut satış gelirleri	14.078	5.718	1.411	6.056
Diğer gelirler	3.834	9.624	7.793	7.824
Toplam	135.043	437.162	396.098	319.650

Konsolide olmayan finansal tablolara göre hasıllata ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır:

Hasılat (bin TL)	30.06.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Akasya kira gelirleri	74.380	270.942	252.154	199.760
Akbatı kira gelirleri	33.753	116.985	105.042	83.581
Uşaklıgil kira geliri	5.009	17.908	14.599	4.171
Diğer kira gelirleri	147	467	1.396	5.913
Konut satış geliri	14.078	5.718	1.411	6.056
Toplam	127.367	412.020	374.602	299.481

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
İTİFAK Pasajı Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Etiler, Mükellefler V.D. 998/018 4594



48

AKİS
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler Mah. Kat: 1 Beşiktaş/İST.
Etiler, Mükellefler V.D. 998/018 4594

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

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

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

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

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

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

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

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

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

Sektörde Yeni Dönem Öngörülleri

Gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluğa karşın, lojistik ve depolama, hastane, medikal ofisler ve laboratuvar gibi alanlara yönelik projeler inşaat sektörü için hala revaçta iken, yapılan

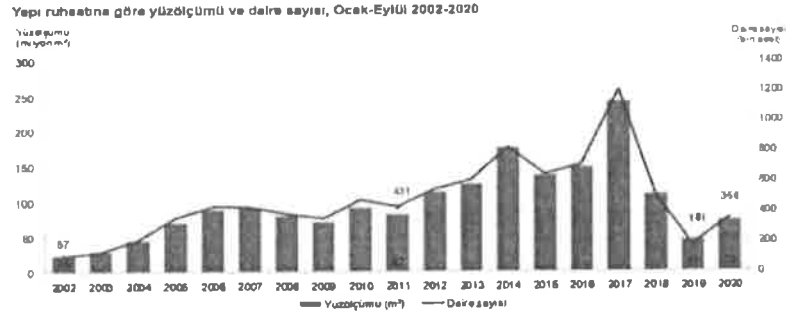
ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Lefantı Yolu, Gonca Sok. No: 22
(Emek Pasajı) Kat: 7 Beşiktaş/ŞT.
Bilgi Mükellefi V.D. 996 070 4594



AKİS
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Mersis No: 082301469000015

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

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



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

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

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak-Eylül 2018-2020

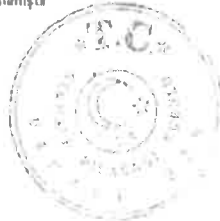
	2020	2019 ⁽¹⁾	2018 ⁽¹⁾	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	53 986	70 529	88 609	-23,5	-20,4
Yüzölçümü (m ²)	86 198 564	111 645 002	120 100 622	-22,8	-7,0
Değer (TL)	153 535 006 755	181 194 687 359	160 385 425 115	-15,3	13,0
Daire sayısı	423 733	545 006	614 161	-22,3	-11,3

(1) Yapı izin istatistikten 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir

Yapı ruhsatı, Ocak-Eylül 2018-2020

	2020	2019 ⁽¹⁾	2018 ⁽¹⁾	Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
				2020	2019
Bina sayısı	58 865	33 888	78 814	73,7	-57,1
Yüzölçümü (m ²)	72 454 226	45 831 279	109 000 603	58,1	-58,0
Değer (TL)	129 680 060 407	73 626 698 705	144 126 593 197	76,1	-48,9
Daire sayısı	357 807	180 763	501 359	97,9	-63,9

(1) Yapı izin istatistikten 2018 ve 2019 yılları verileri revize edilmiştir

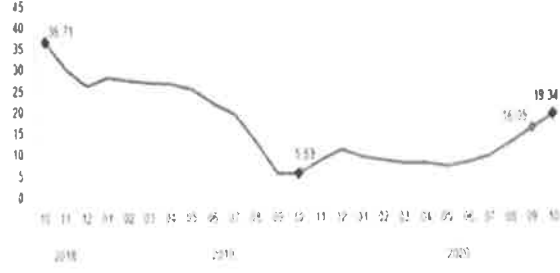


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Lorent Mah. Gonca Sof. No: 22
(Etiler Pasajı) Kat:1 Beşiktaş/İST.
Büyük Mükellefler V.D. 998 170 4594

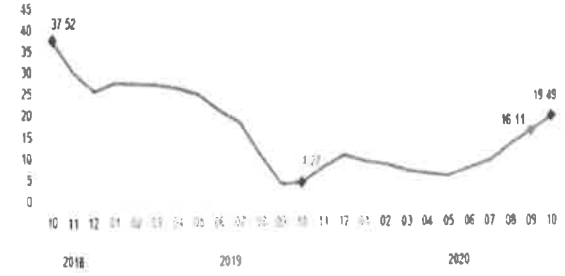
51

AKİŞ
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MERSİS No: 002800150000000015

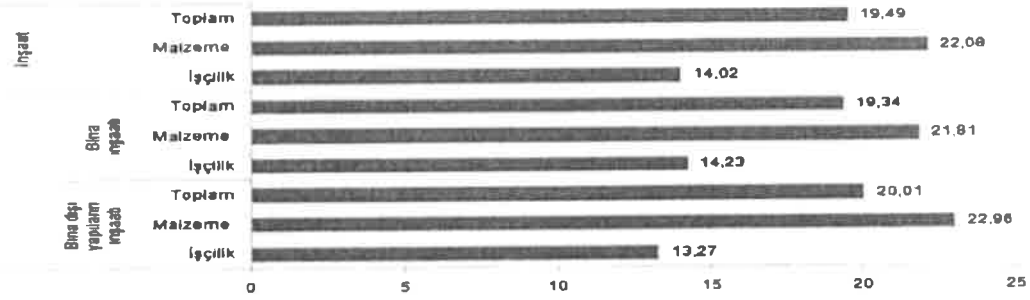
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ekim 2020



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



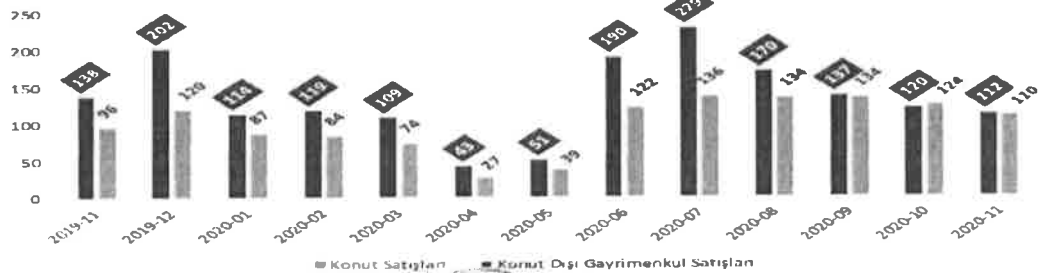
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ekim 2020



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

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

Gayrimenkul Satışları (bin adet)

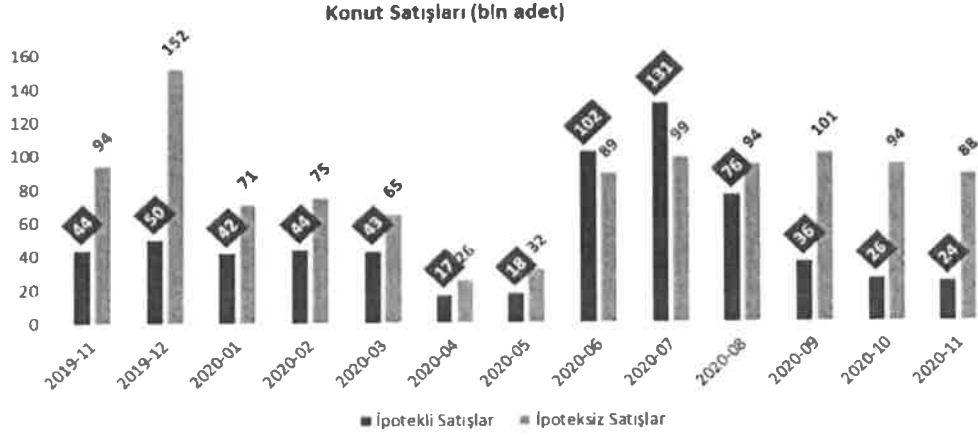


ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Etiler Pasajı) Kat: 1 Beşiktaş/İS.
Tic. Sic. Mükellefleri V.D. 998 016 4594



52

AKİS
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 278061/27900015



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

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

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

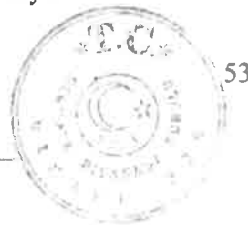
%29,2 oranındaki bu artışın yarısından fazlasının son 5 aylık dönemde ortaya çıktığı görülmektedir. Haziran ayından itibaren sosyal hayatta başlayan normalleşme politikaları ve buna eşlik eden düşük faizli konut kredi kampanyaları artan konut satışları ile birlikte KFE’nin de yükselmesine neden olmuştur.

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

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

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

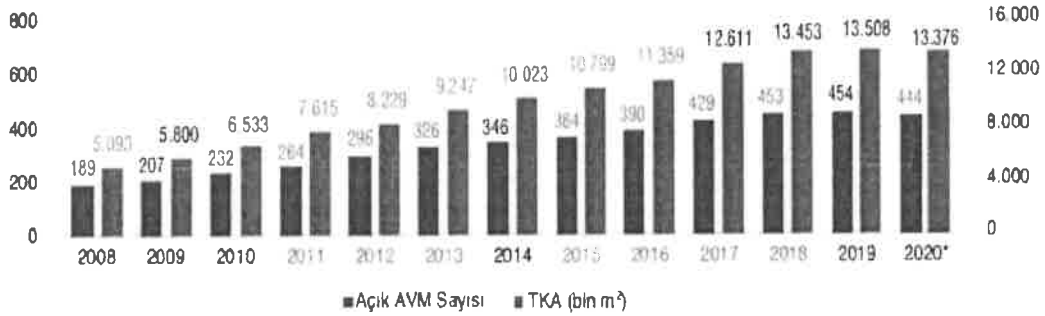
ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Levent Mah. Gonca Sok. No: 22
(Emlak Pasajı) Kat: 4 Beşiktaş/İST.
Büyükdere Mah. No: 998 076 4594



AKIS
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
No: 002800744000015

Gayrimenkul sektöründe perakende pazarına baktığımızda 2020 yılının COVID-19 pandemisinin yarattığı zorluklardan etkilendiği görülmektedir. 2020 yılının ikinci çeyrek döneminde perakende mağazaların fiziksel olarak kapanması perakende satış hacmi ve ciroları üzerinde baskı yaratmıştır. Yılın geri kalanında perakende mağazacılık ve AVM'ler açılmış olsa da kısıtlamaların kısmen devam etmesi yılın tamamında sektörü zorlayıcı en önemli etken olmuştur. Pandemi sürecinde ziyaretçi sayısında düşüş yaşayan AVM'lerde toparlanmanın zamana yayılacağı ve perakendecilerin mail sahipleri ile ciro üzerinden yapacakları kira anlaşmalarının artacağı öngörülmektedir. GYODER'in 3. çeyreğe ilişkin raporuna göre 2020 yılı 3. çeyrek dönemi itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 444 alışveriş merkezinde 13,4 milyon m² seviyesine gelmiştir ve İstanbul %37'lik pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Diğer yandan, 32 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon m² inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2022 yıl sonu itibarıyla tamamlanması beklenen arz ile birlikte toplam alışveriş merkezi stokunun 14,5 milyon m² seviyesini aşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğuna bakıldığında ise ülke genelinde 1.000 kişi başına 161 m² kiralanabilir alan olduğu görülmektedir. İstanbul 323 m² perakende yoğunluğu ile ülke genelinin iki katı yoğunluğa sahip görünürken, Ankara 300 m² üzerinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır.

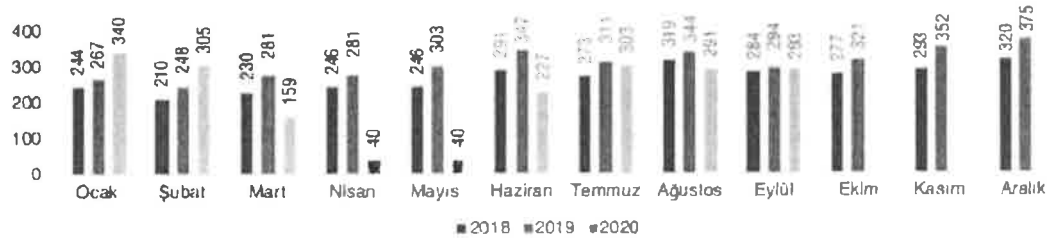
Yıllara Göre Açılan AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)



Kaynak: GYODER

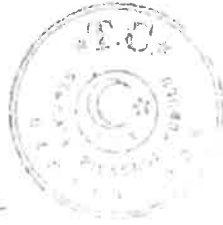
GYODER verilerine göre 2020 3. çeyrek dönem itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 444, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 376 bin m²'ye ulaşmıştır. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37'sini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen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

Metrekare Verimlilik Endeksi



Kaynak: GYODER

ZİRAAT YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Loşun Mah. Gonca Sok. No: 22
(Etilik Basajı) Kat: 1 Beşiktaş/İS
Etilik Mükellefler V.D. 994 610 4594



54

AKİŞ
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic. Sic. No: 288476/00015

