



2019
Faaliyet Raporu

03	Yıllık Faaliyet Raporuna Dair Bağımsız Denetçi Raporu
04	Olağan Genel Kurul Toplantı Gündemi
06	Şirket Genel Bilgileri
08	Vizyon, Misyon ve Hedefler
10	Temel Finansal Göstergeler ve Tablolar
14	Sermaye ve Ortaklık Yapısı
16	Akkök Hakkında
18	Kısaca Akış GYO A.Ş.
20	Kilometre Taşları
23	Ödüllerimiz
28	Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı
30	Genel Müdür'ün Mesajı
32	2019 Yılı Faaliyetleri
36	Projeler ve Portföy
40	Stoklar
42	İştirakler
43	Sürdürülebilirlik
44	İnsan Kaynakları Süreçleri
48	Çalışan Profilimiz
49	Organizasyon Yapısı
50	Yönetim Kurulu
52	Üst Düzey Yöneticiler
54	Kurumsal Yönetim
60	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelik Beyanı
63	Yönetim Kurulunun Komitelere İlişkin Değerlendirmesi
64	Yatırımcı İlişkileri
65	Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu
80	Dönem İçi Önemli Gelişmeler
81	Bağlılık Raporu Özeti
82	Kâr Dağıtım Politikası
83	Kâr Dağıtım Teklifi
84	Diğer Gelişmeler
89	Sorumluluk Beyanı
90	Faaliyet Raporunun Kabulüne İlişkin Yönetim Kurulu Kararı
94	Konsolide Bağımsız Denetçi Raporu
98	1 Ocak - 31 Aralık 2019 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar
176	Bireysel Bağımsız Denetçi Raporu
180	1 Ocak - 31 Aralık 2018 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolar

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kuruluna

1) Görüş

Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ile bağlı ortaklıklarının ve müşterek yönetime tabi ortaklığının ("Grup") 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan bireysel ve konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Grup'un durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set bireysel ve konsolide finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Tam Set Bireysel ve Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ilişkin tam set bireysel ve konsolide finansal tabloları hakkında 28 Şubat 2020 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun (TTK) 514 ve 516'ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne ("Tebliğ") göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.

b) Yıllık faaliyet raporunu; Grup'un o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtmak şeklinde hazırlar. Bu raporda finansal durum, bireysel ve konsolide finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Grup'un gelişmesine ve karşışlaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Grup'ta meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Grup'un araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

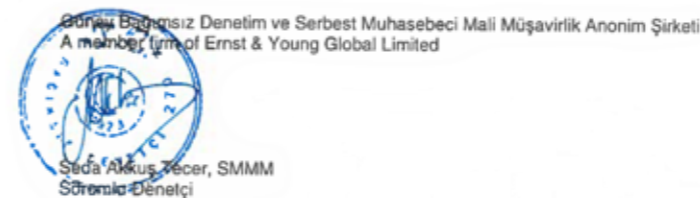
Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan bireysel ve konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen bireysel ve konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtmayı yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan bireysel ve konsolide finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin bireysel ve konsolide finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtmayı yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Seda Akkuş Tecer'dir.





Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2019 Yılına Ait Olağan Genel Kurul Toplantı Gündemi

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığının oluşturulması,
2. Yönetim Kurulunca hazırlanan 2019 yılına ait Yıllık Faaliyet Raporunun okunması ve müzakeresi,
3. 2019 yılına ait Bağımsız Denetim Raporunun okunması,
4. 2019 yılına ait Finansal Tabloların okunması, müzakeresi ve tasdiki,
5. Şirketin 2019 yılı faaliyetlerinden dolayı Yönetim Kurulu Üyelerinin ayrı ayrı ibra edilmeleri,
6. Kârın kullanım şeklinin, dağıtılacak kâr ve kazanç payları oranlarının belirlenmesi,
7. Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlerinin belirlenmesi,
8. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan "Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ" ve "Türk Ticaret Kanunu" uyarınca Yönetim Kurulu'nun konuya ilişkin kararına istinaden Bağımsız Denetçi seçiminin onaya sunulması,
9. Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu Üyelerinin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımlarının, Şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli bir işlem yapması ve/veya Şirketin veya bağlı ortaklıklarının işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması ya da aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka ortaklığa sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi durumunda; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca pay sahiplerine bu işlemlere ilişkin bilgi verilmesi,
10. Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. madde hükümlerinde belirtilen izin ve yetkilerin Yönetim Kurulu Üyelerine verilmesi,
11. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21.07.2016 ve 25.07.2016 tarihli basın duyurularında verilen izine uygun olarak Şirketimizin 03.08.2018 tarihli Yönetim Kurulu Kararına ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'ndaki açıklamasına istinaden, Şirketimizin borsada kendi paylarının geri alımı işlemleri hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi,
12. Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince Şirketimiz tarafından 2019 yılında yapılan bağış ve yardımlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi,
13. Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 12. maddesi uyarınca 2019 yılında Şirketimiz tarafından üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatlere ilişkin olarak pay sahiplerine bilgi verilmesi,
14. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 37. maddesi uyarınca 2019 yılında yapılan ilgili alım, satım ve kiralama işlemleri hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi,
15. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28. maddesi kapsamındaki yatırımlara ilişkin alım ve satım işlemlerinden, satın alma tutarının değerlendirme raporunda belirtilen tutarın üstünde ve satış tutarının değerlendirme raporunda belirtilen tutarın altında gerçekleştiği 2019 yılında yapılan işlemlere ilişkin pay sahiplerine bilgi verilmesi,
16. Sermaye Piyasası Kurulu'ndan ve T.C. Ticaret Bakanlığı'ndan gerekli izinlerin alınmış olması kaydı ile ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ve T.C. Ticaret Bakanlığı'nın onaylayacağı hali ile; Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanının 500.000.000,00-TL'den 1.000.000.000,00-TL'ye yükseltilmesi ve kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik süresinin 2020-2024 yılları olarak belirlenmesi amacı ile Şirket Esas Sözleşmesi'nin "SERMAYE VE PAYLAR" başlıklı 8. maddesinin tadiline ve ayrıca Şirket Esas Sözleşmesi'nin "ŞİRKET'İN MERKEZ VE ŞUBELERİ" başlıklı 3. maddesinin, "BORÇLANMA ARACI İHRACI" başlıklı 7. maddesinin, "YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI" başlıklı 15. maddesinin, "ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR" başlıklı 16. maddesinin, "ŞİRKET'İN YÖNETİM, VE TEMSİL VE İLZAMI" başlıklı 18. maddesinin ve "GENEL MÜDÜR VE MÜDÜRLER" başlıklı 20. maddesinin de tadiline ilişkin tadil tasarisinin Genel Kurul'un onayına sunulması.



Şirket Genel Bilgileri

İşbu Faaliyet Raporu ('Rapor'), Türk Ticaret Kanunu'nun 516. madde hükmü, Ticaret Bakanlığı'nın 28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporu'nun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik" hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 8. madde hükmü, (II-17.1) sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ilgili madde hükümleri ve (III-48.1) sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 39. madde hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2019-31.12.2019 dönemi itibari ile işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

Şirket Bilgileri

Ticari Unvanı	: Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İşlem Gördüğü Borsa	: BIST
İşlem Sembolü	: AKSGY
Merkez Adresi	: Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak No: 25 34660 Akasya AVM. Acıbadem, Üsküdar, İstanbul
Web Sitesi	: www.akisgyo.com
E-mail	: info@akisgyo.com
Ticaret Sicil Tarihi	: 22.11.2005
Ticaret Sicil Numarası	: 570679
Vergi Dairesi ve Nosu	: Üsküdar Vergi Dairesi, 028 041 4690
Telefon No	: (212) 393 01 00
Faks No	: (212) 393 01 02
Mersis No	: 0028041469000015

vizyon

misyon hedefler

vizyon

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

misyon

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

hedeflerimiz

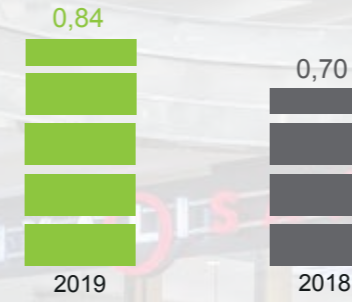
Yenilikçi, prestijli ve bulunduğu çevreye çok boyutlu değer katan projelere imza atmak ve gayrimenkul sektöründeki yerini güçlendirmek.

temel finansal göstergeler

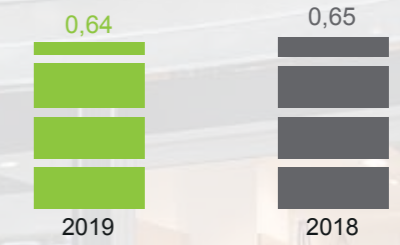
Temel Finansal Göstergeler

Rasyolar	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Cari Oran	%84	%70
Özkaynak/Aktif Toplamı	%64	%65
Brüt Satış Kârı Oranı	%75	%77
Faaliyet Kârı Oranı	%68	%73
Dönem Net Kârı Oranı	%126	%260
Toplam Yükümlülükler/Özkaynak	%57	%55

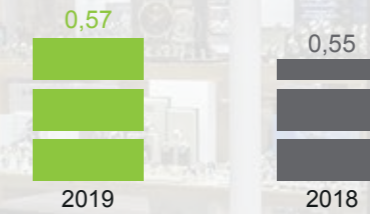
Cari Oran



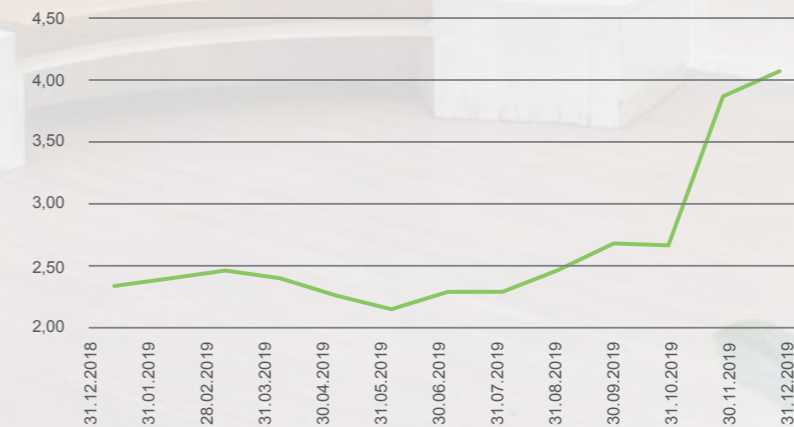
Özkaynak/Aktif Oranı



Toplam Yükümlülükler/Özkaynak Oranı



Hisse Senedi Performansı



Finansal Tablolar

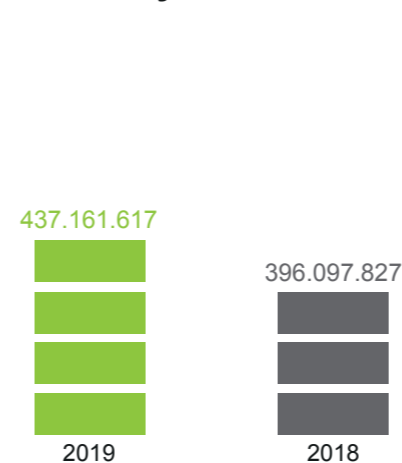
Konsolide Özet Bilanço	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
VARLIKLAR		
Dönen varlıklar	799.648.318	682.535.082
Nakit ve nakit benzerleri	246.302.394	96.124.337
Finansal yatırımlar	10.921.134	24.175.744
Ticari alacaklar	77.163.274	80.033.353
Diğer alacaklar	2.113.534	3.505.498
Stoklar	20.904.892	8.329.745
Proje halindeki stoklar	433.819.841	464.599.191
Peşin ödenmiş giderler	4.316.006	3.661.855
Riskten korunma amaçlı türev araçlar	315.439	-
Alım satım amaçlı türev araçlar	3.425.449	1.994.452
Diğer dönen varlıklar	366.355	110.907
Duran varlıklar	5.499.236.273	4.929.181.885
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	27.813.159	25.180.202
Ticari alacaklar	564.642	41.824.047
Diğer alacaklar	14.185.483	14.504.795
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.403.103.276	4.790.590.000
Maddi duran varlıklar	29.203.459	30.422.911
Maddi olmayan duran varlıklar	5.842.799	6.422.936
Ertelenmiş vergi varlığı	474.453	327.964
Peşin ödenmiş giderler	11.664.258	11.268.874
Alım satım amaçlı türev araçlar	4.339.918	7.224.784
Diğer duran varlıklar	2.044.826	1.415.372
Toplam varlıklar	6.298.884.591	5.611.716.967
KAYNAKLAR		
Kısa vadeli yükümlülükler	953.960.198	971.116.458
Kısa vadeli borçlanmalar	584.781.297	40.670.639
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	299.631.154	881.074.757
Ticari borçlar	13.085.158	13.374.156
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	1.669.278	1.722.616
Diğer borçlar	6.252.253	6.053.091
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	8.722.921	9.328.178
Alım satım amaçlı türev araçlar	446.152	-
Riskten korunma amaçlı türev araçlar	29.777.760	7.138.489
Kısa vadeli karşılıklar	9.465.185	11.727.780
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	129.040	26.752
Uzun vadeli yükümlülükler	1.324.473.833	1.009.795.092
Uzun vadeli borçlanmalar	1.289.652.762	992.687.899
Ticari borçlar	3.125.366	3.210.419
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	5.483.069	7.523.123
Riskten korunma amaçlı türev araçlar	24.355.539	5.187.501
Uzun vadeli karşılıklar	1.857.097	1.186.150
Özkaynaklar	4.020.450.560	3.630.805.417
Ödenmiş sermaye	430.091.850	430.091.850
Sermaye düzeltme farkları	121.877.344	121.877.344
Paylara ilişkin primler	50.712.389	50.712.389
Birleşme denkleştirme hesabı	870.289.152	870.289.152
Geri Alınmış Paylar	(4.592.411)	(3.860.001)
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	(1.148.542)	(426.037)
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	(47.332.651)	2.994.773
Ortak yönetime tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	(4.109.167)	(4.109.167)
Diğer yedekler	54.696.807	54.696.807
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	116.693.057	107.311.106
Geçmiş yıllar kârları	1.884.229.243	971.344.594
Net dönem (zararı)/kârı	549.043.489	1.029.882.607
Toplam kaynaklar	6.298.884.591	5.611.716.967

2019 yılında başarıyla tamamladığımız ilk tahvil ihracı nitelikli yatırımcılar tarafından yoğun ilgi gördü. Önümüzdeki dönemde hem sermaye piyasalarının gelişimine katkı sağlamak, hem de kaynak çeşitliliğini artırmak için benzer fırsatları titizlikle değerlendireceğiz.

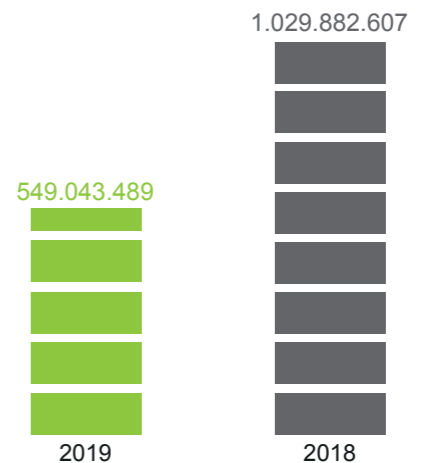
Konsolide Özet Gelir Tablosu

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
KÂR VEYA ZARAR KISMI		
Hasılat	437.161.617	396.097.827
Satışların maliyeti (-)	(107.502.696)	(92.167.020)
Ticari faaliyetlerden brüt kâr	329.658.921	303.930.807
Genel yönetim giderleri (-)	(29.623.784)	(33.855.300)
Pazarlama giderleri (-)	(3.905.773)	(4.447.007)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	39.772.884	82.090.015
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(39.602.658)	(57.068.257)
Esas faaliyet kârı	296.299.590	290.650.258
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	580.453.447	1.247.739.862
Yatırım faaliyetlerinden giderler	(9.779.099)	(1.892.579)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen müşterek yönetime tabi ortakların kârlarındaki paylar	(1.531.678)	(1.513.789)
Finansman gideri öncesi faaliyet kârı	865.442.260	1.534.983.752
Finansman gelirleri	182.435.677	368.510.172
Finansman giderleri (-)	(498.540.615)	(873.344.506)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kârı	549.337.322	1.030.149.418
Dönem vergi gideri	(440.322)	(288.612)
Ertelenmiş vergi geliri	146.489	21.801
Sürdürülen faaliyetler dönem kârı	549.043.489	1.029.882.607
DÖNEM NET KÂRI	549.043.489	1.029.882.607

Net Satışlar



Net Kâr





sermaye ve ortaklık yapısı

2019 yılında başladığımız “Dinamik Müşteri Öngörüsü” oluşturma ve “Neuro Pazarlama” çalışmalarımız ile sektörde yine yeniliklerin öncüsü olmaya ve marka konumlandırmalarımızı her yıl daha da güçlendirmeye devam edeceğiz.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdaki gibidir:

Sermaye Bilgileri

Kayıtlı Sermaye Tavanı	500.000.000 TL
Ödenmiş Sermayesi	430.091.850 TL

31.12.2019 Tarihli Ortaklık Yapısı

Hissedar	Sermayedeki Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)
Raif Ali Dinçkök	72.210.635	16,79
Akkök Holding A.Ş.	63.065.857	14,66
Alize Dinçkök	43.326.381	10,07
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	39.605.909	9,21
Emniyet Ticaret ve Sanayi A.Ş.	39.267.011	9,13
EBRD	31.650.000	7,36
Alina Dinçkök	28.078.910	6,53
Diğer ve Halka Açık Kısım*	112.887.147	26,25
Toplam	430.091.850	100

Pay Sahiplerimizin Oy Hakları

Hissedar	Oy Hakkı (Pay Adedi)	Oy Hakkı Oranı (%)
Raif Ali Dinçkök	72.210.635	16,79
Akkök Holding A.Ş.	63.065.857	14,66
Alize Dinçkök	43.326.381	10,07
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	39.605.909	9,21
Emniyet Ticaret ve Sanayi A.Ş.	39.267.011	9,13
EBRD	31.650.000	7,36
Alina Dinçkök	28.078.910	6,53
Diğer ve Halka Açık Kısım*	112.887.147	26,25
Toplam	430.091.850	100

* Sermayedeki Payı %5'in altında kalan ortakları ve Halka Açık Kısmı göstermektedir.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu 19.422.648,65 adet pay karşılığı 19.422.648,65 TL'den ve B grubu 410.669.201,35 adet pay karşılığı 410.669.201,35 TL'den oluşmaktadır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. 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 seçilir.

Akkök hakkında



Yer aldığı sektörlerde yurt dışı piyasalarını yakından izleyen Akkök Holding, tüm şirketleriyle birlikte küresel rekabet koşullarını yakalamayı ve dünya standartlarına ulaşmayı hedefler.

Temelleri 1952 yılında merhum Raif Dinçkök tarafından atılan Akkök Holding, 66 yıllık birikimiyle Türkiye'nin en köklü kuruluşları arasındadır. Kimya, gayrimenkul ve enerji sektörlerinde faaliyet gösteren Holding bünyesinde, biri yurt dışında olmak üzere, 19 ticaret ve sanayi şirketi ile 19 üretim tesisi bulunmaktadır. Yer aldığı sektörlerde yurt dışı piyasalarını yakından izleyen Akkök Holding, tüm şirketleriyle birlikte küresel rekabet koşullarını yakalamayı ve dünya standartlarına ulaşmayı hedeflemektedir.

Aksa Akrilik Kimya Sanayii A.Ş., 1968 yılında Türkiye'nin akrilik elyaf ihtiyacını karşılamak üzere Yalova'da kurulmuş ve 1971 yılında 5.000 ton/yıl kapasiteyle üretime başlamıştır. Yıllar içerisinde, yaptığı yatırımlar ve geliştirdiği yeniliklerle dünyanın en büyük akrilik elyaf üreticisi haline gelen Aksa Akrilik, bugün 5 kıtada, 50'den fazla ülkede 300'e yakın müşterisi bulunan bir dünya devidir. 1.200'den fazla çalışana sahip olan Aksa, 502 bin m²lik alanı ve 330.000 ton/yıl kapasitesi ile de dünyadaki en büyük, Türkiye'deki ise tek akrilik elyaf üreticisidir. Yenilikçi yaklaşımıyla yeni ve özel ürün portföyünü her geçen yıl artıran ve tekstil elyafların haricinde, 2001 yılında outdoor elyaf üretimine başlayan Aksa, flock tow, homopolimer ve filament iplik ürünleriyle de iddiasını her geçen gün artırmaktadır.

DowAksa, 2012 yılında hammaddesi karbon elyaf olan global kompozit sektörüne geniş bir ürün yelpazesi ve teknik hizmet sunmak hedefiyle Dow Chemical Company ve Aksa Akrilik Kimya Sanayii A.Ş.'nin ortak girişimi olarak kurulmuştur. Aksa'nın büyümeye müsait bir ortam sağlayan altyapısı ile Dow'ın reçine konusunda bilgi ve deneyimi sayesinde, DowAksa bugün karbon elyaf ve karbon elyaf ara malzemeler üretiminde liderliğe oynayan en güçlü şirketler arasında yer almaktadır. Aynı zamanda DowAksa, karbon elyaf sektöründe faaliyet gösteren ilk ve tek Türk firmasıdır. DowAksa, enerji, ulaşım, savunma ve alt yapı sektörleri başta olmak üzere endüstriyel sektörlere entegre karbon elyaf kompozit çözümleri sağlar.

Türkiye'nin öncü kimyasal madde üreticisi Ak-Kim, 1977'de Yalova'da kurulmuş ve geçmiş 42 yıl içerisinde çok farklı alanlarda üretim faaliyetlerini genişletmiştir. Klor-alkali ve türevleri, peroksitler, metilaminler, persülfatlar, bisülfatlar, tekstil yardımcı maddeleri, kağıt ve su arıtma kimyasalları, beton katkı maddeleri ve plastik katkıları kapsayan geniş ürün yelpazesi, altı kıtaya ihracatıyla müşterilerine hizmet veren bir kimya şirkettir.

Temel kimyasallar ve performans kimyasallarında birçok üründe pazar lideri olan şirket; temizlik, kimya, tekstil, kağıt, su arıtma, gıda, metal, zirai ilaç, enerji, yapı, maden, plastik ve inşaat sektörlerine hizmet verir. İştirakleriyle birlikte 1.000'e yakın personeli olan ve 6 farklı lokasyonda üretim yapan; farklı sektörlerle yönelik çeşitli ürünler sunan yapısıyla kimya sektöründe özel bir yere sahiptir.

1979 yılında, ilk üretimini gerçekleştiren Gizemfrit, bugün Sakarya 2 OSB'de yer alan toplam 60.000 m²lik tamamen otomatik tesislerinde, seramik, emaye, yapışmaz kaplamalar ve pigmentler olmak üzere 4 farklı ürün grubunda, toplam 1.000'den fazla çeşitle üretimini sürdürmektedir. 2015 yılı itibarıyla Akkök Şirketler Grubu'na dahil olan Gizemfrit, 2017 yılının sonunda inşaat mürekkebi ve pigment üretimi gerçekleştiren ve seramik sektörünün önemli oyuncularından olan İspanyol Megacolor şirketini bünyesine katmıştır. Emaye ve seramikte Türkiye'de yaklaşık %70 pazar payına sahip olan Gizemfrit, yılda 132.500 ton üretim kapasitesi, Türkiye ve İspanya'da 400'den fazla çalışana, 1.000 kişiye varan dolaylı istihdamı, 6 kıtada yer alan 60 ülkedeki müşterileri ve %13 global pazar payı ile dünyanın en büyük ikinci emaye üreticisi olup, Türkiye'de sektörünün lideri konumundadır.

Akkök Holding'in gayrimenkul sektöründeki şirketlerinden Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., faaliyet gösterdiği bölgelerde yaşam kalitesini yükselten projeler hayata geçirmektedir. Şirket, Akbatı Alışveriş Merkezi ile Akasya projelerini başarıyla yürütmekte, alışveriş merkezi yatırımlarına alternatif olarak Bağdat Caddesi üzerinde cadde mağazacılığı projeleri bulunmaktadır. Akiş GYO, cadde mağazacılığında ilk işbirliğini Uşaklıgil Apartmanı için Beymen ile yapmış, mağaza Eylül 2017 itibarıyla ziyaretçileriyle buluşmuştur. 2018 yılı içerisinde de İngiltere'de geliştirilen bir konut projesine yaptığı yatırım ile ilk yurt dışı atılımını gerçekleştirmiştir. Akiş GYO, dünyanın en büyük kurumsal sürdürülebilirlik inisiyatifi olan UN Global Compact katılımcısı olmak üzere gerekli başvuruları 2019 yılında tamamlamıştır.

2014 yılında Akasya'da 10 bin m²lik alanda kurulan KidZania, 22 ülkede 29 şehirde faaliyet gösteren çocuklar ülkesidir. KidZania İstanbul, çocuklu ailelere eğlenirken öğrenme hizmeti sunar. Bankası, süpermarketi, itfaiyesi, hastanesi, deprem simülasyon merkezi, kuryesi, stadyumu, sokakları ve meydanı ile 67 farklı aktivite alanında 120'den fazla role sahip gerçek bir şehirdir. KidZania İstanbul, 0-14 yaş arası çocukların meslekleri deneyimledikleri, akranlarıyla sosyalleştikleri, finansal okuryazarlıktan sosyal becerilere kadar birçok alanda yetkinliklerini artırdıkları özel bir yerdir. KidZania, çocukların sorumluluk, saygı, yardımlaşma, uyum, öz güven, farkındalık ve hoşgörü gibi değerlerinin gelişmesine destek olur.

Şehrin sosyal yaşamına dinamizm katan Akmerkez, kentte sürdürülebilir bir yaşamın mümkün olduğunu ispatlayan ödüllü projesi "Terasta Tarım" ve güncel ihtiyaçlara göre yenilediği "Easy Point" bünyesinde verdiği THY Miniport, click&collect, alışveriş teslimat, vestiyer ve emanet gibi hizmetlerle misafirlerin hayatına değer katmaya devam etmektedir. 2019 yılı içerisinde misafirleriyle buluşturduğu "Kids Zone" ve "Anne&Çocuk Buluşma Merkezi" ile hem ebeveynlere, hem de çocuklara yıl boyunca, eğlenme, dinlenme ve sosyalleşme alanı sunmaktadır. Uluslararası Alışveriş Konseyi (ICSC) tarafından 1995 yılında Avrupa'nın, 1996 yılında ise Dünyanın En İyi Alışveriş Merkezi ödülleriyle ödüllendirilerek, bir ilke imza atan Akmerkez, yaşama değer katan projeleriyle kendini sürekli geliştirmektedir.

1989'da, Akkök Şirketler Grubu'nda otoprodüktör grubu statüsünde faaliyetlerine başlayan Akenerji, 2005'ten itibaren serbest elektrik üretim şirketi olarak sektördeki varlığını sürdürmektedir. Akkök Holding ile CEZ Group'un %50-%50 stratejik ortaklığındaki şirket, toplam 1.224 MW kurulu güce sahiptir.

Akkök Holding ve Avrupa'nın en büyük 10 enerji şirketi arasında gösterilen CEZ Group'un stratejik ortaklığındaki Sepaş Enerji, Türkiye'nin 21 Görevli Tedarik şirketinden biridir. Sepaş Enerji; Bolu, Düzce, Sakarya ve Kocaeli başta olmak üzere tüm Türkiye'de 1,7 milyon tüketiciye elektrik tedarik hizmeti vermektedir.

Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş. (SEDAŞ) ise, Sakarya, Kocaeli, Bolu ve Düzce illerinde 1,9 milyon tüketiciye enerji dağıtım hizmeti vermektedir. Faaliyetlerini, sayısı 33'e varan operasyon merkezi ve toplamda 22 Müşteri Hizmetleri Merkezi üzerinden yürüten Sedaş'ın, 2019 yılsonu itibarıyla Doğu Marmara'yı kapsayan faaliyet bölgesindeki 4 ilde, dağıtılan toplam elektrik miktarı 9,5 milyar kWh'tir.

Aktek, 2007 yılında Akkök grubu başta olmak üzere tüm müşterilerine bilgi teknolojileri alanında katma değer sağlayarak yol göstermek, fizibilite yapmak, projelendirmek ve bu projeleri uygun ekonomik maliyetlerle hayata geçirmelerine yardımcı olmak amacıyla kurulmuştur. Aktek, "Bilişim 500" listesindeki araştırmaya göre 2018 yılında 134. Sırada, Sistem Entegratörü Hizmet sıralamasında ise 12. sırada yerini almıştır.

KISACA AKIŞ GYO A.Ş.



Yüksek kira getirili, güçlü portföyü ile AKİŞ GYO gayrimenkul sektöründeki öncü konumunu sürdürmektedir.

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

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

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

Türkiye'deki gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketleri arasında bir ilki gerçekleştirerek, alışveriş merkezi yatırımlarına alternatif bir yaklaşımla cadde mağazacılığına yönelen Akiş GYO, Bağdat Caddesi'nde yer alan projelerinin de tamamlanmasıyla nitelikli ve yüksek kira gelirli portföyünü çeşitlendirecektir. Akiş GYO, cadde mağazacılığındaki ilk işbirliğini Uşaklıgil Apartmanı için Beymen ile yapmıştır.

2019 yılı içerisinde önceliğimiz portföyümüzdeki operasyonel gayrimenkullerden maksimum verimi alırken inşaat süreci devam eden yatırımlarımızın da en kısa sürede gelir yaratan konuma gelmesi için çalışmalarımızı sürdürmek oldu. Bu yıl, hem sermaye hem de genel anlamda finans piyasalarını, gerek kaynak çeşitliliği gerekse de korunma amaçlı olarak, daha sık kullandığımız bir yıl oldu.

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

Kilometre taşları



2005

Akkök Holding, gayrimenkul yatırımları geliştirmek ve yönetmek üzere Akiş Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'yi kurdu.

2007

Garanti Koza Akiş Adi Ortaklığı kuruldu ve Akkoza Projesi'ne başlandı.

Sermaye artırımını gerçekleştirilerek Şirket'in sermayesi 3 milyon TL'ye yükseltildi.

SAF Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.'ye %7 hisse oranı ile ortak olundu.

2008

Akfil Holding A.Ş. hisseleri satın alındı.

2009

Akkoza Projesi'nde Garanti Koza ile Corio'nun alışveriş merkezine ait ortaklık payları devralındı, Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin %100 sahibi olundu ve inşaatına başlandı.

2011

80 milyon TL sermaye artırımını yapılarak Şirket'in sermayesi 83 milyon TL'ye yükseltildi.

Akbatı açıldı.

2012

Akbatı Residences teslimleri yapıldı. Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru neticesinde "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" unvanı alındı.

Akiş GYO'nun tüm aktif ve pasifleri ile birlikte, Ak-Al'ı devralma suretiyle birleşme işlemi şirketlerin genel kurullarında onaylandı. Akbatı Projesi ile Enerji Kimlik Belgesi (B Sınıfı) almaya hak kazanıldı.

2013

Akiş GYO 9 Ocak 2013'te Borsa İstanbul Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görmeye başladı.

Akfil Holding'teki hisselerin tamamı 11 Mart 2013 tarihinde satıldı.

Garanti Koza Akiş Adi Ortaklığı'ndaki hisselerin tamamı 11 Mart 2013 tarihinde satıldı.

Akbatı, yeşil bina değerlendirme sistemi olan BREEAM (Bina Araştırma Kuruluşu Çevresel Değerlendirme Metodu) Sertifikasına "Good" seviyesinde sahip oldu.

Akiş GYO, ticari gayrimenkul portföyünü genişletmek amacıyla İstanbul'un en gözde caddelerinden biri olan Bağdat Caddesi üzerinde 4 adet gayrimenkul alımlarına başlayarak cadde mağazacılığı sektörüne giriş yaptı.

2014

Cadde Mağazacılığına yönelik çalışmalar hız kazandı. Bağdat Caddesi'nde satın alınan eski binalar yeniden projelendirilerek ticari amaçlı gayrimenkuller geliştirilmeye başlandı.

Akiş GYO'nun hissedarı olduğu SAF GYO tarafından geliştirilen Akasya projesine ait 80.000 m² kiralanabilir alana sahip olan alışveriş merkezi 06 Mart 2014'te faaliyete geçti.

Akiş GYO'nun, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notu 9,16 olarak belirlendi.

2015

SAF GYO hisselerinin alımı gerçekleşti.

Beykoz Projesi yatırımına başlandı.

Cadde mağazacılığı kapsamında ilk kiralama işlemi yapıldı ve inşaatına başlandı.

2016

Akiş GYO'nun, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notu 9,44 olarak belirlendi.

Akbatı, BREEAM In Use - International kapsamında Türkiye'nin "Excellent" seviyesinde sertifikaya sahip en büyük binası olma özelliğini kazandı.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

SAF GYO ile birleşme görüşmelerine 2016 içerisinde başlanmış olup, 18.01.2017 tarihi itibarıyla tescillenmiştir.

2017

Akiş GYO'nun, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notu 9,49 olarak belirlendi.

SAF GYO birleşmesinin tamamlanmasıyla Akasya tamamiyle Akiş GYO bünyesine geçti.

Kasım ayı itibarıyla Akiş GYO şirket merkezi Akasya'ya taşındı.

2018

Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD) şirketin %7,36 hissesine yatırım yaparak ortaklık yapısına girmiştir.

2018 yılı içerisinde İngiltere'de geliştirilen bir konut projesine yaptığı yatırım ile ilk yurt dışı atılımını gerçekleştirmiştir.

Akiş GYO'nun Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notu 9,54 olarak belirlendi.

Akiş GYO 2018 yılında BIST Temettü 25 Endeksi'ne dahil olmuştur.

Akiş GYO, TSPB Sermaye Piyasaları Ödülleri'nde 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Gayrimenkul Yatırım Artışı Lideri-2017' ödülüne layık görüldü.

Akbatı, BREEAM In Use - International Part 2 (Yapı Yönetimi) kısmı içinde "Excellent" derecesini aldı.

2019

Akiş GYO, 100 milyon TL nominal değerli, 2 yıl vadeli, değişken faizli tahvil ihracını başarıyla tamamladı.

Akiş GYO'nun Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notu 9,62 olarak belirlendi.

Akiş GYO, 60'ın üzerinde ülkede 9.500'ün üzerinde şirket ve 3.000'in üzerinde şirket dışı üyesi ile dünyanın en büyük kurumsal sürdürülebilirlik inisiyatifi olan UN Global Compact'a katılımcı olmak için gerekli başvuruları tamamladı.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO), TÜV Thüringen e.V. (Alman Akreditasyon Kurumu-DAkKS) tarafından akredite edilerek ISO 27001:2013 Bilgi Güvenliği Yönetimi Sistemi Belgesi'ni aldı.

Ödüllerimiz

2011



Akiş GYO'nun ilk projesi olan Akbatı, "Türkiye'nin En Başarılı Emlak Yatırımları Yarışması"nda "Akıllı Ev" kategorisinde hem halkın hem de jürinin beğenisiyle iki ödül aldı.



2012

Akbatı; "European Property Awards 2012"de, "En İyi Alışveriş Merkezi Geliştirme Projesi" (Best Retail Development) ile "Karma Kullanım Projesi Üstün Başarı" (Highly Commended Mixed Use Development) ödüllerini aldı. Akbatı; Cleaner Magazine Endüstriyel Temizlik Sektörü Ödüllerinde "En Temiz Alışveriş Merkezi Ödülü"ne layık görüldü.

mapic awards



Akbatı; MAPIC Awards 2012'de "En İyi Perakende ve Eğlence Merkezi Geliştirme" (Best Retail&Leisure Development) kategorisinde finalist oldu.

Akbatı'nın kurumsal web sitesi, uluslararası "Horizon Interactive Awards"ta "Tüketici Bilgilendirme" (Consumer Information) kategorisinde Bronz ödül aldı.

2013



Akbatı, dünyanın önde gelen yeşil bina değerlendirme sistemi BREEAM (Bina Araştırma Kuruluşu Çevresel Değerlendirme Metodu) sertifikasına "Good" seviyesinde sahip oldu.

Akbatı; Hermes Creative Awards'ta "Toplum İlişkileri" (Community Relations) kategorisinde Platin ödül aldı.

Akbatı, Cityscape Awards for Emerging Markets 2013'te "Perakende" (Retail-Built) kategorisinde "Birincilik" ödülü aldı.



Akbatı, Marcom Awards 2013'te "Toplum İlişkileri/Halkla İlişkiler/Özel Etkinlik" (Community/PR/Special Event), "Toplum İlişkileri/Halkla İlişkiler" (Community PR/ Public Relations Program), "Toplum İlişkileri/Halkla İlişkiler/Kurumsal Sosyal Sorumluluk" (Community/PR/Corporate Social Responsibility) kategorilerinde üç adet Platin ödül ve "Toplum İlişkileri/Halkla İlişkiler/Özel Etkinlik" (Community/PR/Special Event) kategorisinde Altın ödülün sahibi oldu.

Akbatı, Stevie Awards'ta "Yılın İletişim/Halkla İlişkiler Kampanyası-Sosyal Medya Odaklı" (Communication/PR Campaign of the Year-Social Media Focused-Europe) ve "Yılın İletişim/Halkla İlişkiler Kampanyası-Kitle İletişimi" (Communication/PR Campaign of the Year-Community Relations-Europe) kategorilerinde iki Bronz ödülün sahibi oldu.

2014



Akbatı; Hermes Creative Ödüllerinde "Özel etkinlik" (Special Event) ve "PR Kampanyası" (PR Campaign) kategorilerinde Platin ödülün sahibi oldu.

Akbatı, Stevie Awards'ta "Yılın İletişim/Halkla İlişkiler Kampanyası" (Communications/PR Campaign of the Year) kategorisinde iki Bronz ödülün sahibi oldu.



Akbatı, Marcom Awards'da "Kurumsal Sosyal Sorumluluk (Corporate Social Responsibility), "Halkla İlişkiler" (Communication Program) ve "İletişim" (Public Relations) kategorilerinde üç Platin ödül aldı. "Özel Etkinlik" (Special Event) kategorisinde bir Gold ödül aldı. "Sosyal Sorumluluk" (Social Responsibility), "Sosyal Medya" (Social Media) ve "İletişim" (Public Relations) kategorilerinde Honorable Mention ödülü aldı.



Akbatı, IPRA Golden Awards'ta "Halkla İlişkiler" (Community Relations) kategorisinde ödül kazandı.

2015 ICSC

Akbatı, HERMES Creative Awards'ta "Özel Etkinlik" (Special Event) kategorisinde Platin ödül ve Mansiyon ödülün, "Kurumsal Sosyal Sorumluluk" (Corporate Social Responsibility) kategorisinde ise Gold ödülün sahibi olarak toplam 3 ödül kazandı.

Akbatı, European Property Awards'ta "Geliştirilmiş Pazarlama" (Development Marketing) kategorisinde ödül aldı.

Akbatı, Best Business Awards'ta "En İyi Kurumsal Sosyal Sorumluluk Projesi" (Best Corporate Social Responsibility) kategorisinde 2 ödülün sahibi oldu.

Akbatı, Marcom Awards'ta "İletişim Programı" (Communication Program), "Kurumsal Sosyal Sorumluluk" (Corporate Social Responsibility) ve "Halkla İlişkiler Programı" (Public Relations

Program) kategorilerinde Platin ve Mansiyon ödülü, "Özel Etkinlik" (Special Event) ve Kurumsal Sosyal Sorumluluk" (Corporate Social Responsibility) kategorilerinde ise Gold ve Mansiyon ödülü olmak üzere toplam 7 ödül kazandı.

Akbatı, Best Business Awards'ta "En İyi Kurumsal Sosyal Sorumluluk" (Best Corporate Social Responsibility) kategorisinde ödül aldı.

Akasya, 2015 International Stevie Awards'tan 2 Bronz ödül sahibi oldu.

Akasya, Marcom Awards'ta 5 Platin, 5 Altın, 5 Mansiyon ödülün sahibi oldu.

Akasya, 2015 Hermes Creative Awards'ta 4 Platin, 7 Altın ve 5 Mansiyon ödülü kazandı.

Akasya, ICSC European Shopping Center Awards New Developments Large kategorisinde "Avrupa'nın En İyi Alışveriş Merkezi" ödülünü aldı.

2016

Akbatı, dünyanın önde gelen yeşil bina değerlendirme sistemi BREEAM In Use (Bina Araştırma Kuruluşu Çevresel Değerlendirme Metodu) sertifikasına "Excellent" seviyesinde sahip oldu.

Akbatı, Marcom Awards'tan "Bilgilendirme" (Informational Category) kategorisinde Gold ödül, "Özel Etkinlik" (Special Event Category) kategorisinde 2 Gold ve 1 Platin ödül, "Kitapçık" ("Handbook Category") kategorisinde Altın ödül, "Halkla İlişkiler Programı" (Public Relations Program Category) kategorisinde Platin ödül, "Kurumsal Sosyal Sorumluluk" (Corporate Social Responsibility Category) kategorisinde Platin ödül, "Basılı Malzeme" (Doorhanger Category) kategorisinde Onur ödülü olmak üzere toplam 8 ödül kazandı.

Akbatı, Stevie Awards'tan "Yılın Kurumsal Sosyal Sorumluluk Programı" (Corporate Social Responsibility Program of the Year), "Yılın PR kampanyası/Marka Yönetimi Kategorisi" (Communications or PR Campaign of the Year - Reputation/Brand Management), "Yılın

Kurumsal Sosyal Sorumluluk Programı, “Yılın PR Kampanyası/Sosyal Sorumluluk” (Corporate Social Responsibility Program of the Year), “En İyi Facebook Grubu” (Best Facebook Fanpage or Group) kategorilerinde 5 Bronz ödül kazandı.

Akbatı, Best Business Awards’tan En İyi “Sosyal Sorumluluk Kategorisi Ödülü” (Corporate Social Responsibility Category) kazandı.

Akbatı, Hermes Creative Awards’tan “Facebook Site Tasarım” (Facebook Site Design Category) kategorisinde Yaşam Akademisi projesiyle Altın ödül, “Kurumsal Sosyal Sorumluluk” (Corporate Social Responsibility Category) kategorisinde Platin ödül, “Özel Etkinlik” (Special Event Category) kategorisinde Platin ödül, “Eğitim” (Educational Category) kategorisinde Altın ödül, “Kitapçık” (Magazine Category) kategorisinde Onur ödülü, “Facebook Site Tasarım” (Facebook Site Design Category) kategorisinde Akbatı projesiyle Onur ödülü, “Ürün veya Servis Markalandırma” (Product or Service Branding Category) kategorisinde Platin ödül, “Kurumsal Sosyal Sorumluluk” (Corporate Social Responsibility Category) kategorisinde Altın ödül, “Facebook Site Tasarım” (Facebook Site Design Category) Kategorisinde Anneler Günü projesiyle Altın ödül, “Kurumsal Sosyal Sorumluluk” (Corporate Social Responsibility Category) kategorisinde Altın ödül, “Basılı Malzeme” (Door Hanger Category) kategorisinde Onur ödülü, “Özel Etkinlik” (Special Event Category) kategorisinde 1 Platin, 1 Altın, 1 Onur ödülü, “Kitapçık” (Magazine Category) kategorisinde Altın ödül olmak üzere toplam 15 ödül kazandı.

Akasya 2016 yılında Stevie Awards’tan “21 Haziran En Uzun Gün Etkinliği” En İyi Marka Deneyimi Aktivitesi ile bronz ödül, 21 Haziran En Uzun Gün Etkinliği ile Yılın Pazarlama Kampanyası ve gümüş ödül, “2015 Yeni Yıl Konseri” ile En İyi Marka Deneyimi Aktivitesi ile Tüketici dalında bronz ödül, “Akasya Sohbetleri” ile Yılın Marka İçerikli Kampanyası’na sahip olarak bronz ödül kazandı.

Marcom Awards’tan, AKS Reklam Kampanyası, Akasya En Uzun Gün Kampanyası, Akasya Yeni Yıl Konseri Ajda Pekkan, Özel Etkinlik, AKS Web Sitesi ile Platin ödüllerini kazandı. AKS Özel Kategori, AKS İllüstrasyon, Grafik Tasarım, Akasya Sohbetler

- Kurumsal Sosyal Sorumluluk alanında Gold ödül kazandı. AKS Poster - Poster, AKS Program Broşürü - B2C Kampanyası, AKS Logo - Logo, AKS Image Video - Video alan ve kategorilerinde Honorable Mention ödüllerini almaya hak kazandı.

Akasya 2016 Hermes Ödüllerinde; Akasya 2015 Yılbaşı Konseri ile Special Event Kategorisinde Platin ödül, Sosyal Medya - Consumer Engagement kategorisinde Platin ödül, Canlı Heykeller Sergisi ile Interactive Brand Experience kategorisinde Platin ödül, Akasya Sohbetleri ile Corporate Social Responsibility kategorisinde Platin ödül, 21 Haziran En Uzun gün aktivitesiyle Integrated Marketing Campaign kategorisinde Platin ödül, Akasya 2. Yaş Kutlamaları Medya Planı ile Communication ve Marketing Campaign kategorisinde Altın ödül, Akasya Pazarlama Materyalleri ile Marketing Materials kategorisinde Altın ödül, Akasya 1. Uluslararası Kukla Festivali ile Event Marketing kategorisinde Altın ödül, Akasya Reklam Kampanyası ile Advertising Campaign kategorisinde Altın ödül, Akasya Etkinlik videoları ile Entertainment kategorisinde Altın ödül kazanmıştır.

Akasya Park, The Plan Dergisi tarafından verilen “2016 Best Landscape” ödülünü kazandı.

2017

Akbatı, Marcom Awards’tan “Bilgilendirici İçerik” (Informational Category) kategorisinde platin ödül “Özel Etkinlik” (Special Event) kategorisinde, 2 altın, 1 platin ödül, “Halkla İlişkiler Programı” (Public Relations Program Category) kategorisinde altın ödül, “Dijital Medya/ Eğlence” (Entertainment Category) ve “Özel Etkinlik” (Special Event) kategorilerinde onur ödülünün sahibi oldu.

Akbatı, Best Business Awards’ta “En İyi Kurumsal Sosyal Sorumluluk” (Best Corporate Social Responsibility) kategorisinde ödül aldı.

Akbatı, Stevie Awards’ta “Yılın İletişim/Halkla İlişkiler Kampanyası” (Communications or PR Campaign of the Year - Community Relations) kategorisinde 2 gümüş ödül, “Yılın Sosyal Medya Odaklı İletişim Kampanyası” (Communications or PR Campaign of the Year - Social Media Focused) kategorisinde bronz ödülün sahibi oldu.

Akbatı, Hermes Creative Awards’ta “Kurumsal Sosyal Sorumluluk” (Corporate Social Responsibility) Kategorisinde ve “Facebook Aplikasyonu” (Facebook Application) kategorilerinde altın ödül, “Özel Etkinlik” (Special Event) kategorisinde 1 platin ve 2 onur ödülünün sahibi oldu.

Akasya, 2017 Stevie International Business Awards’tan, Akasya Kültür Sanat ile “Yılın En İyi Ürün ve Hizmeti” kategorisinde (New Product or Service Introduction of the Year) Altın Ödül, “En İyi Sergi, Stand veya Konu” kategorisinde (Best Exhibition Display, Stand or Feature) Hisart Diorama ve Tarih Sergisi ile Gümüş ödül, “Kültür ve Sanat Dalında Yılın En İyi Pazarlama Kampanyası” kategorisinde (Marketing Campaign of the Year - Culture & The Arts) AKS ile Gümüş, “Kültür ve Sanat Dalında Yılın En İyi Halkla İlişkiler Kampanyası/ Programı” kategorisinde (Communications or PR Campaign/Program of the Year - Arts & Entertainment) Akasya Kukla ve Maske Sergisi ve Yaratıcı Workshop’lar ile Bronz ödülün sahibi olmuştur.

2017 Marcom Awards’ta “Özel Etkinlik” (Special Event) kategorisinde Hisart Diorama ve Tarih Sergisi ile Platin, Poster tasarım kategorisinde (Poster Design) Euro 2016 poster tasarımıyla Platin, “Direkt Pazarlama” (Direct Marketing) kategorisinde Akasya Etkinlik Broşürleri ve Etkinlik Posterleri ile Altın, “Promosyon ve Pazarlama Materyalleri” (Promotion/ Marketing Categories) kategorisinde Hisart Diorama ve Tarih Sergisi baskılı malzemeleri ile Altın, Babalar Günü Etkinlik ve Etkinlik broşürü kapak tasarımıyla Onur Ödüllerinin sahibi olmuştur.

2017 Hermes Ödüllerinde, Akasya Kültür Sanat’ta Ocak 2017 tarihi itibarıyla sergilenmeye başlayan “Hisart Diorama ve Canlı Tarih Sergisi” ile özel etkinlikler (Special Events) kategorisinde Platin, “Akasya Gazette” ile “Basılı Malzeme” (Printed Materials) kategorisinde Platin ödül, “Hisart Diorama ve Canlı Tarih Sergisi” tanıtımı için hazırladığı Hisart Door Hanger ve Akasya Kültür Sanat ile “Grafik Tasarım” (Graphic Design) kategorisinde Gold ödül, ‘Ali Poyrazoğlu Kukla ve Maske Sergisi ve Yaratıcılık Atölyeleri’ ve Akasya Kültür Sanat’ın “AKS Video Projesi” Honorable Mention’a layık bulundu.

Akasya Kültür Sanat - Direkterarası Seyirci Ödülleri 2017 En İyi Yeni Mekan Ödülü’nün de sahibi olmuştur.

2018

Akbatı, Marcom Awards’ta “Özel Etkinlik” (Special Event Category) kategorisinde Akbatı Koşusu ile Platin ödül kazandı.

Akbatı, Stevie Awards’tan “Yılın Halkla İlişkiler ve İletişim Kampanyası” (Communications or PR Campaign of the Year - Events & Observances) kategorisinde Arabalı Açık hava Sineması ile gümüş ödül kazandı. Akbatı, Akbatı Koşusu etkinliği ile “Yılın Halkla İlişkiler ve İletişim Kampanyası” (Communications or PR Campaign of the Year - Events & Observances) ve “Yılın Pazarlama Kampanyası” (Marketing Campaign of the Year - Entertainment & Sports) kategorilerinde bronz ödül kazandı.

Akbatı, Best Business Awards’tan Yaz Okulu etkinliği ile “En İyi Kurumsal Sosyal Sorumluluk”, (Best Corporate Social Responsibility) kategorisinde ödül aldı.

Akbatı, Hermes Creative Awards’tan Ebeveyniz Çocuğumuzla El Eleyiz projesiyle “Kurumsal Sosyal Sorumluluk” (Corporate Social Responsibility Category) kategorisinde platin ödül, Gençbatı Festivali, Aşkını Başka Dilde Anlat ve Sevgililer Günü ve Arabalı Açık hava Sinema etkinlikleri ile “Özel Etkinlik” (Special Event Category) kategorisinde altın ödül, Cesur Bakıcılar çocuk etkinliği ile onur ödülü aldı.

Akasya, 2018 Hermes Awards’ta gerçekleştirdiği projeleriyle 2 Platin, 2 Altın ve 3 Onur olmak üzere toplamda 7 ödüle layık görülmüştür.

Akbatı, BREEAM In Use - International Part 2 (Yapı Yönetimi) kısmı içinde “Excellent” derecesini aldı.

Akasya 2018 yılında, dünya genelinde 25 ülkede benimsenen bina çevresel değerlendirme sistemi olan BREEAM (Building Research Establishment- Environmental Assessment Method) sertifikasını ‘Mükemmel’ seviyesinde tescilledi.

2019

Akbatı, Hermes Creative Awards’tan Akbatı Koşusu projesiyle “Özel Etkinlik” (Special Events) kategorisinde Platin ödül almıştır.

yönetim kurulu başkanı mesajı

Küresel Ekonomi

2019 yılı dünyada ABD ve Çin eksenli ağırlıklı olmak üzere ticaret savaşlarının getirdiği belirsizliklerin öne çıktığı bir yıl oldu. Bu süreçte gündeme gelen korumacı politikalar küresel anlamda ekonomik büyüme beklentilerini önemli derecede olumsuz etkiledi.

Brexit gelişmelerinin de yakından takip edildiği 2019'da, Avrupa ekonomisinde istenen toparlanmanın yakalanamaması, İtalya, İspanya ve İngiltere'de siyasi belirsizliklerin oluşması küresel ekonomiye dair yavaşlama kaygılarını tetikledi.

Ekonomik ortam belirsizleşirken, şirketler de yatırım harcamaları özelinde temkinli davrandılar. Merkez bankaları zayıf faaliyete karşılık genişlemeci aksiyonlar aldı. Bu politikalar daha derin bir yavaşlamayı engelledi. Düşük faiz oranları ve destekleyici finansal koşullar, mal ve hizmetlere olan talebi desteklerken, iş yaratılmasını teşvik etti. Sıkı işgücü piyasaları ve giderek artan ücretler sırayla tüketici güvenini ve hanehalkı harcamalarını artırdı.

Türkiye Ekonomisi

2019'da Türkiye ekonomisi, sancılı geçen 2018'in ardından bir dengeleme sürecine girdi. Özellikle yerel seçimlerinin tamamlanmasının ardından, ekonomi yine gündemin en önemli konuları arasında yer buldu.

Akiş GYO, 2019 yılı sonunda 6,3 Milyar TL'lik toplam varlık değeri ve 4 Milyar TL'lik özkaynak değeri ile Türkiye'de faaliyet gösteren en başarılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarından biri olarak faaliyetlerine devam ediyor.

2018 yılındaki gibi kur ataklarının yaşanmadığı ve volatilitenin nispeten düşük seyrettiği 2019 yılı içinde Türkiye yılın ilk çeyreğinde %2,3 ve yılın ikinci çeyreğinde de %1,6'lık daralma kaydederken yılın üçüncü çeyreğinde %0,9 ile yeniden büyüme patikasına girdi. Dördüncü çeyreğe ilişkin öncü göstergeler de büyüme ivmesinin artacağını ortaya koydu. Sonuç olarak 4. çeyrekte %6 büyüyen Türkiye ekonomisi yılı da %0,9'luk bir büyüme oranıyla tamamladı.

Rekabetçi kurunda etkisiyle ihracat ve turizm gelirleri güçlü seyrederken daha ılımlı bir dengeleme sürecini de destekledi. Küresel ekonomideki gelişmeler, korumacı önlemleri ve ticaret savaşlarına rağmen ihracat artışını sürdürdü ve yıl boyu rekorlara imza atıldı.

2018'de yükselen ve %25,24 ile tepe noktasına ulaşan enflasyonda, bu yıl kurda yakalanan istikrar, gıda arzındaki artış ve ithalattaki düşüşün etkisiyle belirgin şekilde düşüş görüldü. Eylülde tek haneyi gören enflasyon, yılı %12'ye yakın bir rakamla kapattı.

Enflasyondaki gerileme ve gelişen ülke merkez bankalarının faiz kararlarıyla zemin elde eden TCMB ardarda toplantılarda gerçekleştirdiği 1.275 baz puanlık indirimiyle politika faizini yılbaşında bulunduğu %24 seviyesinden %11,25'ye çekti.

Gayrimenkul Sektörü

Konut sektörüne bakıldığında 2019 yılında konut satışlarının 2018 yılına göre %1,9 düştüğü görülüyor. Ekonomik durgunluğun, tüketici güven endeksindeki düşüşün ve konut fiyatlarının yüksekliğinin etkisiyle yıla zayıf başlayan konut satışları, özellikle kamu bankaları önderliğinde konut kredi faizlerinin düşmesiyle birlikte yılın ikinci yarısında aylık bazda rekorlar kırarak yükselişe geçti.

Perakende sektörü için de zorlu geçen 2018'in ardından 2019'un soluklanma yılı olduğunu söyleyebiliriz. AVM sektöründeki performansı ölçen AYD Ciro ve Ziyaretçi endekslerine bakıldığında yıllık olarak enflasyonun çok az üzerinde ciro artışı yaşandığı, ziyaretçi sayısının ise az da olsa düşüş gösterdiğini gözlemliyoruz. Sektör için olumlu olarak en öne çıkan etken, turizmde son iki yıldaki ciddi artışlar olarak göze çarpıyor. Cadde mağazalarında ve AVM'lerde turistlere yapılan satışların payı son yıllarda istikrarlı bir şekilde artıyor.

Akiş GYO, 2019 yılı sonunda 6,3 milyar TL'lik toplam varlık değeri ve 4 milyar TL'lik özkaynak değeri ile Türkiye'de faaliyet gösteren en başarılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarından biri olarak faaliyetlerine devam ediyor.

Akiş GYO

Bu yıl öncelikle mevcut varlıklarımızı daha verimli yönetmeye odaklandık. Özellikle Akasya AVM için Anadolu yakasının "en iyi alışveriş merkezi" iddiamızı güçlendirecek bir dizi yenilik getirdik. Yaşanan ciddi

Raif Ali Dinçök
Yönetim Kurulu Başkanı




rekabete karşın mağaza cirolarındaki %17'ye yakın artış göz önüne alındığında Akasya için başarılı bir yılı geride bırakıyoruz. Benzer şekilde Akbatı AVM'de kendi bölgesinin çekim merkezi olma özelliğini artırarak geliştirdi. Her iki AVM'mizde de %94'ün üzerinde doluluk oranları ile yılı kapatırken, 2019 yılı Şirket hedeflerinde %95 olarak belirlediğimiz kira tahsilat oranlarını da başarıyla yakalıyoruz.

Şirket olarak, gayrimenkul sektöründeki güncel eğilimleri takip ederek, özellikle perakende sektörüne yoğunlaşma stratejisini benimsedik. 2019 yılında toplam kira gelirimizi 406 milyon TL seviyesine çıkarmayı başardık. Önümüzdeki dönemde cadde mağazacılığı projelerimizin tamamının faaliyete başlamasıyla düzenli kira gelirlerini artırmaya devam edeceğiz.

Akiş GYO hisse senetleri 2019 yılında yatırımcısına %77'lik net getiri sağladı. Aynı zamanda 108 milyon TL nakit temettü verdiğimiz 2019 yılında, "BIST Temettü 25 Endeksi"ndeki yerimizi de koruduk.

Pek çok açıdan zorluklar içeren bu yılı Akiş GYO olarak oldukça başarılı geçirdiğimize inanıyorum. Önümüzdeki dönemde de aynı vizyon ve arzuyla sektöre öncü olmaya devam edeceğiz. Bu vesileyle başta çalışanlarımız olarak tüm paydaşlarımıza teşekkür ediyor, 2020 yılında da Türkiye'ye değer katan projelerimize devam edeceğimizi belirtmek istiyorum.

Saygılarımla,

genel müdür mesajı

2019 yılında, Türkiye ekonomisi yılın her iki yarısında birbirinden farklı iki tablo çizdi. Yılın ilk yarısı ekonomik küçülme, zayıf tüketici güven endeksi, yüksek faiz ve enflasyon ile geçerken yılın ikinci yarısında faiz indirimleri ve görece toparlanma sinyalleriyle birlikte tüketimin canlandığı bir döneme geçildi. Ekonomideki bu gelişmeler içinde bulunduğumuz gayrimenkul ve perakende sektörlerini doğrudan etkiledi.

Akiş GYO olarak sektörel eğilimleri yakından takip ederek 2019 planlamamızı üç strateji üzerine yoğunlaştırdık; kira gelirimizi arttırmak, sermaye piyasası araçlarını kaynak çeşitliliği ve risklerden korunma amaçlı daha etkin kullanmak ve borçlarımızı azaltmak.

Kira Geliri

2019 yılı, bir önceki yıl döviz kurları ve enflasyonda yaşanan sıkıntılar ve perakende sektörüne yönelik düzenlemelerin olumsuz etkilerini mümkün olduğunca gidermeye çalıştığımız bir yıl oldu. Özellikle AVM'lerimizde bulunan mağazaların 2019 yılı toplam cirolarının, özellikle son çeyrekteki iyi performansla, Akasya ve Akbatı'da %17,2 oranları ile enflasyonun oldukça üzerinde artış göstermesi kiracılarımızla birlikte bizleri de mutlu etti. Bu trendi 2020 yılına da taşıyarak giriyoruz.

2019 yılı AVM'lerimizde vizyoner bakış açısıyla, global trendleri de göz önüne alarak farklılaşma çalışmalarını hızlandırdığımız bir yıl oldu. AVM'lerimizin çekim ve deneyim merkezi olması oldukça yüksek doluluk oranlarıyla birleşince hem kiracılarımız hem de ziyaretçilerimiz tarafından gelen olumlu geri dönüşler bizleri gururlandırdı. Akasya AVM son dönemde artan bölgesel rekabete rağmen deneyim odaklı güncellenen mağaza karması ve yeni yeme-içme mekanları ile rakiplerinden

Kısa vadede ana amacımız borçluluğumuzu düşürerek orta ve uzun vadede hem varlık tabanını çeşitlendirecek hem de temettü potansiyelimizi artıracak bir finansal yapıya kavuşmaktır.

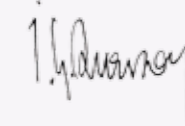
ayrışmaya devam etti. Akbatı AVM de benzer şekilde bulunduğu bölgenin ihtiyaçlarına yönelik mağaza karması ile istikrarlı başarısını sürdürdü.

Cadde mağazacılığında ilk işbirliğimizi Beymen ile gerçekleştirdikten sonra, ikinci kira sözleşmesini de Akapartman ofisleri için imzaladık. Önümüzdeki süreçte inşaatı devam eden projeleri de tamamlayarak kira gelirimizi daha da arttıracamız.

Bu yıl şirket açısından bir ilk olma özelliği taşıyan tahvil ihracımızı 2 yıl vade ile gerçekleştirdik. Bu ihracı sektörün zor bir döneminde yatırımcılar tarafından şirketimize gösterilen güveni yansıması ve bizim için önemli olan kaynak çeşitliliği sağlamanın bir adımı olması açısından önemli buluyoruz.

Kademeli olarak düşürmeyi başardığımız ve 2019 sonu itibari ile 320 Milyon ABD Doları seviyesinin altına gelen toplam net borçluluğun daha da düşürülerek Şirketin finansal risklerini en aza indirmek 2020 yılında da öncelikli hedefimiz olacaktır.

İ. Gökşin Durusoy
Yönetim Kurulu Üyesi ve
Genel Müdür




Tüm bunların yanında, Akkök Holding'den gelen başarı ve kurumsallık kültürünü önemseyen Akiş GYO, Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunu 2019 yıl sonu itibariyle 9,62'ye yükseltmiştir. Bu not ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve inşaat şirketleri arasında Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notu en yüksek şirket konumunu korumayı başarmıştır. Ayrıca Akiş GYO, dünyanın en büyük kurumsal sürdürülebilirlik inisiyatifi olan UN Global Compact katılımcısı olmak üzere gerekli başvuruları 2019 yılında tamamlamıştır.

Kısa vadede ana amacımız borçluluğumuzu düşürerek orta ve uzun vadede hem varlık tabanını çeşitlendirecek hem de temettü potansiyelimizi artıracak bir finansal yapıya kavuşmaktır.

Saygılarımla,

2019 yılı faaliyetleri



Akiş GYO için 2019 yılı operasyonel gayrimenkullerin nakit kapasitesinin optimum seviyeye çıkarılması için bir transformasyon süreci ve halihazırda devam eden projelerin tamamlanmasına ve kira getirisi elde etmesine yönelik çalışmaların devam ettiği bir yıl olarak geçti. 2020 yılının perakende sektöründe iş modellerinin değişim sürecinin hızlanacağı ve teknolojinin ağırlığını iyice hissettireceği bir yıl olarak geçmesini bekliyoruz.

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler

2019 yılı Türkiye Gayrimenkul sektörü açısından yılın ilk ve ikinci yarılarında birbirine neredeyse zıt iki farklı tablo sundu. Yılın ilk yarısı, bir önceki yıldan kalma kur, enflasyon ve yüksek faizin süregelen etkilerinin hissedildiği bir şekilde geçerken, yılın ikinci yarısıyla beraber, hem global konjonktür hem de faiz indirimleri ve pozitif sinyaller veren tüketici endeksleriyle beraber yeniden toparlanmanın başladığı bir döneme girdik. Yıla son derece yavaş başlayan konut satışları, yılın ikinci yarısında rekorlar da kırarak toparlandı ve 2019 yılı bir önceki yıla göre konut satışlarında sadece %1,9'luk bir azalışla tamamlanan bir yıl oldu. Yine de son iki senede konut satışlarının toplamda az da olsa düşüşü devam ettirdiğini gözlemliyoruz. Aynı zamanda, konut satışlarındaki toparlanmanın çok bariz bir şekilde ikinci eldeki değişimden kaynaklandığını, muhtemelen ötelenmiş talebin de bu gelişime etki ettiğini, yeni projelerdeki stok eritme hızının geçmiş dönemlere göre halen daha yavaş seyrettiğini görüyoruz. 2020 yılının arz talep dengesini yeniden sağlanmaya çalışılacağı bir yıl olarak ön plana çıkacağı beklenmektedir.

Perakende sektörü için 2019 yılı genel olarak 2018 yılından kalma düşük tüketici güveni, yüksek enflasyon ve düşen alım gücü etkileriyle zayıf başlayan ama yılın ikinci yarısında tablonun biraz daha olumluya dönmesiyle sene başındaki beklentilere göre bir nebze daha olumlu geçti. Öte yandan 2019 yılı, 2018 yılında uygulanmaya başlanan kiralarda TL'ye dönmesi uygulamasının tam yıl etkisinin gözlemlendiği bir yıl oldu. Akasya ve Akbatı AVM ziyaretçi sayıları da bu dönemde sektörün üzerinde bir seyir izlemiştir. Bunun yanı sıra AVM'lerimiz pazarın genel olarak sıkıntı yaşadığı bu yılda sırasıyla %94 ve %98 mertebelerindeki doluluk oranlarıyla ve AVM'lerimiz içinde konumlanan yeni deneyim ve çekim merkezleriyle rakiplerinden ayrışmayı başarmıştır.

Cadde mağazacılığında ise Türkiye'nin en önemli alışveriş caddeleri olarak sayılan Bağdat Caddesi, İstiklal Caddesi ve Nişantaşı Bölgesi'nde 2019 yılından ziyaretçi sayısındaki toparlanmanın hissedildiği ve gözlemlenebildiği bir yıl olmuştur. Kentsel dönüşüm projelerinin tamamlanması ve turist sayılarının güçlü kalması bu toparlanmanın ana sebepleri olarak düşünülebilir. Ayrıca özellikle Bağdat Caddesi'nde kiracı lehine oluşan ticari koşullar yerli, yabancı ve talep edilen büyük markaların "flagship" konseptleriyle yeniden cadde müşterisiyle buluştuğu ve/veya bu yönde yatırımlara başladığı bir yıl olarak ön plana çıkmıştır. 2020 yılının özellikle cadde mağazacılığı açısından toparlanmanın daha belirgin hale geldiği bir yıl olması beklenmektedir.

2019 yılında ofis piyasasının kendine özgü dinamikleri geçtiğimiz birkaç yıla paralel bir seyir izledi. Pazarda genel olarak stok miktarı artarken, inşaatı tamamlanma aşamasına gelen bazı ofis bloklarının pazar koşullarına bağlı olarak açılışlarının ertelendiği gözlemlenmiştir. Bunun sonucunda genel olarak ofis binaları ortalama kira rakamları her bölge ve her sınıf ofis blokları için düşüşünü sürdürürken, boşluk oranları da yüksek seyretmeye devam etti. Son yıllarda kiracı lehine oluşan ticari koşullar 2019 yılında da devam etti ve bu durum, son derece makul rakamlara daha üst standart binalara geçmek isteyen kiracıların piyasada işlem hacmi yaratmasına da neden oldu. 2020 yılı içerisinde de çok benzer bir tablo ile karşılaşmamızın yüksek bir ihtimal olduğu belirtilmektedir.

2019 yılı faaliyetleri



Akiş GYO ile İlgili Gelişmeler

Sahip olduğu nitelikli, yüksek kira getirili portföy yapısı ve kurumsallık anlayışı ile gayrimenkul sektöründe rakiplerinden ayrılan Akiş GYO, 2019 yılında ilk tahvil ihracını başarıyla tamamlayarak, yatırımcılara alternatif bir gayrimenkul yatırım aracı sunmuştur. Akiş GYO, 2019 yılında, özkaynak büyüklüğü olarak Türkiye'deki en büyük Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarından biri olma konumunu 2019 yılı finansal performansı ve daha da güçlenen kurumsal yapısıyla bir adım öteye taşımayı başarmıştır.

Perakende ağırlıklı kira geliri yaratan portföyüyle ön plana çıkan Akiş GYO, bu gelirini geliştirmek ve çeşitlendirmek amacıyla devam ettiği Bağdat caddesindeki cadde mağazacılığı yatırımlarında inşaatlara devam etmektedir. Caddenin en prestijli projelerini geliştirerek ve caddeye de değer katarak farklılaşmak yolunda çalışmaya devam ediyoruz. Akiş GYO, yeni markası Akapartman ile en prestijli, hayat dolu lokasyonlarda, yenilikçi ve özgün tasarımları, eşsiz mimari özellikleriyle yepyeni yaşam alanlarını hayata geçirmeye başlamıştır.

2019 yılı Akiş GYO portföyündeki AVM'lerde doluluk oranlarının sektörde ön plana çıktığı bir yıl oldu. Akasya AVM %94, Akbatı AVM ise %98 gibi geçmişten gelen yüksek doluluk oranlarını 2019 yılında da korumayı başararak önemli bir başarı göstermiştir. Bunun yanında her iki alışveriş merkezinde de deneyim ve eğlence faktörünü artıracak yeni konseptler ziyaretçiler ile buluşmaya devam etmektedir. 2019 yılında 5. yılını kutlayan Akasya, kiracı karmasını günümüz dinamiklerinin ötesine taşımak amacıyla kendini yenilemeye devam etmektedir. Akbatı da benzer şekilde bulunduğu bölgenin ihtiyaçlarına göre sürekli kendisini yenilemektedir. Her iki alışveriş merkezimiz de yüksek doluluk oranlarını, kira geliri ve tahsilat oranı başta olmak üzere başarılı finansal performansları ile desteklemektedir.

2019 yılı AKİŞ GYO portföyündeki AVM'lerin doluluk oranlarıyla sektörde ön plana çıktığı bir yıl oldu. Akasya AVM %94, Akbatı AVM ise %98 gibi geçmişten gelen yüksek doluluk oranlarını 2019 yılında da korumayı başarmıştır.

Ayrıca 2019 yılında da, tabii olunan yasal mevzuatlara uyum ve kurumsal yönetim yapısının güçlendirilmesi amacıyla çalışmalara devam edilmiştir. Kasım ayında Kurumsal Yönetim Derecelendirilmesi yapılmış ve Şirketimizin 2016 yılında 10 üzerinden 9,44, 2017 yılında 9,49, 2018 yılında 9,54 olarak tespit edilen Kurumsal Yönetim Derecelendirme notu 2019 yılında 9,62 seviyesine çıkmıştır. Akiş GYO, Türkiye'de gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren şirketler arasında en yüksek Kurumsal Yönetim Derecelendirme notuna sahip olarak kurumsallık ve şeffaflık konusunda farkını bir kez daha ortaya koymuştur.

Akiş GYO A.Ş.'nin toplumsal gelişime katkıda bulunmayı amaçladığı "Yaşam Akademisi" markası söyleşilerine Akbatı ve Akasya'da devam edilmektedir. Türkiye'de ilk kez bir gayrimenkul firması tarafından sahiplenilen bu platformda bireysel farkındalığı artırmak, toplumsal mutluluğa katkıda bulunmak hedefleri ile pek çok farklı konuda söyleşi gerçekleştirilmektedir. Yaşam Akademisi ile bugüne kadar 12 ödül kazanılmıştır.

Akiş GYO, Beykoz projesi kapsamında daha önce alınmış olan Karlıtepe Gayrimenkul A.Ş. Beykoz bölgesinde yaklaşık 15.700 m²'lik arsa sahibi konumuna gelmiştir.

Mudanya Gayrimenkul ile yapılan Adi Ortaklık kapsamında Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı olarak Beykoz bölgesinde yaklaşık 23.400 m²'lik alanda kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Arsaların kaldığı plan bölgesinde yapılacak imar uygulaması sonrasında ruhsat başvuruları yapılacak ve inşaat başlanacaktır.

projeler
ve portföy

- Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
- Stoklar

Akbatı

%98

doluluk

Akış GYO'nun hisselerinin %100'üne sahip olduğu Akbatı Projesi, İstanbul Esenyurt'ta yaklaşık 250 Milyon ABD doları düzeyinde yatırım yapılarak gerçekleştirilmiştir.

Akbatı, alışveriş merkezi ve rezidanslarıyla kalite ve konfor anlayışını en üst seviyelere taşıyacak bir yaşam merkezi olarak tasarlanmıştır. Toplam 242.000 m² inşaat alanına sahip Akbatı Alışveriş Merkezi'nde 65.496 m² net kiralanabilir alan içinde 200'e yakın mağaza, 9 sinema salonu, dünya mutfaklarını buluşturan restoranlar, çocuk oyun/ eğitim alanları ve ayrıca Festival Park yer alır. Akbatı'nın en önemli geçiş noktalarından biri olan Restoranlar Meydanı ise üst düzey markalar arasından seçilmiş şık kafe ve restoranlarıyla önemli bir buluşma noktası olmuştur. Eylül 2011'den bu yana ziyaretçilerini ağırlamaya devam eden Akbatı, 2019 yılında 116.786.673 TL kira geliri elde etmiştir.

Açılışının sekizinci yılını kutlayan Akbatı, bu süre içinde sektörünün önde gelen ulusal ve uluslararası yarışmalarından 95 ödül alarak büyük bir başarıya imza atmıştır. Akbatı, yedi yıl içinde ücretsiz olarak 780 çocuk etkinliği, 210 özel söyleşi, 216 yemek atölyesi, 435 yoga ve pilates dersi, 14 çocuk fitness ve Latin dans dersi, 38 imza günü, 11 sergi, 21 tiyatro oyunu, 10 yurt dışı lisanslı özel etkinlik, 2 koşu organizasyonu, 52 organik pazar, 20 büyük konser ve sayısız müzik dinletisi gerçekleştirmiştir. Ayrıca Akbatı gerek %98 mertebesindeki yüksek doluluk oranı, gerek cirolarda yaşanan %17,2 oranındaki artış, gerekse aldığı uluslararası ödüller ile hedeflenen başarıya ulaştığını göstermiştir.

Akbatı yaptığı çalışmalarla 2016 yılında BREEAM In Use - International kapsamında bu kez

Kurumsal yapısını her geçen gün geliştiren şirketimiz, tüm paydaşlarıyla sürdürdüğü iş ilişkisini uluslararası standartlar seviyesine çıkarma hedefiyle, Birleşmiş Milletler Global Compact inisiyatifine katılmıştır. Bu girişimin bizlere verdiği enerji sayesinde, stratejik planlarımızda yer alan yatırımlarımızı insan hakları, toplum ve çevre bilinci içerisinde en verimli şekilde hayata geçirmeye devam edeceğiz.

"Excellent" derecesinde sertifika sahibi olmuş, kaynakların doğru kullanımı, iç ortam, sağlığa verdiği önem gibi kriterlerin değerlendirildiği sürecin sonunda sürdürülebilir uygulamalarını bir kez daha tescillemiştir. 2018 yılında BREEAM In Use - International Part 2 (Yapı Yönetimi) kısmı için de "Excellent" derecesini almıştır.

Akasya

Akasya'da 2019 yılında 269.422.809 TL kira geliri elde edilmiştir.

Ayrıca %94 mertebesindeki yüksek doluluk oranı, ziyaretçi sayısında AYD ortalamasının üzerindeki artışı ve mağaza cirolarında yaşanan %17,21 oranındaki artış Akasya'nın yükselen trendine işaret etmektedir.

Akasya Projesi, Acıbadem'de 121.000 m²'lik bir arazi üzerinde gerçekleştirilmiştir. 1.371 satılabilir ünite ve 80.484 m² kiralanabilir alana sahip AVM'den oluşan projede; Kuru, Göl ve Kent olmak üzere üç etap yer alır. Kuru ve Göl Etapları 2012 yılında yerleşime açılmış, Kent Etabının teslimleri de tamamlanmıştır. Kent Etabında konumlanan Akasya Alışveriş Merkezi 6 Mart 2014 tarihinde faaliyete geçmiştir.

Akasya, keyifli alışveriş deneyimi, zengin sosyal yaşam seçenekleri, doğayla iç içe olmayı sağlayan göllerin enerjisiyle bütünleşmiş yeşil alanları, açık havanın tadını çıkarmak için tasarlanmış birçok keyifli meydanı ve ulaşım kolaylığı ile hem Anadolu yakasının, hem de İstanbul'un en önemli projelerinden biridir.

Akiş GYO, yeni markası Akapartman ile en prestijli, hayat dolu lokasyonlarda, yenilikçi ve özgün tasarımları, eşsiz mimari özellikleriyle yepyeni yaşam alanlarını hayata geçmiştir.

6 Mart 2014 yılındaki açılışından itibaren, Akasya dünya çapında gerçekleştirilen en prestijli uluslararası yarışmalarda toplam 91 ödüle layık bulunmuştur. 2015 yılında alınan ICSC European Shopping Centre Awards'tan alınan New Developments: Large Category ödülü dikkat çekmiştir.

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 tescilledi.

Akasya'da 10 Haziran 2016'da kapılarını açan Akasya Kültür Sanat - AKS, İstanbul'un kültür sanat sahnesinde yerini, sanatın farklı disiplinlerine yönelik programlarıyla İstanbul Anadolu yakasının en yeni ve keyifli adreslerinden biri olarak almıştır. Yıl boyunca düzenli olarak devam eden programları ile kapalı gişe oynayan tiyatrolar, akustik dinletilerin yanı sıra çağdaş sanat sergilerine, dinletilere ve söyleşilere ev sahipliği yapmaktadır. Ziyaretçilerine keyifli bir alışveriş deneyiminin yanı sıra zengin sosyal yaşam seçenekleri sunan Akasya Alışveriş Merkezi'nin kültür ve sanat dünyasına katkısı ödülleri ile de taçlandırıldı. Türkiye'nin önde gelen tiyatro oyunları ve birçok dinletiyeye ev sahipliği yapan Akasya Kültür Sanat, Direkterarası Seyircileri İstanbul ödülleri "Yeni Mekanlar Ödülü"nü ve International Business Awards'ta "Yılın En İyi Ürün ve Hizmeti" kategorisinde Altın Stevie Ödülü'nün sahibi oldu.

Uşaklıgil

Akiş GYO, cadde mağazacılığında ilk işbirliğini Uşaklıgil Apartmanı için Beymen ile yapmış, mağaza 6 Eylül 2017 itibariyle ziyaretçileriyle buluşmuştur. Uşaklıgil'den 2019 yılında elde edilen kira geliri 17.908.367 TL'dir.

Akapartman

Akiş GYO, yeni markası Akapartman ile en prestijli, hayat dolu lokasyonlarda, yenilikçi ve özgün tasarımları, eşsiz mimari özellikleriyle yepyeni yaşam alanlarını hayata geçmiştir. Akapartmanı 1.981 m² toplam inşaat alanı üzerinde, 3+1 ve Dupleks 4+1 konut tipi seçenekleriyle, toplamda 6 adet daireye sahiptir. Yaklaşık 14 kilometrelik alan boyunca şık restoranların, kafelerin, dünyanın en ünlü markalarının yer aldığı, alışveriş ve eğlencenin merkezi Suadiye Bağdat Caddesi üzerinde, yüksek yatırım değerinin yanı sıra panoramik deniz manzarası ve her detayı düşünülmüş özel tasarımı ile dikkatleri üzerine çekmektedir.

Akiş GYO'nun, Bağdat caddesindeki ikinci projesi olan Akapartman'ın toplam kiralanabilir alanı brüt 878,00 m² olup 2 adet dükkan ve 4 adet ofisten oluşmaktadır. Satılabilir toplam brüt konut alanı 806,00 m² olup 6 adet konuttan oluşmaktadır. 2019 yılında brüt 499,74 m²'lik alandan oluşan 3 adet ofis 01.01.2020 tarihinden itibaren Gizem Seramik Frit ve Glazür Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye kiralanmıştır.

Mecidiyeköy

Mecidiyeköy'de bulunan 6 adet bağımsız bölümün 2019 Şubat ayında satışı gerçekleşmiştir.

Gayrimenkul	2019 Yılı Kira Geliri
Akasya	269.422.809
Akbatı	116.786.673
Uşaklıgil	17.908.367
Diğer	466.596
Toplam	404.584.445



Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler ve Ekspertiz Raporlarının Özeti Akiş GYO Özet Solo Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Listesi

Gayrimenkul	Rayiç Değer (TL)	Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi
Akasya	3.650.000.000	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31/12/2019
Akbatı	1.465.000.000	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31/12/2019
Uşaklıgil	228.369.000	Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31/12/2019
Akasya Sosyal Tesis	21.850.000	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31/12/2019
Akapartmanı*	32.259.675	Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	02/12/2019
Üsküdar 3 Bağımsız Bölüm	1.550.000	A Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	21/12/2019

* Akapartmanı için ekspertiz raporunda yer alan toplam ekspertiz değeri 50.015.000,00 TL olup belirlenen 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) kiralanma amacıyla elde tutulmaktadır. Kiralanma amacıyla elde tutulan bağımsız bölümlere isabet eden ekspertiz değeri 32.259.675,00 TL olarak tespit edilmiş olup yukarıdaki tabloda bu değer dikkate alınmıştır.

stoklar

- Erenköy Apartmanı
- Akapartman Suadiye
- Çiftehavuzlar Arsası
- Akasya Projesi

Akiş GYO Solo Stok Gayrimenkuller Listesi

Gayrimenkul	Stok Değer (TL)*	Rayiç Değer (TL)	Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi
Erenköy (378 Ada, 25 Parsel)	328.028.310	342.767.000	Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31/12/2019
Çiftehavuzlar/Caddebostan (1435 Ada, 39 parsel) Akapartmanı***	37.069.000**	13.144.000	Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31/12/2019
(315 Ada, 3 Parsel)	17.755.326	17.755.326	Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	02/12/2019
Akasya Projesi	2.822.629	6.270.000	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31/12/2019

* Stok değerleri mali tablolarda verildiği üzere maliyet değerlerini kapsamaktadır.

** Değer düşüklüğü sonrası stok değeridir.

*** B Blokta yer alan satış amaçlı elde tutulan 6 adet bağımsız bölümün değer düşüklüğü sonrası stok değeridir.

Erenköy Apartmanı

Kadıköy İlçesi, Bağdat Caddesi mevkiinde 378 Ada 25 No'lu Parselde bulunan gayrimenkulde cadde mağazacılığı ve diğer ticari ünitelerden oluşacak bir proje hayata geçirilecektir. Projenin tamamlanma oranı %65 mertebesindedir.

Akasya Projesi

Portföyümüzde Akasya Projesi'nde bir adet ofis bulunmaktadır. 2019 yılı içerisinde Akasya Projesi'ne ait üç adet daire satılmıştır.

Çiftehavuzlar Arsası

İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmazda karma nitelikte bir proje geliştirilmesi planlanmakta olup, hafriyatı tamamlanmış olan projemizde, gerekli yasal izinler tamamlandıktan sonra inşai faaliyetler başlatılacaktır.

Cadde mağazacılığının en modern örnekleri, Akiş GYO farkıyla, Anadolu yakasının prestijli adresi Bağdat Caddesi'nde...

İştirakler

Akiş GYO İştirak Listesi

İştirak'in adı	Şirket'in İştirak Oranı (%)	Faaliyet Konusu
Karlıtepe	100	Gayrimenkul Yatırım
Aksu Real Estate EAD.	100	Gayrimenkul Yatırım
Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş.	100	Bakım, Hizmet ve Yönetim
Akasya Çocuk Dünyası A.Ş.*	100	Çocuk Eğlence Sektörü
WMG London Developments L.P	51	Gayrimenkul Yatırım
Akiş GYO - Mudanya Adi Ortaklığı	50	Gayrimenkul Yatırım

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

Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Anonim Şirketi

İstanbul İli Beykoz İlçesi Gümüşsuyu Mahallesi'nde konut ve konut+ticari imarlı olmak üzere arsa portföyüne sahiptir. 2019 yıl sonu itibari ile sahip olduğu arsaların toplam büyüklüğü 15.700 m² civarındadır.

Akiş Mudanya Adi Ortaklığı

İstanbul İli Beykoz İlçesi Gümüşsuyu Mahallesi'nde konut ve konut+ticari imarlı arsalar üzerinde ilerleyen dönemde proje geliştirmek üzere, kat karşılığı sözleşmeler yapmaktadır. 2019 yıl sonu itibari ile yaklaşık 23.400 m² civarındaki arsa için kat karşılığı sözleşme imzalanmıştır.

Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş.

Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. Akbatı AVM, Akasya AVM ve ofislerin yönetimini ve işletmesini sağlayan şirketimizdir. 12 Ağustos 2011 tarihinde tescil edilerek İstanbul'da kurulmuş olan Ak Yön; bakım, hizmet ve 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 etmiş, korunması için gereken tedbirleri alıp korunma

teşkilatını kurmuş ve yönetmiş, gayrimenkulün bakım, onarım, gözetim, denetim hizmetlerini temin etmiş ve her türlü destek ve yönetim hizmetlerini sağlamıştır. Akyön ve Akyaşam şirketlerimiz, Akyaşam'ın Akyön'ü tüm aktif ve pasifleri ile birlikte külliyen devralması ve Akyön'ün tasfiyesiz infisahı suretiyle Akyaşam tüzel kişiliği altında birleşmiş olup, söz konusu birleşme işlemi İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 3 Ekim 2017 tarihinde tescil ederek tamamlanmış bulunmaktadır.

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

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

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.

Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları

Akiş GYO gayrimenkul sektörünün faaliyet gösterdiği alt segmentlerinde portföyünü benzerlerinden ayırtarak amacıyla dünya trendlerini takip ederek araştırma ve geliştirme çalışmaları yürütmektedir. Gerekli görülmesi durumunda bu konuda profesyonel danışmanlık hizmetleri de almaktadır.

Sürdürülebilirlik

Akbatı

Aydınlatma, ısıtma, soğutma ve havalandırma sistemlerini daha verimli kullanabilmek için tasarruf çalışmaları yapılmaktadır. CO₂ sıcaklık okuma sistemi entegrasyonu devreye alınmış, mevcut aydınlatma armatürleri LED armatürlerle değiştirilmiştir. Klima santralleri ve kapalı devre su sisteminde iyileştirmeler yapılmıştır.

2018-2019 yılları arasında yapılan enerji verimliliği çalışmalarının sonucunda elektrik tüketiminde ortalama %5,5'lik tasarruf sağlanmıştır. Bu tasarruf ile elde edilen kazanım 320.000 kWh olup mali değeri yaklaşık 180.000 TL olmuştur. Konu hakkında çalışmalar devam etmektedir.

2017-2018 yılları arasında yapılan enerji verimliliği çalışmalarının sonucunda elektrik tüketiminde ortalama %12'lik tasarruf sağlanmıştır. Bu tasarruf ile elde edilen kazanım 800.000 kWh olup mali değeri yaklaşık 350.000 TL'ye karşılık gelmektedir.

Sürdürülebilir kalite ve konfor anlayışımız, yaşam alanlarımıza değer katan en önemli farkımız. Akyaşam sayesinde amacımız her yıl daha iyisini sunmak...

2016-2017 yılları arasında yapılan enerji verimliliği çalışmalarının sonucunda elektrik tüketiminde ortalama %19'luk tasarruf sağlanmıştır. Bu tasarruf ile elde edilen kazanım 1.580.000 kWh olup mali değeri yaklaşık 500.000 TL'ye karşılık gelmektedir.

2015-2016 yılları arasında yapılan enerji verimliliği çalışmalarının sonucu 2017 yılında alınmaya başlanmıştır. 2016 yılı ile kıyaslama yapıldığında elektrik tüketiminde ortalama %25'lik bir tasarruf elde edilmiştir. Bu tasarruf ile elde edilen kazanım 2.900.000 kWh olup, mali değeri yaklaşık 900.000 TL'ye karşılık gelmektedir.

2012 yılından bu yana elektrik şarj istasyonu mevcut olmakla birlikte, 2018 yılında açık otopark alanında e-şarj istasyonu kurulmuştur.

Akasya

2018-2019 yılları arasında yapılan enerji verimliliği çalışmalarının sonucunda elektrik tüketiminde ortalama %12'lik tasarruf sağlanmıştır. Bu tasarruf ile elde edilen kazanım 1.383.000 kWh olup mali değeri yaklaşık 765.000 TL olmuştur.

2017-2018 yılları arasında yapılan enerji verimliliği çalışmalarının sonucunda elektrik tüketiminde ortalama %1'lik tasarruf sağlanmıştır. Bu tasarruf ile elde edilen kazanım 46.042 kWh olup mali değeri yaklaşık 20.000 TL'ye karşılık gelmektedir.

Soğutma kulelerinden atılan suyun gri su sistemine kazandırılarak su tüketiminde geçen yıl sağlanan tasarruf bu yılda devam ettirilmiştir. Çarşı içerisindeki aydınlatma armatürlerinin LED teknolojisi ile değiştirilmesi, klima santrallerine sürücüler adapte edilerek havalandırma ve şartlandırma senaryolarının otomasyon sisteminde kontrol edilmesi ile tasarruflar sağlanmış olup, süreklilikleri izlenmektedir.

Elektrikli araçlar için mevcut istasyona ilave 2 adet hızlı şarj istasyonu montajı yapıldı. Konut ve AVM de toplamda 1.100 Elektrik sayacı, 1.500 ısıtma soğutma ve su pay ölçer ile mevcut tüketimler izlenerek, enerji verimliliği anlamında tüm veriler takip edilmektedir.

insan kaynakları süreçleri



İnsan Kaynakları

Akiş GYO olarak amacımız; sektöründe yenilikçi ve üretken olmayı kendisine sürdürülebilirlik felsefesi olarak belirlemiş, tüm paydaşlarını değerli kılan, kendi uzmanlık alanında yetkin profesyonellerin çalıştığı, iş bilinci yüksek, kurum kültürü ile Etik İlkeleri benimsemiş, sorgulayıcı, yetenekli çalışanları ile sürekli yeni uygulamaları araştıran ve geliştiren “Yenilikçi Şirket” konumunda olmaktır. Bu amaca doğru sağlam adımlarla yol almak için nitelikli çalışanların rekabette en önemli gücümüz olduğundan hareketle potansiyel adayları ve deneyimli profesyonelleri bünyemize dahil ederek organizasyon yapımızı güçlendiriyoruz. İnsan Kaynakları Süreçlerimiz, yeni dünya düzenini içinde günümüz koşulları, organizasyonumuzun ve farklı nesilleri temsil eden çalışanlarımızın ihtiyaçları göz önünde bulundurularak gözden geçirilmekte ve güncellenmektedir. Entegre yönetilen İnsan Kaynakları Süreçleri insanı odağa koyan yaklaşımı benimseyerek oluşturduğu politikalarla verimli sonuçlar üretilmesini, iletişim ve işbirliği içinde çalışılmasını ve ortak bir hedefte çalışanları buluşturarak yarattığı bağlılıkla gelecek nesillere miras bırakılmasını olanaklı kılmaktadır.

İş Etiği İlkeleri

“Tüm iş süreçlerimizde ve ilişkilerimizde İş Etiği İlkelerine bağlılığı ön koşul sayar ve kurumsal kültürümüzün temel taşlarından biri olarak görürüz.”

Akkök İş Etiği İlkeleri, Şirketimiz çalışanlarına ve Şirketi temsil edenlere görevlerini yerine getirirken verecekleri karar ve gösterecekleri davranışlarda yol gösterici olma amacına hizmet etmektedir. Akiş GYO olarak kurulduğumuz günden bu yana, tüm iş süreçlerimizde ve ilişkilerimizde sorumluluk bilinciyle hareket eden ve dürüstlüğü ilke edinmiş, topluma örnek bir kurum olmak için çalışıyoruz. Bu kültürün oluşmasında çalışanlarımız, ortaklarımız, tedarikçilerimiz, müşterilerimiz, diğer menfaat sahipleri ve kamuoyu ile ilişkilerimizde benimsediğimiz sorumluluk, dürüstlük, güven ve eşitlik, gizlilik ve yasalara

Sürdürülebilir ekonomik ve sosyal gelişim, şirket çalışanlarının her seviyede gerekli donanımına sahip olacakları eğitim ve gelişim olanaklarıyla mümkün olabilmektedir. Amacımız eğitim ve gelişimde fırsat eşitliği sağlayarak sürekli öğrenme ve gelişim kültürüne sahip çalışanlarımızla gelecekteki başarılarımızı garanti altına almaktır.

uyum ilkeleri gideceğimiz yolu aydınlatmış ve bizlere rehberlik etmiştir. Tüm çalışanlarımızdan, Şirketimizin sahip olduğu Etik İlkeler ve içinde yeşerdiği kültür bütünlüğünü sağlayacak tavır ve davranışlar sergilemeleri, Şirketimizin saygınlığını ve kurumsal yapısının güvenilirliğini koruma ve geliştirmeleri beklenmektedir. Bu amaçla Akkök Holding seviyesinde Etik Kurul yapısı oluşturulmuş, işleyiş ile raporlama mekanizmaları belirlenmiş, Şirketlerde Etik Temsilcisi rolü oluşturulmuş ve İş Etiği İlkelerini destekleyen politikalar hazırlanmıştır. Aynı zamanda Etik Hat yapısı kurularak konusunda uzman ve bağımsız bir kuruluş tarafından işletilmesi sağlanmıştır. Akkök Etik Kurul içinde Şirket Etik Temsilcisi Rolü ile aktif görev alınmakta, Etik dilemmalara yönelik uygulanan Etik Pop Up şirket çalışanlarına yayınlanmakta ve Etik Bülten ile her ay farklı konulara değinilerek Etik İlkeler gündemde tutulmaktadır. Akkök Grup genelinde Etik Günü ve Haftası kutlanmakta ve bu hafta boyunca çalışanlarda farkındalık yaratacak faaliyetler hayata geçirilmektedir.

İnsan Kaynakları Süreçleri

İşe Alma ve Yerleştirme

Kurum kültürümüze uygun, işin ve pozisyonun gerektirdiği bilgi, beceri, yetkinlik ve deneyime sahip tüm adaylara işe alma ve yerleştirme sürecinde eşit fırsat sağlarız. Şirketimize başvuruda bulunan tüm adaylarımızı, tanımlı yöntemler kullanarak değerlendiririz. Şirketimizin bugün ve gelecekteki iş ihtiyaçlarını karşılayacak en uygun niteliklere sahip adayları bünyemize çekmeyi ve elde tutmayı hedefleriz. Bu yıl Organizasyonda mevcut rollerde ki değişimlere bağlı işe alımların yapılması yanı sıra organizasyonda yeni oluşan pozisyonlar içinde istihdam yaratılmıştır. Ayrıca Üniversite İşbirlikleri çerçevesinde departman ihtiyaçlarına yönelik stajyer alımı yapılarak gençlere iş hayatını deneyimleme fırsatı sunulmuştur. İç İlan Sistemi aracılığı ile Akkök Grup Şirketlerimizden transferlerle doldurulan pozisyonlarımız olmuştur.

İç İlan Sistemi - Akkök Önce Sen Diyor!

Açık pozisyon ihtiyaçları için öncelikle Akkök Grup insan kaynağı potansiyelinin değerlendirilmesi, yetenekli insan kaynağının grup dışına yönelmesinin önüne geçilmesi, istenmeyen ayrılmaların azalması ve çalışan memnuniyetinin artırılması, Grup içi kariyer yollarıyla kariyer yönetiminin desteklenmesi, uzun vadede çalışanların Şirkete ve Gruba bağlılığının sağlanması ve dış adaylar için grup çekiciliğinin artırılması amacıyla İç İlan Sistemi hayata geçirilmiştir.

Açık pozisyonların tüm çalışanlara duyurulduğu ve Grup içinden yapılan başvuruların değerlendirildiği sistem ile çalışanlara kendi kariyerlerine yön verme fırsatı ve şirketler arası transfer olanağı sağlanmaktadır.

Ücret ve Yan Fayda Yönetimi

Ücret Yönetiminde, her yıl yapılan ücret piyasa analizleri ile adil bir ücret politikası uygulanması sağlanmaktadır. Sistem içinde yer alan kriterler; ücret piyasası, faaliyet gösterilen Gayrimenkul sektörü, Şirket'in mevcut ücret yapısı ve iç dengesi, şirketimizin ödeme gücü, ücret politikası, Şirket performansı, bireysel performans ve iş kademesinden oluşmaktadır. Ayrıca her yıl açıklanan asgari ücret artışı ve enflasyon oranı da ücret yönetim sürecinde değerlendirilen kriterler arasında yer almaktadır.

Toplam gelir paketinin bir parçası olan Yan Fayda uygulamasında ise çalışanlarımızın iş kademeleri doğrultusunda yan fayda kapsamı belirlenmekte ve piyasadaki gelişmelere uyum sağlayacak şekilde ihtiyaçlar gözden geçirilerek gerekli düzenlemeler yapılmaktadır.

Performans Yönetimi

Performans yönetim sistemi ile yılın başında şirket içinde üst yönetimden başlayarak aşağıya doğru hedef yayılımı yapılarak Şirket hedef ve stratejileri çalışanlarla paylaşılarak katkıları alınmaktadır. Yıl içerisinde hedefler gözden geçirilmekte ve yılın sonunda ise değerlendirme yapılmaktadır. Çalışanın, iş sonuçları ve yetkinlikleri ile ilgili yönetici-çalışan geribildirim görüşmesinin yapılması, gerçekleşen performansın prim ve teşvik sistemi kapsamında ödüllendirilmesi ve kişisel gelişim planlanması ile süreç tamamlanmaktadır.

Eğitim ve Gelişim

Tüm çalışanlarımıza eşitlikçi bir yaklaşım ile Eğitim ve Gelişim fırsatları sunuyor, Yüksek Performans ve Sürekli Öğrenme kültürü yaratmak için bilgi, beceri, yetkinlik ve deneyim olarak çalışanlarımızı güçlendirerek ilerliyoruz. Çalışanların uzmanlık ve/veya liderlik gelişimlerini destekleyecek programlar şirket, departman ve kişi ihtiyaçları göz önünde bulundurularak planlanmaktadır. 2019 yılında "2 Çift Laf Edelim" ve "İK Pozitif" uygulamaları ile çalışanlarla yapılan bire bir görüşmelerle gelişim ihtiyaçlarına odaklanılmış, güçlü yönlerinin neler olduğu ve bunun organizasyonda nerelerde faydalanılacağı konuşulmuş ve kişisel gelişim planları oluşturulmuştur. 2019 yılında toplamda 37 farklı konuda, toplam 1.099 saat ve kişi başı 48 adam saat eğitim gerçekleştirilmiştir. Ayrıca çalışanlarımız güçlü ve uzman oldukları alanlarda gönüllü iç eğitimler görev almış ve bu yıl ilk defa şirket içi eğitimler gerçekleştirilmiştir.

Bu yıl bir ilke imza atarak Taşeron Firma çalışanlarımızın gelişimine yönelik olarak da "Sen de Bizdensin" mottosu ile Eğitim ve Gelişim Programı tasarlanmış ve uygulamaya alınmıştır. "Daha Fazla Öğren, Fark Yarat" Eğitim Programı, 24 Ocak-12 Aralık 2019 tarihleri arasında gerçekleştirilmiş, toplamda 80 gün, 550 saat eğitim verilmiş ve 404 taşeron mavi yaka çalışanın gelişimine katkı sağlanmıştır.

Yedekleme ve Kariyer Gelişimi

Yetenek Yönetimi sürecinde farklı pozisyonlar için yetkinliğe dayalı ve yönetim seviyesine göre farklılaştırılmış platformlar ile Değerlendirme ve Gelişim Merkezi uygulaması yapılmaktadır. Bu sayede, çalışanların yetkinliklerinin objektif olarak doğru bir şekilde tespit edilerek değerlendirilmesi sağlanmaktadır. Elde edilen çıktılar Yedekleme ve Kariyer Gelişimi sürecine girdi teşkil ederek Şirket üst yönetim pozisyonlarının yedeklenmesinde ve bu rollere gelecek olan ve mevcut yöneticilerin gelişimlerinin planlanmasında kullanılmaktadır. Bugünün ve geleceğin liderlerinin gelişimine katkıda bulunmayı hedefleyen, Akkök Grup kültürünün, kurum hafızasının, iş yapış şeklinin yeni kuşaklara aktarılmasını destekleyen, yöneticilerin gelişimini ve bağlılığına olumlu yönde etki eden hedef kitle ve ihtiyaca yönelik tasarlanmış çeşitli Liderlik Gelişim Programlarımız bulunmaktadır. Bu programlar; Sabancı Üniversitesi EDU işbirliği ile geliştirdiğimiz ve yönettiğimiz Akkök Yönetici Geliştirme Programı, Bumerang_İK Şapkalı Yönetici, Çok Boyutlu Liderlik, İşini Yönetmek,

Güven temelli işyeri kültürünü çalışanlarımızın bağlılığı ile inşa ederek şirketimizi geleceğe taşımak için çalışıyoruz.

Bire Bir Koçluk Programı, Filarmoni Akkök Mentorluk Programı adı altında hayata geçirilmekte ve yöneticilerin ihtiyaçlarına göre ilgili programlara katılımları desteklenmektedir.

Sürdürülebilir Çalışan Bağlılığı Great Place to Work (GPTW - Güven Endeksi)

Akiş GYO, sürdürülebilir çalışan bağlılığının rekabetin temelinde yer aldığını bunun yanı sıra iş yaşamında mutluluğun belirleyici etkenlerinden biri olduğu bilinciyle, bağımsız bir araştırma şirketi olan Great Place to Work (GPTW) ile Güven Endeksini ölçerek Çalışan Bağlılığı Araştırması yaptırmaktadır. Çalışan Bağlılığının temel yapı taşı olan Güvene dayalı ölçüm felsefesi ile hareket eden GPTW araştırma sonuçları tüm çalışanlarla paylaşılmış ve çalışanlarından gelen geribildirimler doğrultusunda Gönüllü Çalışan Ekibi ve Yöneticilerden oluşan Sponsorlarla yeni projeler hayata geçirilmiş ve memnuniyet yaratan uygulamaların geliştirilmesine odaklanılmıştır. Amacımız çalışanlarımızın güvenle bağlandıkları, yaptıkları işten, işyerinden gurur duydukları, çalışma arkadaşları ile uyum ve işbirliği içinde çalıştıkları ortamı birlikte daha iyiye taşımaktır. GPTW'ün güvene dayalı felsefesi dünyanın her yerinde çalışan odaklı ve yüksek güven kültürü yaklaşımı ile mükemmel iş yeri kültürlerinin inşa edilmesine katkı sunarken, şirketlerin inovasyon ve ekonomik performanslarının artırılmasında destek olmaktadır.

Durumsal/Anlık Ödül Sistemi

Bu yıl tasarlanan ve uygulamaya alınan Durumsal/Anlık Ödüllendirme Sistemi çalışanların, şirket bünyesinde üstün başarı elde ettiği, şirkete belirgin bir katkısı olan, olağanüstü çalışmaları kapsayan, gönüllülük ve isteklilikle gerçekleşen, örnek tutum ve davranış sergilediği durumların fark edilmesi, takdir edilmesi ve en kısa sürede ödüllendirilmesi amacıyla hayata geçirilmiştir. Durumsal/Anlık Ödül Sistemi kapsamında aday gösterilen çalışanlar değerlendirilmekte ve ödüllendirilmektedir. Durumsal Ödüle aday gösterme süreci tüm yıl boyunca uygulanır. Ödüllendirmede, Durumsal Ödül Havuzu kullanılmakta çalışan kendi tercih ettiği ödülü kendi seçebilmektedir.

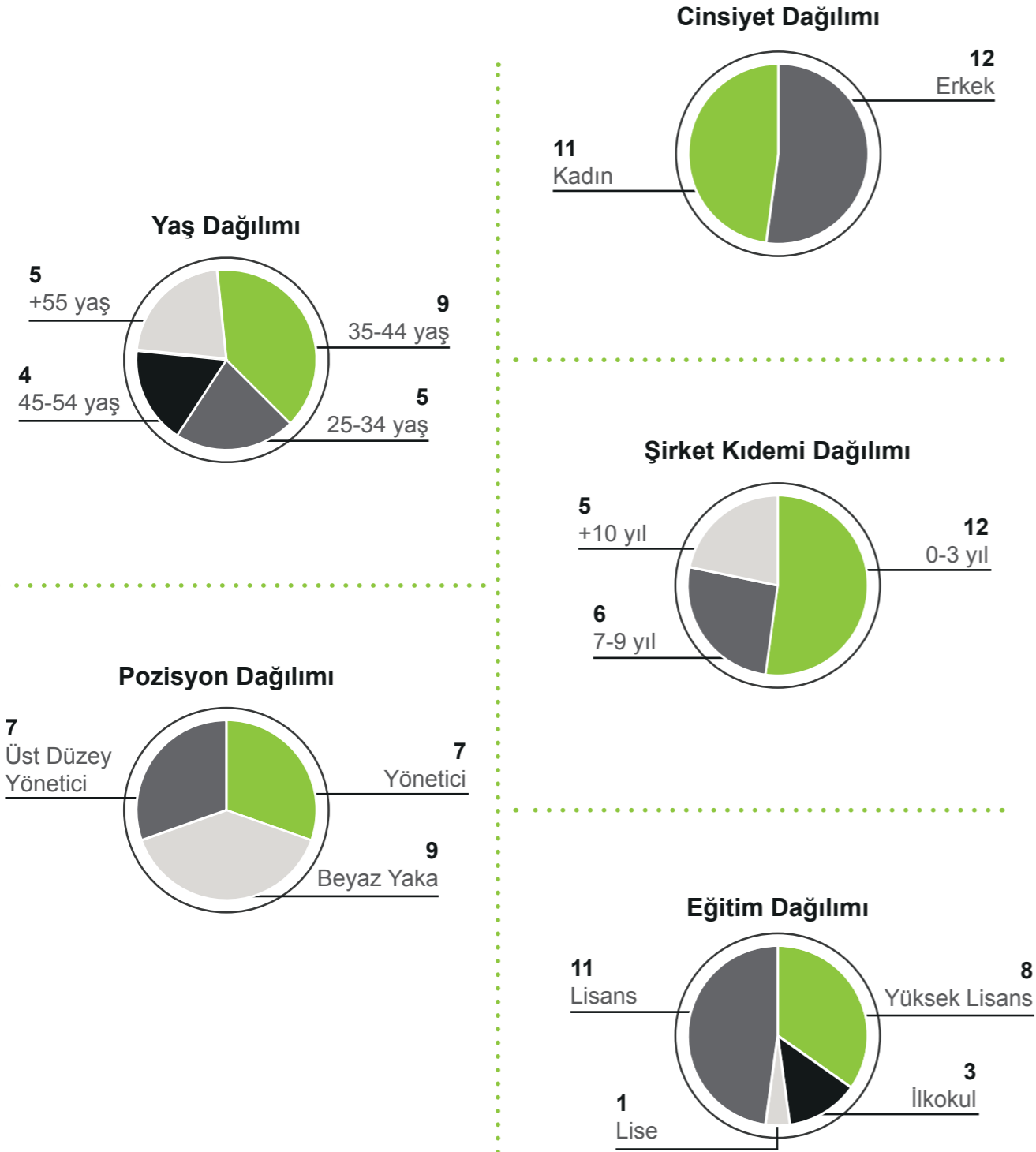
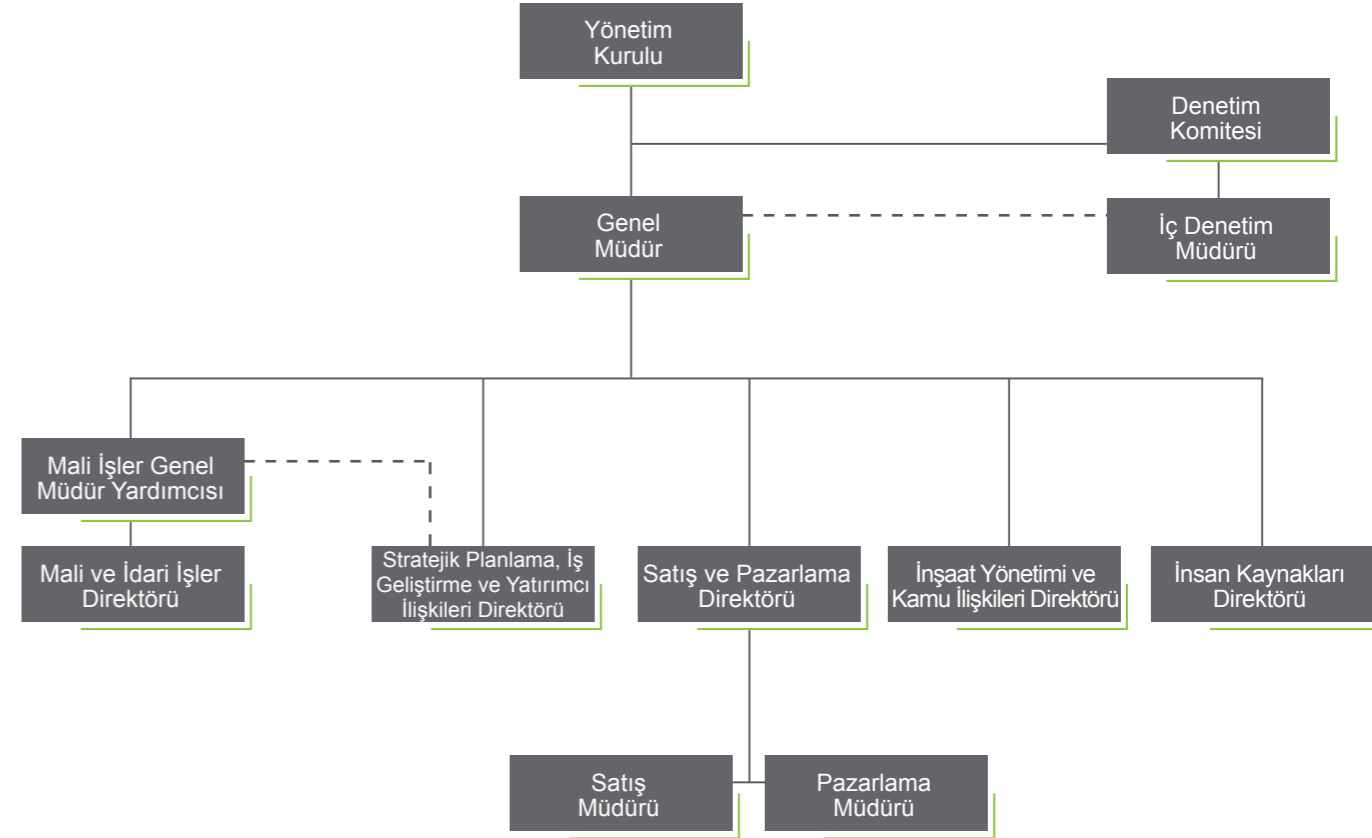
Bireysel Öneri Sistemi - Bir Fikrim Var!

Çalışanlarımızın fikirlerini duymak ve değerlendirmek amacıyla başlatılan Bireysel Öneri Sistemi kapsamında; sürdürülebilirlik konusunu destekleyen, sosyal sorumluluk alanında değer yaratan, müşteri sadakatini ve çalışan bağlılığını arttıran, Şirket imajımızı ve bilinirliğimizi kuvvetlendiren, her türlü gider/masrafa yönelik tasarruf getiren fikirler/öneriler Öneri Değerlendirme Komitesi tarafından değerlendirmeye alınmakta ve ödüllendirilmektedir. Ödüllendirmede Öneri Ödül Havuzu kullanılmakta çalışan kendi tercih ettiği ödülü kendi seçebilmektedir.

İş Sağlığı ve Güvenliği (İSG)

"Kazanın Büyüğü İhmalin Küçüğü ile Başlar"

Çalışanlarımızın, kiracılarımızın, müşterilerimizin, ve ziyaretçilerimizin sağlıklı ve güvenli bir ortamda mutlu, huzurlu, rahat çalışabilmeleri için ülkemiz mevzuatının gerektirdiği tüm uygulamaları iş süreçlerimize entegre etmek ana sorumluluğumuzdur. Faaliyetlerimizi insana değer vererek, dolayısıyla İş Sağlığı ve Güvenliği performansımızı sürekli artırma hedefi ile yürütürüz. Aynı zamanda üzerimize düşeni fazlası ile yaparak yasal standartlara uyacağımızı taahhüt ederiz. Bu doğrultuda İSG çalışmalarımızı, ilgili mevzuat gereklilikleri ve Şirket İSG Politikası ile uyumlu olarak yönetiriz. Şirket İş Sağlığı ve Güvenliği Politikamız çerçevesinde Akiş GYO ve çalışanları olarak, yasal mevzuat ve düzenlemelere uyar, sağlıklı ve güvenli bir çalışma ortamı yaratırız. Oluşturduğumuz güvenli çalışma ortamının korunması tüm çalışanlarımızın sorumluluğudur. Çalışanlar, hem kendileri hem de hareketlerinden etkilenebilecek herkes için sağlık ve güvenlik ile ilgili gerekli önlemleri almakla yükümlüdür. Akiş GYO, iş güvenliği ve sağlığı konularında çalışanlarını bilgilendirerek ve eğitim almalarını sağlayarak farkındalıklarını artırır ve çalışanlarının güvenlik ile ilgili her konuda sorumluluk üstlenmelerini kolaylaştıran bir ortam sunar.

Çalışan Profilimiz**Organizasyon Yapısı**

yönetim
kurulu



Raif Ali Dinçök
Yönetim Kurulu Başkanı



Ahmet Cemal Dördüncü
Yönetim Kurulu Başkan Vekili



Alize Dinçök
Yönetim Kurulu Üyesi



İhsan Gökşin Durusoy
Yönetim Kurulu Üyesi -
Genel Müdür



Mehmet Emin Çiftçi
Yönetim Kurulu Üyesi



**İnteks Sanayi İnşaat Ticaret
Anonim Şirketi Temsilcisi
Meral Miryam Molinas**
Yönetim Kurulu Üyesi



Recep Yılmaz Argüden
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



Ayşe Selen Kocabaş
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



Fatma Füsün Akkal Bozok
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

üst düzey
yöneticiler



İhsan Gökşin Durusoy
Yönetim Kurulu Üyesi -
Genel Müdür



Naile Banuhan Yürükoğlu
Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı



Didem Hiçyorulmazlar
Satış ve Pazarlama Direktörü



Mustafa Ozan Haçer
İş Geliştirme, Stratejik Planlama
ve Yatırımcı İlişkileri Direktörü



Özlem Özbatır
İnsan Kaynakları Direktörü



Abdulkadir Çelik
İnşaat Yönetimi ve Kamu
İlişkileri Direktörü



Erol Tapar
Mali ve İdari İşler Direktörü

Kurumsal Yönetim

Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Unvanı	Süre
Raif Ali DİNÇKÖK	Yönetim Kurulu Başkanı	3 Yıl
Ahmet Cemal DÖRDÜNCÜ	Yönetim Kurulu Üyesi Başkan Vekili	3 Yıl
Alize DİNÇKÖK	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl
Mehmet Emin ÇİFTÇİ	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl
İhsan Gökşin DURUSOY	Yönetim Kurulu Üyesi- Genel Müdür	3 Yıl
İnteks Sanayi İnşaat Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl
Recep Yılmaz ARGÜDEN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl
Ayşe Selen KOCABAŞ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl
Fatma Füsün AKKAL BOZOK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl

Üst Düzey Yöneticiler

Adı Soyadı	Unvanı
İhsan Gökşin Durusoy	Genel Müdür
Naile Banuhan Yürükoğlu	Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı
Didem Hiçyorulmazlar	Satış ve Pazarlama Direktörü
Mustafa Ozan Hançer	İş Geliştirme, Stratejik Planlama ve Yatırımcı İşleri Direktörü
Özlem Özbatır	İnsan Kaynakları Direktörü
Abdulkadir Çelik	İnşaat Yönetimi ve Kamu İlişkileri Direktörü
Erol Tapar	Mali ve İdari İşler Direktörü

Raif Ali Dinçkök

Yönetim Kurulu Başkanı

1971 yılında İstanbul'da doğan Raif Ali Dinçkök, 1993 yılında Boston Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olmasının ardından, Akkök Holding çatısı altındaki farklı şirketlerde çalışmaya başladı. 1994-2000 yılları arasında Ak-AI Tekstil San. A.Ş. Satın Alma Bölümü'nde, 2000-2003 yılları arasında ise, Akenerji Elektrik Üretim A.Ş.'de Koordinatör olarak kariyerine devam eden Raif Ali Dinçkök; Akkök Holding Yönetim Kurulu Başkanlığı görevi öncesinde, Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve İcra Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev almıştır. Raif Ali Dinçkök, 1 Ocak 2019'dan bu yana, başta Aksa Akriklik, Ak-Kim, Akiş GYO ve Akmerkez GYO şirketlerinin Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütenlerin yanı sıra, Akkök Holding bünyesindeki diğer şirketlerde de Yönetim Kurulu Üyesi olarak yer almaktadır.

Ahmet Cemal Dördüncü

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1953 yılında İstanbul'da doğan Ahmet Cemal Dördüncü, Çukurova Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olduktan sonra Mannheim ve Hannover Üniversitelerinde lisansüstü çalışmaları yapmıştır. İş hayatına Almanya'da bulunan Claas OHG firmasında başlayan Dördüncü, 1984-1987 yılları arasında Türkiye'de Mercedes Benz A.Ş. firmasında kariyerine devam etmiştir. Ahmet C. Dördüncü, 1987 yılında Sabancı Grubu'na katılmış ve 1998 yılına kadar Kordsa A.Ş.'de çeşitli görevler üstlenmiştir. 1998 yılında, Grubun DUSA firmasında, DUSA Güney Amerika ve daha sonra DUSA Kuzey Amerika'da Genel Müdür/Başkan olarak görev almıştır. 2004 yılında Sabancı Holding Stratejik Planlama ve İş Geliştirme Grup Başkanlığı görevinin ardından, 2005-2010 yılları arasında ise, Sabancı Holding İcra Kurulu Başkanlığı görevini üstlenmiştir. Ocak 2013'ten bu yana Akkök Holding İcra Kurulu Başkanı olan Ahmet C. Dördüncü, Akenerji, Akcez ve Gizemfrit'in Yönetim Kurulu Başkanı, Akiş GYO Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve çeşitli Akkök Holding Şirketleri'nin Yönetim Kurulu Üyesidir. United Nations Global Compact Türkiye Yönetim Kurulu Başkanı olan Ahmet Dördüncü, International Paper Co. Şirketlerinde de Yönetim Kurulu Üyesidir.

Dördüncü, İngilizce, Almanca ve Portekizce bilmektedir.

Alize Dinçkök

Yönetim Kurulu Üyesi

1983 yılında İstanbul'da doğan Alize Dinçkök, 2004 yılında Suffolk University Sawyer School of Management İşletme ve İş İdaresi Bölümü'nden mezun olmuştur. 2015 yılında Harvard Business School General Management Programı'na katılmış ve başarı ile tamamlamıştır. 2018 yılında ise, MIT Sloan School of Management Innovative Thinking programını bitirmiştir. İş yaşamına 2005 yılında Ak-AI Tekstil Sanayi A.Ş.'de Stratejik Planlama Uzmanı olarak başlamıştır. 2005 yılında Akiş Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.'nin kurulması ile bu şirkete transfer olan Alize Dinçkök, sırasıyla Proje Koordinatörlüğü, Satış ve Pazarlama Müdürlüğü ile Satış ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini üstlenmiştir. Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu ve İcra Kurulu Üyesi olan Alize Dinçkök, Akmerkez Lokantacılık, Ak-Pa Tekstil Yönetim Kurulu Başkanlıklarının yanı sıra, çeşitli Akkök Holding Şirketleri'nin yönetim kurullarında da görev yapmaktadır. Alize Dinçkök ayrıca, 2015 yılında kurulan Akkök Grubu Pazarlama Platformu'nu yönetmektedir.

İhsan Gökşin Durusoy

Yönetim Kurulu Üyesi - Genel Müdür

1964 yılında Denizli'de doğan İhsan Gökşin Durusoy, 1987 yılında Boğaziçi Üniversitesi'nden Endüstri Mühendisliği alanında yüksek lisans derecesi alarak, kariyerine Arçelik'te Üretim Mühendisi olarak başladı. 1988-1989 yıllarında İzmir Demir Çelik A.Ş.'de Mali İşler ve Bilgi İşlem Sorumlusu olarak görev alan Durusoy, 1989'da Akkök Grubu'na bağlı Ak-AI Tekstil Sanayii A.Ş.'de Bütçe Planlama Şefi olarak çalıştı. Durusoy, aynı şirkette sırasıyla Bütçe Planlama Müdürü, Stratejik Planlama Direktörü olarak sorumluluk üstlendi. 2007 yılında özgün ve büyük ölçekli gayrimenkul projelerine imza atma hedefiyle kurulan Akiş GYO'da önce Genel Müdür Yardımcısı, 2009 yılından itibaren de Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmakta olup, çeşitli Akkök Grup Şirketleri'nde Yönetim Kurulu Üyelikleri yapmaktadır.

Mehmet Emin Çiftçi*Yönetim Kurulu Üyesi*

1987 yılında İstanbul'da doğan Mehmet Emin Çiftçi, İstanbul Ticaret Üniversitesi İletişim Fakültesi'nden mezun olmuştur. İş hayatına Ak-Kim Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş. Bütçe Planlama ve Raporlama Bölümü'nde başlayan Çiftçi, UCLA Extension'da (UCLA) İşletme eğitimini, ardından 2018 yılında Özyeğin Üniversitesi İşletme Enstitüsü'nde İşletme Yüksek Lisans programını tamamlamıştır. Mehmet Emin Çiftçi, Akkök Holding Yönetim Kurulu Üyeliği'nin yanı sıra, 2020 yılı itibarıyla Akkök Holding İcra Kurulu Üyesidir. Ayrıca çeşitli Akkök Holding Şirketleri'nin yönetim kurullarında görev yapmaktadır.

İnteks Sanayi İnşaat Ticaret Anonim Şirketi**Temsilcisi****Meral Miryam Molinas***Yönetim Kurulu Üyesi*

Tüzel kişi yönetim kurulu üyesi olan İnteks Sanayi İnşaat Ticaret A.Ş., 1979 yılında kurulmuş olup; İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne 99802-45700 sicil numarası ile kayıtlıdır.

İnteks Sanayi İnşaat Ticaret A.Ş. adına hareket etmek üzere Meral Miryam Molinas temsilci olarak yetkilendirilmiş olup; kendisi, Robert Koleji bitirdikten sonra, Boğaziçi Üniversitesi Endüstri Mühendisliği ve İstanbul Üniversitesi Uluslararası Yöneticilik yüksek lisans bölümlerini tamamlamıştır. 1984-2007 yılları arası görev yaptığı Profilo Telra'da malzeme tedarik planlama sistemini kurmuş, bütçe planlama kontrol ve yönetim enformasyon sistemleri bölümlerinin başında çalışmıştır. 2007 yılında Doğu Batı şirketinin gelişmekte olan gayrimenkul projelerinin koordinasyonunu üstlenmiştir. KidZania çocuk merkezinin Türkiye'ye getirilmesi ve Akasya'da kurulmasında aktif görev almıştır. İngilizce, Fransızca ve orta seviyede İspanyolca bilmektedir.

Recep Yılmaz Argüden*Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi*

Dr. Argüden kurumları geleceğe hazırlama çalışmaları, geliştirdiği yaratıcı ve yenilikçi yönetim stratejileri ve toplumsal katkılarıyla tanınan ARGE Danışmanlık'ın Yönetim Kurulu Başkanlığı'nı yürütmektedir.

Strateji, iş mükemmelliği, kurumsallaşma ve sürdürülebilirlik konularında birçok Türk ve yabancı şirkete Yönetim danışmanlığı hizmetleri vermektedir. UN Global Compact imzalayan ilk Türk şirketi olan ARGE, Avrupa Parlamentosu'nda kurumsal sosyal sorumluluk projeleriyle geleceği şekillendiren en iyi üç şirket arasında değerlendirilmiş ve B20 Yönetişim ve Sürdürülebilirlik Bilgi Ortağı seçilmiştir. Rothschild yatırım bankasının Türkiye Yönetim Kurulu Başkanlığı'nın yanı sıra kariyeri boyunca çeşitli ülkelerde 50'yi aşkın şirketin yönetim kurullarında görev almıştır. Deneyimlerini Boğaziçi Üniversitesi'nde, Koç Üniversitesi'nde ve Harp Akademilerinde strateji dersi vererek, kitapları ve köşe yazılarıyla paylaşmaktadır.

Yönetim Kurulları ve Yönetişim konusundaki çalışmalarıyla dünyada tanınan, kitapları ve makaleleri birçok dilde yayınlanan Dr. Argüden, IFC Kurumsal Yönetişim Grubu Danışma Kurulu üyeliği ve OECD Özel Sektör Danışma Kurulunun (BIAC) Yönetişim Komitesi Başkan Yardımcılığı gibi uluslararası görevler üstlendi. Argüden Yönetişim Akademisi Vakfının kuruluşuna öncülük yaptı.

Ulusal Ağlar Dünya Başkanı seçilerek dünyanın en yaygın sürdürülebilirlik platformu olan UN Global Compact Yönetim Kurulu'nda görev aldı. KalDer Başkanlığı sırasında Ulusal Kalite Hareketini başlattı. Türkiye Eğitim Gönüllüleri Vakfı, Özel Sektör Gönüllüler Derneği, BÜMED, Tesev, Türk-Amerikan ve Türk-Kanada İş Konseyleri gibi birçok sivil toplum kuruluşunun kuruculuğunu ve/veya liderliğini üstlendi. Halen Türkiye Basketbol Federasyonu Asbaşkanıdır.

Stratejik Liderlik, Üstün Vatandaşlık, Seçkin Kariyer gibi birçok ödül sahibi olan Dr. Argüden, yaşam kalitesini yükseltme çalışmaları nedeniyle Dünya Ekonomik Forumu tarafından Geleceğin 100 Global Lideri arasına seçildi.

Ayşe Selen Kocabaş*Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi*

Selen Kocabaş kariyerine Koç Grubunda MT olarak başladı, Arçelik, Marshall Boya ve Group Danone ve Sabancı ortaklığı Danonesa'da çeşitli yönetsel görevlerde bulundu.

Turkcell ailesine 2002 yılı sonu Genel Müdür Yardımcısı olarak katıldı. 13 yıl boyunca farklı Genel Müdür Yardımcılığı rollerini üstlendi. İnsan Kaynakları, İnşaat Emlak, Genel İdari İşler, IT, Hukuk, Satın alma, Stratejik Planlama fonksiyonlarının ardından 2010 yılı sonunda Corporate Business'ın başına geçti. Pazarlama, Ürün, Satış, Hizmet kapsamında işleri yöneterek kar zarar sorumluluğunu aldı, bu görevi 5 yıl sürdürdü. 2015 yılı Mayıs ayında Turkcell Grubundan ayrıldı. Bu dönem içerisinde Turkcell İştiraklerinde çeşitli Yönetim Kurulu Üyeliği rollerini üstlendi. Bu şirketler; İddaa markasıyla bilinen İnteltek, yurt dışı operasyonları Astelit ve Best, Global Bilgi Çağrı Merkezi, Turkcell Ödeme Sistemleri ve Turkcell Teknoloji Şirketi.

Kendisi Türkiye'nin en eski sivil toplum kuruluşu Peryon İnsan Yönetimi Derneği'nin ilk Kadın Başkanı olmuştur. Etik ve İtibar Derneği'nin şirketi temsilen ilk kurumsal kurucu üyesi, TKYD ve TÜSİAD üyesi oldu. Yönetim Kurulunda Kadın Derneği ve Yeniden Biz Derneğinin Yönetim Kurulu Üyesi, Teknolojide Kadın Derneği Kurucu Üyesi, Endover Danışma Kurulu üyesi ve mentorlarındandır.

Şu anda MultinetUP Grubun ve Akiş GYO Bağımsız YK Üyesi, Aydın Grup ve English Home İcra Kurulu Üyesi, Tay Grup Yönetim Kurulu Başkanı Danışmanı'dır. Yönetim Kurullarına ve şirket yönetimlerine Stratejik Yönetim Danışmanlığı ve Mentorluk Hizmeti de vermektedir.

Selen Kocabaş, İstanbul Üniversitesi İngilizce İktisat bölümü mezunu. Marmara Üniversitesi'nde İK Yönetimi ve Organizasyonel Davranış üzerine lisansüstü eğitimini tamamladı. Harvard Üniversitesi Executive Education Kurumsal Strateji Programını tamamlamıştır.

Evlü ve 22 yaşında bir oğlu vardır. İngilizce ve Fransızca bilmektedir.

Fatma Füsün Akkal Bozok*Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi*

F. Füsün Akkal Bozok, akademik eğitimini Boğaziçi Üniversitesi İdari Bilimler Fakültesi'nden yüksek lisans derecesi ve İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden doktora derecesi alarak tamamlamıştır. Mezuniyetinden sonra iş hayatına 1980'de Arthur Andersen Denetim Şirketi bünyesinde başlamıştır. 1983'te Koç Grubu'na katılıp Holding içinde önce Denetim ve Mali Grup bölümünde Denetim Uzmanı ve Koordinatör Yardımcısı olarak görev yapmıştır. 1992'de atandığı Denetim ve Mali Grup Koordinatörü görevini 11 yıl boyunca sürdürmüştür. 2003-2006 tarihleri arasında Finansman Grubu Direktörlüğü, 2005-2019 arası Yapı Kredi Bankası Yönetim Kurulu üyeliği yapan Akkal, Sabancı Üniversitesi'nde öğretim üyeliği yapmakta olup ayrıca, Ford Otosan, Tat Gıda Sanayi A.Ş., İzocam ve Bizim Toptan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi ve de Karsan Otomotiv Sanayii ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır.

Naile Banuhan Yürükoğlu*Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı*

1964 yılında İstanbul'da doğdu. 1986 yılında İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesinden mezun olduktan sonra Egebank'ta "management trainee" olarak çalışma hayatına başladı. Egebank Elmadağ Şubesinde Pazarlama yetkilisi görevinden sonra 1989 yılında Ak-Al Tekstil Sanayii A.Ş.'de Finansman Müdür yardımcısı pozisyonundan başlayarak Mali İşler Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini üstlendi. 2008 yılında Mali İşlerden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak katıldığı Akiş GYO A.Ş.'de halen bu görevi yürütmektedir. İngilizce bilen Banuhan Yürükoğlu evli ve bir çocuk annesidir.

Didem Hiçyorulmazlar*Satış ve Pazarlama Direktörü*

İş yaşamına, 1996 yılında aile şirketi olan Mert Metal Ltd. Şti.'de başlamış olup 2004 yılına kadar çalışmaya devam etmiştir. Mert Metal Ltd. Şti.'de Finans Bölümü'nde Uzman ve Yönetmen pozisyonlarında görev yapmıştır. 2004-2009 yılları arasında ise Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'de sırasıyla Satış Uzmanı ve Satış Müdürü görevlerinde bulunmuştur. 2009 yılında Akkök Holding bünyesinde bulunan Akiş GYO A.Ş. ekibine katılmıştır. 2009-2017 yılları arasında Akiş GYO A.Ş.'de Satış ve Pazarlama Müdürü olarak çalışmış olup, 2017 yılından bu yana Satış ve Pazarlama Direktörü olarak görev yapmaktadır. Didem Hiçyorulmazlar, Mimar Sinan Üniversitesi Fen Edebiyat Fakültesi Sosyoloji Bölümü'nden 1998 yılında mezun olmuştur. ICSC (International Council of Shopping Centers) ve ULI (Urban Land Institute) üyesi olan Hiçyorulmazlar ayrıca Sabancı Üniversitesi Gelişim Programlarına katılmıştır. 1975 İstanbul doğumlu olup, evli ve 1 çocuk annesidir. İngilizce bilmektedir.

Mustafa Ozan Hançer*İş Geliştirme, Stratejik Planlama ve Yatırımcı İlişkileri Direktörü*

Mustafa Ozan Hançer Stratejik Planlama, İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri Direktörü İş yaşamına, 2005 yılında Garanti Bankası Risk Yönetimi Bölümünde Yetiştirme Elemanı (Management Trainee) olarak başlamıştır. 2007-2008 yılları arasında İş Yatırımda Kurumsal Finansman Uzmanı olarak birleşme ve satınalma süreçlerinde çalışmıştır. 2008-2010 yılları arasında Unicorn Capital Girişim Sermayesi Şirketinde yatırımlar konusunda Kıdemli Uzman olarak görev almıştır. 2010 yılında, Akkök Grup bünyesine katılmış ve Akiş Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.'de sırasıyla; Stratejik Planlama ve İş Geliştirme Uzmanı, İş Geliştirme ve Pay Sahipleri İle İlişkiler Yöneticisi, görevlerinde bulunmuştur. 2017 yılından itibaren Akiş GYO A.Ş. Stratejik Planlama, İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri Direktörü olarak görev yapmaktadır. Mustafa Ozan Hançer, Orta Doğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden 2002 yılında mezun olmuş daha sonra Bilkent Üniversitesi MBA Programını 2005 yılında tamamlayarak yüksek lisans derecesini almıştır. 1980 İstanbul doğumlu evli ve bir çocuk babasıdır. İngilizce bilmektedir.

Özlem Özbatır*İnsan Kaynakları Direktörü*

İş yaşamına, 1990 yılında Mudo Mağazacılık A.Ş.'de Mağazalar Grup Uzmanı olarak başlamıştır. 1991-1993 yılları arasında F Profil Ltd. Şirketinde İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürü olarak görev yapmıştır. 1993 yılında Koç Topluluğu bünyesinde görev alarak Arçelik A.Ş.'de Kıdemli Uzman olarak farklı İnsan Kaynakları Süreçlerinde çalışmıştır. Çalışma hayatına aynı grupta, 2002-2007 yılları arasında Koç Holding A.Ş.'de Yönetim Geliştirme Yöneticisi olarak devam etmiştir. 2007 yılında Aygaz A.Ş.'ye İnsan Kaynakları Müdürü olarak atanmıştır. 2009 yılı Aralık ayında Akkök Grubuna, İK Danışmanı olarak katılmış ve Akkök Grubunun stratejik insan kaynakları programlarının yürütülmesinde aktif rol almıştır. 2010-2014 yılları arasında Danışman rolünden Akkök Holding A.Ş.

İnsan Kaynakları Müdürü rolüne atanmış ve aynı zamanda grup bünyesinde yer alan farklı şirketlerin İK Süreçlerini de beraberinde yönetmiştir. 2014-2017 yılları arasında Akkök Holding Organizasyonel Gelişim ve Gayrimenkul İnsan Kaynakları Koordinatörü olarak farklı görevleri ve rolleri yönetmiştir. Şubat 2017 tarihinden bu yana Akiş GYO İK Direktörü olarak görev yapmaktadır. Özlem Özbatır, lisans eğitimini 1989 yılında Ortadoğu Teknik Üniversitesi Psikoloji Bölümü'nde tamamlamış; ardından Uludağ Üniversitesi İşletme - Yönetim ve Organizasyon Bölümü'nden yüksek lisans derecesi almıştır. 2014 yılında Türkiye Adler Profesyonel Koçluk Sertifika Programını başarı ile tamamlamıştır. 1964 Merzifon doğumlu, evli ve bir çocuk annesidir. İngilizce bilmektedir.

Abdulkadir Çelik*İnşaat Yönetimi ve Kamu İlişkileri Direktörü*

Çelik, iş yaşamına 1999 yılında Sinpaş Yapı End. A.Ş.'de başlamıştır. 2012 yılına kadar Sinpaş Holding bünyesinde çeşitli pozisyonlarda rol alan Çelik, Proje Müdürlüğü'ne kadar çeşitli kademelerde şantiyecilik görevlerinde yer almıştır. Ardından Holding bünyesinde İdari İzin Süreçleri, Satış ve Pazarlama, Site Yönetim Hizmetlerinde görevler üstlenmiştir. 2012 yılında Satış Müdürü olarak göreve başladığı SAF GYO A.Ş.'de aynı yıl Satış ve İdari İzin Süreçlerinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevine atanmıştır. 2017 yılında gerçekleşen SAF GYO A.Ş. ile AKİŞ GYO A.Ş.'nin Şirket birleşmesinin ardından Akiş GYO A.Ş.'de Kamu İlişkileri Genel Müdür Yardımcısı olarak görevine devam etmiştir. 01 Haziran 2018 tarihi itibarı ile İnşaat Yönetimi ve Kamu İlişkileri Direktörü pozisyonuna atanan Çelik, 1999 yılında Gazi Üniversitesinde İnşaat Teknikerliği eğitimini tamamladıktan sonra başarı bursu ile kabul edildiği İstanbul Kültür Üniversitesi İngilizce İnşaat Mühendisliği bölümünden 2004 yılında mezun olmuştur. İngilizce bilen Abdulkadir Çelik evli ve bir çocuk babasıdır.

Erol Tapar*Mali ve İdari İşler Direktörü*

Erol Tapar, iş yaşamına 2004 yılında Denet Yönetim Danışmanlığı YMM A.Ş.'de Denetçi olarak başlamıştır. 2008-2011 yılları arasında Kıdemli Vergi Denetçisi olarak, 2011-2013 yılları arasında Denetim Müdürü olarak Deloitte DRT YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş.'de çalışmıştır. 2013 yılında, Akkök Grup bünyesine katılmış ve Ak Yön Yönetim ve Bakım Hizmetleri A.Ş.'de 2017 yılına kadar Mali İşler Müdürü olarak görev yapmıştır. 2017 yılında şirket birleşmesi ile Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. bünyesine katılmış ve sırasıyla Akyaşam Mali ve İdari İşler Müdürü ve Akyaşam Mali ve İdari İşler Direktörü olarak görev yapmış ve Şubat 2019 itibarıyla Akiş GYO A.Ş.'ye Mali ve İdari İşler Direktörü olarak atanmış olup halen bu görevinde devam etmektedir.

1982 doğumlu olan Tapar, İstanbul Üniversitesi İşletme Bölümü'nden 2004 yılında mezun olmuştur. Erol Tapar evli ve bir çocuk babasıdır. İngilizce bilmektedir. Ayrıca Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ruhsatına sahiptir.

**Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Kurumsal Yönetim Komitesi'ne;**

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin (Şirket) bağımsız yönetim kurulu üyeliğine aday olduğumdan, ilgili mevzuat, Esas Sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-7.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan kriterler çerçevesinde:

- a) Şirket, Şirketin Türkiye Finansal Raporlama Standartları 10'a göre yönetim kontrolü ya da Türkiye Muhasebe Standartları 28'e göre önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hisimlerim arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisi bulunmadığımı, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- ç) Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,
- d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'na (G.V.K.) göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,
- e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayıracağımı,
- g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- h) Şirketin veya Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,
- i) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

beyan ederim.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üye Adayının

Ad-soyadı: **Ayşe Selen Kocabaş**
İmza:



**Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Kurumsal Yönetim Komitesi'ne;**

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin (Şirket) bağımsız yönetim kurulu üyeliğine aday olduğumdan, ilgili mevzuat, Esas Sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-7.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan kriterler çerçevesinde:

- a) Şirket, Şirketin Türkiye Finansal Raporlama Standartları 10'a göre yönetim kontrolü ya da Türkiye Muhasebe Standartları 28'e göre önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hisimlerim arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisi bulunmadığımı, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- ç) Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,
- d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'na (G.V.K.) göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,
- e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayıracağımı,
- g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- h) Şirketin veya Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,
- i) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

beyan ederim.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üye Adayının

Ad-soyadı: **Fatma Füsün Akkal Bozok**
İmza:



Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Kurumsal Yönetim Komitesi'ne;

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin (Şirket) bağımsız yönetim kurulu üyeliğine aday olduğumdan, ilgili mevzuat, Esas Sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-7.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan kriterler çerçevesinde:

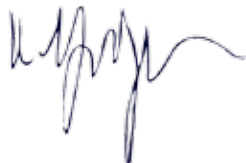
- Şirket, Şirketin Türkiye Finansal Raporlama Standartları 10'a göre yönetim kontrolü ya da Türkiye Muhasebe Standartları 28'e göre önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hisimlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisi bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- Son beş yıl içerisinde, başta Şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,
- 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'na (G.V.K.) göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayıracağımı,
- Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- Şirketin veya Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,
- Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

beyan ederim.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üye Adayınının

Ad-soyadı: **Recep Yılmaz Argüden**

İmza:



Yönetim Kurulu Komitelerinin Çalışma Esasları ve Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirilmesi

Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun şekilde Yönetim Kurulu kararları ile 2019 yılında;

- Denetim Komitesi Başkanlığı'na Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerimizden Fatma Fusun Akkal Bozok seçilirken, Ayşe Selen Kocabaş komite üyeliğine seçilmiştir.
- Kurumsal Yönetişim Komitesi Başkanlığı'na Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi Recep Yılmaz Argüden seçilirken, Mehmet Emin Çiftçi ve Mustafa Ozan Hançer komite üyeliklerine seçilmiştir.
- Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanlığı'na Bağımsız Yönetim Kurulu Ayşe Selen Kocabaş seçilirken, Fatma Fusun Akkal Bozok ve Alize Dinçkök komite üyeliklerine seçilmiştir.

Yukarıda bahsedilen üç komitenin görev alanları ve çalışma esaslarını düzenleyen Yönetmelikler Yönetim Kurulu tarafından kabul edilmiş ve Şirketimizin internet sitesinde kamuoyunun bilgisine sunulmuştur. 2019 yılında tüm Yönetim Kurulu Komiteleri Kurumsal Yönetim İlkeleri ve kendi Yönetmelikleri uyarınca yerine getirmeleri gereken görev ve sorumlulukları yerine getirmiş ve etkin bir şekilde faaliyet göstermişlerdir. 2019 yılında çalışmalarının etkinliği için gerekli görülen, kendi Yönetmeliklerinde belirtilen ve oluşturulan yıllık toplantı planlarına uygun şekilde;

- Denetim Komitesi; 27 Şubat 2019, 04 Mart 2019, 05 Mart 2019, 06 Mayıs 2019, 08 Ağustos 2019, 05 Kasım 2019 tarihlerinde olmak üzere altı kez,
- Kurumsal Yönetişim Komitesi; 22 Ocak 2019, 04 Mart 2019, 18 Temmuz 2019 ve 19 Kasım 2019 tarihlerinde olmak üzere dört kez,
- Riskin Erken Saptanması Komitesi; 05 Mart 2019, 02 Mayıs 2019, 06 Ağustos 2019, 20 Eylül 2019, 20 Kasım 2019, 25 Kasım 2019, 19 Aralık 2019 tarihlerinde olmak üzere yedi kez toplanmıştır.

Her türlü iç ve bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınması yanında iç kontrol sisteminin etkin olarak uygulanmasından da sorumlu olan "Denetim Komitesi", iç denetim ve iç kontrol sistemine ilişkin görüş ve önerileri de dahil olmak üzere sorumlu olduğu konulardaki önerilerini Yönetim Kuruluna iletmıştır. Şirketin Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumunu izlemek, bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak ve Yönetim Kuruluna öneriler sunmak üzere kurulan "Kurumsal Yönetişim Komitesi" Şirkette Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanıp uygulanmadığını ve pay sahipleri ile ilişkiler biriminin çalışmalarını gözlemlemiştir.

Yönetim Kurulunun oluşumu, Yönetim Kurulu Toplantıları ve Yönetim Kurulu Komiteleri'nin çalışma, usul ve esasları, hazırlanan "Yönetim Kurulu Toplantılarına İlişkin Usul ve Esaslar ve Yönetim Kurulu Üyelerinin Çalışma Prosedürü" ile düzenlenmiştir. Şirketimizin Kurumsal Yönetişim Komitesi ile Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumunun derecelendirilmesine ait çalışmaları Saha Kurumsal Yönetim ve Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. ("Saha") tarafından incelenmektedir. "Saha" tarafından yapılan değerlendirmeler neticesinde; 2014 yılında (9,16), 2015 yılında (9,28), 2016 yılında (9,44), 2017 yılında (9,49), 2018 yılında (9,54) olarak açıklanan Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notumuz, 2019 yılında yapılan iyileştirmelerle (9,62) olarak revize edilmiş ve 21.11.2019 tarihli Özel Durum Açıklaması ile yatırımcılarımıza duyurulmuştur. Şirketimiz, Açıklanan kurumsal yönetim derecelendirme notu ile Gayrimenkul ve İnşaat alanında faaliyet gösteren şirketler arasında en yüksek "kurumsal yönetim notuna" sahip Şirket olmuştur.

Kuruluşundan itibaren yıl boyunca Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapan "Riskin Erken Saptanması Komitesi", Şirketin Risk yönetim sistemlerini de Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Yönetmeliği'ne uygun olarak gözden geçirmiştir.

YÖNETİM KURULU

Yatırımcı İlişkileri

30.01.2020

Akiş Gayrimenkul Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) Madde 11 hükmü uyarınca hazırlanmış olan faaliyet raporumuz bilgilerinize sunulmuş olup 2019 yılına ait yönetim kurulu yıllık faaliyet raporunda yer verilecektir.

Saygılarımızla.

N. Banuhan Yürükoğlu

Genel Müdür Yardımcısı
Mali İşler

M. Ozan Hançer

Stratejik Planlama, İş Geliştirme
Yatırımcı İlişkileri Direktörü
Kurumsal Yönetişim Komitesi Üyesi

2019 Yılı Yatırımcı İlişkileri Faaliyet Raporu

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Yatırımcı İlişkileri'nin temel görevi, yasal mevzuata uyum ve paydaşlarına karşı şeffaf, hesap verebilir, adil ve sorumluluk sahibi yönetim yaklaşım modelidir. Akiş GYO ("Şirket") bu hedefi gerçekleştirmek ve Akiş hisselerinin seyri hakkında menfaat sahiplerine kapsamlı ve tam doğru bilgi vermek amacıyla yatırımcı ilişkilerini etkin bir şekilde kullanmaktadır ve yönetmektedir. Yatırımcı ilişkileri birimi ilke edindiği temel çalışma prensipleri arasında ulaşılabilirlik, paydaşlara hızlı geri dönüş sağlama, şeffaf, tutarlı ve zamanlı bilgilendirme ve güncel web sitesine sahip olma yer almaktadır. Bölümdeki çalışanların, yasal mevzuata hakim, şirket ve sektör dinamiklerini iyi bilen ve aktarabilen yetkin kişilerden oluşmasına özen gösterilmektedir. Bu bağlamda Yatırımcı İlişkileri bölümü Şirket'i doğru tanıyıp iyi analiz ederek ve Şirket stratejilerine hakim olup bu stratejilerin iletişimini en etkin yöntemlerle yaparak fark yaratmayı hedeflemektedir.

2019 Yılı İçerisindeki Önemli Gelişmeler

2019 yılı içerisinde Yatırımcı İlişkileri bölümünün aktif rol aldığı alanlar, Kurumsal Yönetim Derecelendirme, Tahvil ihracı, Genel Kurul ve Faaliyet raporu süreçleri, Analist toplantıları olmuştur.

Bunun yanında yıl içerisinde Sermaye Piyasası Kurulundan gelen soruların cevaplanması istenilen belge ve bilgilerin temini, Kurul ile doğru ve etkin iletişimin sağlanması Yatırımcı İlişkileri bölümünün önemli sorumluluk alanlarını oluşturmuştur.

Yıl içerisinde yatırımcılardan gelen sorulara, tüm paydaşlara aynı bilgiyi sunmak prensibini koruyarak gerekli geri dönüşler sağlanmıştır. 2019 yılı içerisinde yatırımcılardan gelen sorular, temettü ile ilgili konular, mali tablolar, yatırımlar, gayrimenkul satışları ve hisse senedi performansı olarak sınıflandırılabilir. Bu sorulara yönelik açıklamaların mümkün olduğunca açık ve hızlı şekilde KAP'ta paylaşılmasına önem verilmiş ve tüm hissedarların gelişmelerden haberdar olmasına özen gösterilmiştir. 2019 yılının bir diğer önemli gelişmesi olarak Kurumsal Yönetim Derecelendirme ile ilgili bilgiler aşağıda sunulmaktadır.

Kurumsal Yönetim Derecelendirme

Türkiye'de Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak derecelendirme yapmak üzere faaliyet izni bulunan, Saha Kurumsal Yönetim ve Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. tarafından Akiş GYO için 2014 yılında ilk kez düzenlenen "Kurumsal Yönetim Derecelendirme Raporu" 2019 yılı için de düzenlenmiştir. Şirketimizin, Kurumsal Yönetim ilkelerine uyumunun derecelendirilmesine ilişkin olan bu rapor, Saha'nın Şirketimiz nezdinde yaptığı ayrıntılı incelemelerinden elde edilen sonuçlardan yararlanılarak mevcut metodoloji kapsamında hazırlanmıştır. Şirketimizin Kurumsal Yönetim 2014 yılında 9,16, 2015 yılında 9,28, 2016 yılında 9,44, 2017 yılında 9,49, 2018 yılı için 9,54 ve 2019 yılı için 9,62 olarak tespit edilmiştir. Şirketimiz GYO'lar ve inşaat şirketleri arasında en yüksek kurumsal yönetim derecelendirme notuna sahip olma özelliğini bu yıl da devam ettirmiştir.

Yatırımcı İlişkileri Birim İletişim

Tel. : +90 212 393 0100

Faks :+90 212 393 0107

E-mail: yatirimci.iliskileri@akisgyo.com

Adres: Acıbadem Mah. Çeçen Sok. No:25 Akasya

AVM B2 Blok Üsküdar/İstanbul

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2019 Yılı Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

Bölüm I - Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Akiş" veya "Şirket"), hızlı rekabetin ve değişimin yaşandığı bir dönemde finansal performansın yanı sıra kurumsal yönetim uygulamalarının kalitesinin de önem kazandığının bilincindedir. Bu bağlamda, Şirket, paydaşları için sürdürülebilir değer yaratmayı öncelikli amaçları arasına almıştır. Akiş'in saygıdeğer, yenilikçi, çalışkan, yaratıcı ve paylaşımcı bir kuruluş olma özelliği, başta pay sahipleri ve yatırımcıları olmak üzere, müşterileri, çalışanları ve toplum karşısındaki kurumsal ve güvenilir duruşu Kurumsal Yönetim İlkeleriyle sürdürülmektedir.

Bu ilkelerin belirlenmesindeki ve uygulanmasındaki amaç, Şirket'in tüm menfaat sahiplerinin güvenini güçlendirmektir. Bu hedef çerçevesinde Akiş, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ni uygulayacağını ve bu ilkelerin gerektirdiği düzenlemeleri güncel uygulamalar çerçevesinde hayata geçireceğini beyan etmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarihli ve 2/49 sayılı Kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, Kurumsal Yönetim Uyum Raporlamaları Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak açıklanacaktır. Bahsi geçen raporlamalara <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1698-akis-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> adresindeki "Kurumsal Yönetim" ve "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu" sekmelerinden ulaşılabilir.

Şirket tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde öngörülen uygulanması zorunlu tüm kurumsal yönetim ilkelerine uyulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 6. Maddesi uyarınca Akiş'in istisna tutulduğu ilkeler aşağıda belirtilmiştir:

Anılan maddenin dördüncü fıkrasında düzenlenen 'Yatırım ortaklıkları tarafından (1.3.9.) numaralı ilkede belirtilen işlemlerin icrası, yönetim kurulu kararlarında bağımsız üyelerin çoğunluğunun

onayının bulunmamasına rağmen genel kurul onayı alınması zorunluluğu aranmaksızın mümkündür. Ancak bu durumda bağımsız yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunun muhalefet gerekçesinin KAP'ta açıklanması ve yapılacak ilk genel kurulda gündeme madde eklenmesi suretiyle ortaklara konu hakkında bilgi verilmesi zorunludur.' yönündeki hüküm çerçevesinde, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsündeki Şirketimizce 1.3.9 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen işlemlerin icrası, söz konusu hükümde belirtilen hususlar yerine getirilmek kaydı ile, yönetim kurulu kararlarında bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayının bulunmamasına rağmen genel kurul onayı alınması zorunluluğu aranmaksızın mümkündür. 2019 yılında bu kapsamda bir işlem söz konusu olmamıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde öngörülen ve uygulanması zorunlu nitelikte olmayan ilkelerden uygulanmayanların ilke bazında gerekçesi ise aşağıda arz edilmiştir:

► Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 1.3.11 Numaralı İlkesi Hk.: Genel Kurul Toplantıları, Genel Kurul İç Yönergesinde belirtildiği şekilde kamuya açık olarak yapılmaktadır. Ancak, bu hususta Esas Sözleşme'de hüküm bulunmamaktadır.

► Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 1.5.2 Numaralı İlkesi Hk.: Azlık haklarının kullanılmasına azami özen gösterilmektedir. Ancak, Esas Sözleşme ile azlık hakları sermayenin yirmiden birinden düşük bir orana sahip olanlara tanınmamıştır ve azlık haklarının kapsamı genişletilmemiştir.

► Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 2.1.4 Numaralı İlkesi Hk.: Şirketin kurumsal internet sitesinde yer alan bazı temel bilgiler, uluslararası yatırımcıların da yararlanması açısından ayrıca İngilizce olarak hazırlanmaktadır. Ayrıca, Şirket hakkında daha fazla bilgi almak isteyen uluslararası yatırımcılar info@akisgyo.com elektronik posta adresi aracılığıyla yetkililere ulaşabilmektedirler.

► Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 3.3.5 Numaralı İlkesi Hk.: Çalışanlarımızı etkileyecek önemli operasyonel değişiklikler ve kararlar, kendilerine ve bağlı oldukları yöneticilerine bildirilmektedir. Ancak, çalışanların sendika üyeliği olmadığından, ilgili sendikalardan görüş alınmamaktadır.

► Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 3.3.8 Numaralı İlkesi Hk.: Şirket, dernek kurma özgürlüğü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasına herhangi bir engel oluşturmamakla beraber mevcut durumda Şirket'in toplu iş sözleşmesi bulunmamaktadır.

► Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 4.2.5 Numaralı İlkesi Hk.: Esas Sözleşme'de ifade edilmemesine karşın Şirket'in Yönetim Kurulu Başkanı ile Genel Müdür aynı kişi değildir ve görevleri ayrıştırılmıştır. Şirket'te hiç kimse tek başına sınırsız karar verme yetkisine sahip değildir.

► Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 4.2.8 Numaralı İlkesi Hk.: Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile Şirkette sebep olacakları olası zararlar Şirketimiz tarafından sigorta ettirilmemiştir. Bununla birlikte, Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile Şirkette sebep olacakları olası zararları ilişkin sorumluluk sigortası ana ortağımız olan Akkök Holding A.Ş. tarafından Şirketimiz yöneticilerini de kapsayacak şekilde toplam otuz (30) milyon ABD Doları bedelle yaptırılmıştır.

► Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 4.4.7 Numaralı İlkesi Hk.: Yönetim Kurulu Üyeleri, Şirket işleri için yeterli zaman ayırmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında başka görevler almaları ile ilgili bir kısıt bulunmamaktadır. Ancak, Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında başka görevler almalarının çıkar çatışmasına yol açmamasına ve üyelerin Şirketteki görevlerini aksatmamasına özen gösterilir. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında aldıkları görevler, seçimlerine ilişkin genel kurul toplantılarında bilgilendirme dokümanı vasıtası ile pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır. Keza, yıllık Faaliyet Raporlarında da yönetim kurulu üyelerinin Şirket dışında aldıkları görevler hakkında bilgiye yer verilmektedir.

► Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 4.5.5 Numaralı İlkesi Hk.: Bir yönetim kurulu üyesinin birden fazla komitede görev almamasına özen gösterilmektedir, ancak ilgili üyelerin bilgi ve tecrübeleri dikkate alınarak komiteler içinde görev yapan bazı üyeler diğer komitelerde de görev almaktadır.

► Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 4.6.5 Numaralı İlkesi Hk.: Yönetim Kurulu Üyeleri'ne ve üst düzey yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatler toplu olarak, yıllık faaliyet raporu ve finansal tablo dipnotları vasıtasıyla kamuya açıklanmaktadır. Açıklamalarımız kişi bazında

olmayıp, Yönetim Kurulu Üyelerini ve Üst düzey yöneticileri kapsamaktadır. Bu husus ilerleyen dönemlerde tekrar gözden geçirilecektir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde yer alan yukarıda yazılı uygulanması zorunlu olmayan ilkelerden kaynaklanan herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır. Önümüzdeki dönemlerde de Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum için mevzuattaki gelişmeler ve uygulamalar dikkate alınarak gerekli çalışmalar sürdürülecektir.

Bölüm II - Pay Sahipleri

2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

"Yatırımcı İlişkileri Bölümü", Mali İşlerden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı'na bağlı olarak görev yapmakta olup, başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere pay sahipliği haklarının korunmasında ve kullanılmasının kolaylaştırılmasında etkin rol oynamaktadır.

Bu kapsamda, birime intikal eden sorular, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, ilgili olduğu konunun en yetkilisi ile görüşülerek gerek telefon ve gerekse yazılı olarak cevaplandırılmaktadır.

Stratejik Planlama, İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri Direktörü Mustafa Ozan Hançer, Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı'na bağlı ve tam zamanlı yönetici olarak çalışmakta olup, 'Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı' (Lisans No: 204279, 'Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı' (Lisans No: 701748) ve 'Gayrimenkul Değerleme Lisansı'na (Lisans No: 404455) sahiptir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümünün Bağılı Olduğu Genel Müdür Yardımcısı:

Naile Banuhan Yürükoğlu
Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı
0 212 393 01 00/53506
banuhan@akisgyo.com

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nde Görev Alanlar:

Mustafa Ozan Hançer
Stratejik Planlama, İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri Direktörü
Tel : 0 (212) 393 01 00/53519
E-posta : ozan@akisgyo.com
Faks : 0 (212) 393 01 02

Sercan Uzun
Yatırımcı İlişkileri, Stratejik Planlama ve İş Geliştirme Müdür Yardımcısı
Tel : 0 (212) 393 01 00
E-posta : sercan.uzun@akisgyo.com
Faks : 0 (212) 393 01 02

Yatırımcı İlişkileri Bölümü, mevcut ve potansiyel yatırımcılara, analistlere ve talep doğrultusunda 3. kişilere Şirket hakkında doğru, zamanında ve tutarlı bilgi sunmak, Şirket'in bilinirliğini ve kredibilitasını artırmak, Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanmasıyla Şirket'in sermaye maliyetini düşürmek ve Yönetim Kurulu ile sermaye piyasası katılımcıları arasındaki iletişimi sağlamak amacıyla faaliyet göstermektedir.

Şirket, tüm paydaşları ile erişilebilir ve şeffaf bir iletişim platformu oluşturmuştur. Kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin, potansiyel pay sahiplerinin, Şirket hakkında değerlendirme yapan analistlerin ve Şirket/sector hakkında araştırma yapan akademisyen ve öğrencilerin Şirket ile ilgili sözlü ve yazılı bilgi talepleri e-posta, telefon ya da toplantı yoluyla en kısa sürede karşılanmaktadır.

2019 yılında bölüme yapılan başvuru sayısı 21 olup, toplam 21 yatırımcı sorusu cevaplandırılmıştır.

Kamuyu aydınlatma ve şeffaflık ilkesi çerçevesinde, başta ortaklar olmak üzere menfaat sahipleriyle diğer ilgililerin zamanında bilgilendirilmesini temin etmek amacıyla 2019 yılında Şirketimizle ilgili 63 adet "Özel Durum Açıklaması" yapılmıştır. Şirket'in yurt dışı borsalarda kote sermaye piyasası aracı olmamasından dolayı Borsa İstanbul dışında ilave Özel Durum Açıklaması yapma yükümlülüğü bulunmamaktadır. Tüm Özel Durum Açıklamaları, kanunun öngördüğü sürede yapıldığından SPK tarafından 2019 yılı içinde herhangi bir yaptırım uygulanmamıştır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından 2019 yılında yürütülen faaliyetlere ilişkin olarak hazırlanan rapor 30.01.2020 tarihinde yönetim kuruluna sunulmuştur.

2.2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Her pay sahibinin yürürlükteki düzenlemeler çerçevesinde ve ticari sır kapsamında olmayan her türlü bilgiyi alma ve inceleme hakkı vardır. Bilgi

alma ve inceleme hakkı, Esas Sözleşme'yle veya Şirket organlarından birinin kararıyla kaldırılmamış veya sınırlandırılmamıştır.

Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki her türlü bilgi ve açıklamalar güncel olarak Şirketin kurumsal internet sitesinde (www.akisgyo.com.tr) pay sahiplerinin kullanımına sunulmaktadır.

Şirket'in kurumsal internet sitesinde "Yatırımcı İlişkileri/Politikalarımız" başlığı altında yer alan Bilgilendirme Politikası, Akiş'in kamuyu aydınlatma yöntem ve araçlarını, Akiş'in sermaye piyasası katılımcıları ile iletişimine ilişkin usul ve esasları belirlemektedir.

Şirket'in kamuya açıklanacak bilgileri, açıklamadan yararlanacak kişi ve kuruluşların karar vermelerine yardımcı olacak şekilde, zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, yorumlanabilir ve düşük maliyetle kolay erişilebilir biçimde "Kamuyu Aydınlatma Platformu" (www.kap.gov.tr) ve Şirket'in kurumsal internet sitesinde kamunun bilgisine sunulmaktadır. Ayrıca, Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun "e-YÖNET: Kurumsal Yönetim ve Yatırımcı İlişkileri Portalı" da Şirket ortaklarının doğrudan ve etkin olarak bilgilendirilmesi için kullanılmaktadır.

Şirket özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmaktadır. Özel Denetçi atanması talebi hakkı Şirket Esas Sözleşmesi'nde ayrıca düzenlenmemiştir.

2019 yılı içerisinde özel denetçi tayini talebi olmamıştır.

2.3. Genel Kurul Toplantıları

Şirket'in 2018 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısı 01 Nisan 2019 tarihinde yapılmıştır. Toplantı daveti, Şirketin kurumsal internet sitesinde (www.akisgyo.com), Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP), elektronik genel kurul sisteminde ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere genel kurul toplantı tarihinden en az üç hafta önce ilan edilmiş olup, Türk Ticaret Kanunu'nun 437. maddesinde belirtilen belgeler pay sahiplerinin incelemesine sunulmuş ve ayrıca Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 1.3.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen hususlar pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Şirket'in kurumsal internet sitesinde, genel kurul toplantı ilanları ile birlikte, Şirketin mevzuat gereği yapması gereken bildirim ve açıklamaların yanı sıra, Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 1.3.1 no.lu kurumsal yönetim ilkesinde yer alan hususları içerecek şekilde hazırlanan "Genel Kurul Bilgilendirme Dökümanı" internet sitesinde yayınlanmıştır.

Genel Kurul gündeminde her teklif ayrı bir başlık altında ve açık olarak verilmiştir.

Şirket'in 2018 yılına ait 01 Nisan 2019 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısı ile ilgili olmak üzere; pay sahipleri tarafından Şirket Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne yazılı olarak iletilen ve gündemde yer alması talep edilen herhangi bir konu olmamıştır.

Şirket'in 01 Nisan 2019 tarihinde yapılan 2018 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında, Şirket sermayesini temsil eden 430.091.850 adet paydan, Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin tüm aktif ve pasif malvarlığı unsurlarının bir bütün olarak devralınması suretiyle, Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirket bünyesinde birleşmesi neticesinde ayrılma hakkı kullanımları sebebiyle Şirket'in sahip olduğu 1.620.687 TL toplam itibari değerli payların genel kurul toplantı nisabının hesaplanmasında dikkate alınmaması nedeni ile düşülmesi neticesinde kalan 428.471.163,00 TL toplam itibari değerinden; toplam itibari değeri 237.677.917,59 TL olan 237.677.917,59 adet payın temsilen, toplam itibari değeri 141.814.372,58 TL olan 141.814.372,58 adet payın asaleten olmak üzere toplam 379.492.290,169 TL olan 379.492.290,169 adet pay (%88,24) toplantıda temsil edilmiştir.

Pay sahiplerinin Genel Kurul toplantısına katılımını arttırmak ve kolaylaştırmak amacıyla, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açmayacak ve pay sahiplerinin mümkün olan en az maliyetle katılımını sağlayacak şekilde, toplantı Şirket'in merkez adresinde yapılmıştır. Medyadan herhangi bir mensup toplantıya katılmamıştır.

Genel kurul toplantısında, gündemde yer alan konuların tarafsız ve ayrıntılı bir şekilde, açık ve anlaşılabilir bir yöntemle aktarılması konusunda toplantı başkanı tarafından azami özen gösterilmiş ve Genel Kurul toplantısı esnasında Genel Kurul katılımcılarından gelen ve ticari sır kapsamına girmeyen sorular cevaplandırılmıştır.

Şirket bilgilerine ulaşılabilmesi için herhangi bir kişi veya kuruluşa imtiyaz tanınmamıştır.

Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler gerekli bilgilendirmeleri yapabilmek ve soruları cevaplandırmak üzere genel kurul toplantısında hazır bulunmuşlardır.

Yönetim Kurulu'nda karar alınabilmesi için bağımsız yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunun olumlu oyunun arandığı ve olumsuz oy vermeleri nedeniyle kararın Genel Kurul'a bırakıldığı bir işlem söz konusu olmamıştır.

2019 yılında yapılan 2018 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında Şirket tarafından dönem içinde yapılan bağışlar ve yararlanıcıları ayrı bir gündem maddesi olarak ortakların bilgisine sunulmuş olup, ayrıca faaliyet raporunda da yıl içinde yapılan bağışlar hakkında bilgi verilmiştir.

Genel kurul toplantısına ait tutanak ve Hazır Bulunanlar Listesi, Şirket'in kurumsal internet sitesi olan www.akisgyo.com adresinde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda "KAP" yayınlanmıştır.

2019 yılında yönetim kontrolünü elinde bulduran pay sahipleri, yönetim kurulu üyeleri, idari sorumluluğu bulunan yöneticiler ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımları tarafından Şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli bir işlem yapılmamıştır. Şirket'in veya bağlı ortaklıkların işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemin kendileri veya başkası hesabına yapılması ya da aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka ortaklığa sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girilmesi de söz konusu değildir. Keza, bu kişiler dışında Şirket bilgilerine ulaşma imkânı olan kimselerin kendileri adına Şirket'in faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlem de bulunmamaktadır.

Genel kurul toplantıları Esas Sözleşme'de herhangi bir hüküm bulunmamasıyla birlikte Şirket genel kurul iç yönergesinde yer aldığı şekilde kamuya açık olarak yapılmaktadır.

2.4. Oy Hakları ve Azlık Hakları

Şirket, oy hakkının kullanılmasını zorlaştırıcı uygulamalardan kaçınmaktadır. Yurt dışı da dâhil olmak üzere her pay sahibine oy hakkını en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlamaktadır.

Şirket'te her payın bir oy hakkı bulunmakta olup, Şirket Esas Sözleşmesi'ne göre oy haklarında herhangi bir imtiyaz mevcut değildir.

Şirket'in karşılıklı iştirak ilişkisinde bulunduğu bir şirket bulunmamaktadır.

Azlık haklarının kullanılmasında azami özen gösterilmektedir. Azlık, Şirket yönetiminde temsil edilmemektedir. Azlık hakları, Esas Sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara tanınmamıştır.

Şirket'te azlık haklarının kullanımı, Türk Ticaret Kanunu'na, Sermaye Piyasası Kanunu'na ve ilgili mevzuat uygulamalarına tabidir.

2.5. Kâr Payı Hakkı

Şirket'in Genel Kurul tarafından kabul edilen kâr dağıtım politikası, Şirket'in kurumsal internet sitesinde kamuya duyurulmuş ve faaliyet raporunda yer almıştır.

Şirket'in kâr dağıtım politikası, yatırımcıların Şirket'in gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkân verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir. Kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile Şirket menfaati arasında dengeli bir politika izlenmektedir.

2019 yılında yapılan 2018 yılına ait olağan genel kurul toplantısında kârın dağıtılması yönünde karar alınmış olup, toplam 108.000.000,00 TL tutarında temettü Mayıs ve Temmuz ayında iki eşit taksitle nakit dağıtılmıştır.

Şirket'in kârına katılım konusunda bir imtiyaz bulunmamaktadır.

2.6. Payların Devri

Şirket'in (A) grubu payları nama, (B) grubu payları hamiline yazılıdır. (A) grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devredilmesini zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama bulunmamasıyla birlikte, bu payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir.

Bölüm III - Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık

3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

Kamunun aydınlatılmasında, Şirket'e ait www.akisgyo.com kurumsal internet sitesi aktif olarak kullanılmaktadır.

Şirket'in kurumsal internet sitesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 2.1 no.lu ilkesine ve Türk Ticaret Kanunu'nun düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmakta ve güncellenmektedir. Ayrıca, Şirket hakkında daha fazla bilgi almak isteyen menfaat sahipleri, info@akisgyo.com elektronik posta adresi aracılığıyla yetkililere ulaşabilmektedirler.

Şirket'in ortaklık yapısı; pay sahiplerinin isimleri, pay miktarı ve oranları ile gösterilecek şekilde Şirket'in kurumsal internet sitesinde açıklanmakta ve güncellenmektedir.

İnternet sitesinde yer alan bazı temel bilgiler, uluslararası yatırımcıların da yararlanması açısından ayrıca İngilizce olarak hazırlanmaktadır. Ayrıca, Şirket hakkında daha fazla bilgi almak isteyen uluslararası yatırımcılar, info@akisgyo.com elektronik posta adresi aracılığıyla yetkililere ulaşabilmektedirler.

3.2. Faaliyet Raporu

Şirket Yönetim Kurulu, faaliyet raporunu, kamuoyunun Şirket'in faaliyetleri hakkında tam ve doğru bilgiye ulaşmasını sağlayacak ayrıntıda ilgili düzenlemeler esas alınarak hazırlamaktadır.

Mevzuatta ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin diğer bölümlerinde belirtilen hususlara ek olarak yıllık faaliyet raporlarında;

- a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin Şirket dışında yürüttükleri görevler hakkında bilgiye ve yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin beyanlarına,
- b) Yönetim kurulu bünyesinde oluşturulan komitelerin üyeleri, toplanma sıklığı, yürütülen faaliyetleri de içerecek şekilde çalışma esaslarına ve komitelerin etkinliğine ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesine,
- c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısına ve yönetim kurulu üyelerinin söz konusu toplantılara katılım durumuna,

- ç)** Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgiye,
- d)** Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiye,
- e)** Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bu çıkar çatışmalarını önlemek için şirketçe alınan tedbirler hakkında bilgiye,
- f)** Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilgiye,
- g)** Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilgiye yer verilmektedir.

Bölüm IV - Menfaat Sahipleri

4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Menfaat sahipleri, Şirket'in hedeflerine ulaşmasında veya faaliyetlerinde ilgisi olan çalışanlar, alacaklılar, müşteriler, tedarikçiler, çeşitli sivil toplum kuruluşları gibi kişi, kurum veya çıkar gruplarıdır. Şirket, işlem ve faaliyetlerinde menfaat sahiplerinin ilgili mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını koruma altına alır. Menfaat sahiplerinin haklarının mevzuat ve karşılıklı sözleşmeler ile korunmadığı durumlarda, menfaat sahiplerinin çıkarları iyiniyet kuralları çerçevesinde ve Şirket imkânları ölçüsünde korunmaktadır.

Şirket, Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası'nı oluşturmuş olup, Şirket'in kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır. Bunun yanı sıra, Şirket ile ilgili menfaat sahipleri, kendilerini ilgilendiren konularla ilgili olarak, gerek düzenlenen toplantılar ile gerekse e-posta ve telefon yoluyla bilgilendirilmektedir.

Menfaat sahiplerinin mevzuat ve sözleşmelerle korunan haklarının ihlali halinde, Şirket tarafından tazmin imkânı sağlanır. Şirket, ilgili mevzuat veya sözleşmeler ile menfaat sahiplerine sağlanmış olan tazminat gibi mekanizmaların kullanılabilmesi için gerekli kolaylığı gösterir. Şirket'in çalışanlarına yönelik özel bir tazminat politikası bulunmakta olup, Şirket'in kurumsal internet sitesinde yer almaktadır.

Menfaat sahipleri, mevcut olması halinde, Şirket'in ilgili mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlerini Kurumsal Yönetim Komitesi'ne, Denetimden Sorumlu Komite'ye ve etik hat veya e-posta aracılığıyla Etik Komitesine iletebilmektedir.

2019 yılı içerisinde menfaat sahipleri tarafından bu yönde bir bildirim yapılmamıştır.

Menfaat sahipleri arasında çıkar çatışmalarının ortaya çıkması veya bir menfaat sahibinin birden fazla çıkar grubuna dâhil olması durumunda, sahip olunan hakların korunması açısından mümkün olduğunca dengeli bir politika izlenir ve her bir hakkın birbirinden bağımsız olarak korunması hedeflenir.

Şirket, mal ve hizmet satışı ve pazarlamasında müşteri memnuniyetine önem verir, ölçer ve olası memnuniyetsizlikleri gidermek için gerekli tedbirleri alır.

Şirket, mal ve hizmetlerinin pazarlamasında ve satışında müşteri ve tedarikçileriyle; ilgili yasal mevzuat hükümlerine ve taraflar arasında akdedilen sözleşme hükümlerine uygun ilişkiler kurmak ve sürdürmek, mal ve hizmetlerin sağlanmasında uluslararası ve sektörel standartları gözetmek üzere gerekli tedbirleri alır ve süreçlerini gözden geçirerek yeniler.

Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin ilgili sözleşme veya mevzuat hükümlerine uygun olarak süratle karşılanması ve gecikmeler hakkında süre bitimi beklenmeksizin müşterilere bilgilendirme yapılması esastır.

Müşteri ve tedarikçiler ile ilgili ticari sır kapsamındaki bilgilerin gizliliğine özen gösterilir.

Mal ve hizmetlerde kalite standartlarına uyulur ve standardın korunmasına özen gösterilir. Bu amaçla kaliteye ilişkin belirli bir garanti sağlanır.

4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Başta şirket çalışanları olmak üzere; menfaat sahiplerinin Şirket yönetimine katılımını destekleyici modeller, Şirket Esas Sözleşmesi'nde yer almamakla birlikte, Şirket içi yönetmelik ve uygulamalarla Şirket faaliyetlerini aksatmayacak şekilde geliştirilmeye çalışılmaktadır.

Çalışanların yönetime katılımı, yıllık performans değerlendirme toplantıları, öneri sistemleri ve Şirket bünyesinde yapılan yıllık toplantılar vasıtasıyla sağlanmaktadır.

Şirket, gerektiği durumlarda, diğer menfaat sahiplerinin ilettiği olduğu görüş ve önerileri de dikkate almaktadır.

4.3. İnsan Kaynakları Politikası

Şirket Yönetimi, uluslararası alanlarda kabul görmüş modellerin ve birbirine entegre sistemlerin kullanıldığı İnsan Kaynakları uygulamalarını hayata geçirmeye çalışır. Şirket, işe alımdan performans yönetimine, eğitim ve gelişimden yedekleme ve kariyer gelişimine, ücretlendirmeden yan fayda sistemine ve işten ayrılma sürecine kadar tüm insan kaynakları süreçlerinde çağdaş, birbiri ile bütünlüklü, iş sonuçlarının üretilmesini sağlayan sistemlerin kullanılmasını hedefler.

Şirket İnsan Kaynakları Politikası; işe alım ve yerleştirme sırasında Şirket kültür ve değerlerine uygun, işin/pozisyonun gerektirdiği bilgi, beceri, deneyim ve yetkinliklere sahip, Şirket'i ileriye taşıyacak adayların Şirket'e kazandırılmasını ve böylece Şirket strateji ve hedeflerine hizmet edilmesini amaçlar. İşe alım ve yerleştirme süreçlerinde en objektif kararın verilmesini destekleyecek çağdaş değerlendirme sistemleri kullanılarak doğru işe doğru çalışan seçilmesi prensibi ile hareket edilir. Personel alımına ilişkin ölçütler tanımlanmış ve yazılı olarak belirlenmiştir. İşe alım politikaları oluşturulurken ve kariyer gelişiminde, eşit koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesi benimsenir.

Yönetici görev değişikliklerinin Şirket yönetiminde aksaklığa sebep olabileceği öngörülen durumlarda, yeni görevlendirilecek yöneticilerin belirlenmesine yönelik olarak stratejik öngörü ile kısa-orta-uzun vade düşünülerek Şirket Üst Yönetim Yedekleme Planı hazırlanır. İşe Alım Sürecinde öncelikle Grup İçine ve/veya Dışına ihtiyaç duyulan pozisyona yönelik iş ilanı verilir. Başvuranlar arasında pozisyona uygun adaylar özgeçmişleri üzerinden taranır. Her pozisyon için aday havuzu oluşturulur. İşe alımlarda her pozisyon için Yetkinlik Bazlı Mülakat yapılır ve Kişilik Envanteri uygulanır. Yönetici rollerindeki işe alımlarda ise, yukarıdaki uygulamalara ilaveten uzman bir kurum tarafından Değerlendirme ve Gelişim Merkezi Uygulaması ile kişinin yönetsel yetkinlikleri ölçülür ve farklı envanterler uygulanır.

İş Değerlendirme ve Ücretlendirme Sisteminde, Şirket, dünya çapında geçerliliği ve güvenilirliği kanıtlanmış modeli kullanmaktadır. Bu model, nesnel, şeffaf, ulusal ve uluslararası iş dünyasının gerçeklerini yansıtan, eşitlik ve hakkaniyet ilkesine dayalı, yapılan işe göre ücretlendirmeyi esas alan bir ücret ve yan fayda modelidir.

Performans Yönetim Sistemi, kurumsal hedeflerin bireyler tarafından sahiplenilmesini amaçlayan ve ortak kurum kültürünü güçlendiren bir yapıdır. Sistem içinde çalışanlar, bireysel katkıları ve katkının kurumsal boyuttaki etkisini şeffaf bir biçimde görebilmektedirler. Performans Yönetim Sisteminin çıktıları İnsan Kaynaklarının eğitim ve gelişim planlama, yedekleme ve kariyer gelişimi, ücretlendirme ve ödüllendirme süreçlerinde kullanılmakta, böylece tüm bu süreçlerin birbiriyle entegre bir sistem altında toplandığı bir yapı oluşmaktadır. Şirket'in yüksek performans kültürünü güçlendirecek teşvikler uygulanarak çalışanların aynı amaca yönelmeleri desteklenir. Şirket'in liderlik ve fonksiyonel yetkinlikleri 360 derece yetkinlik değerlendirme ile ölçülerek çalışanın iş sonuçlarına nasıl ulaştığı (yetkinlikleri) değerlendirilir. Bu sayede Şirket'i ileriye taşıyacak, kurumsal itibarına ve sürdürülebilirliğine hizmet edecek yetkinliklerin pekiştirilmesi ve uygulanması da aynı sistem ile sağlanmış olur.

Şirket çalışanlarının görev tanımları kendileri tarafından hazırlanır, yönetici onayı ve İnsan Kaynakları ile nihai hale getirilir. Görev tanımları ile performans ve ödüllendirme kriterleri çalışanlara duyurulur. Çalışanlara verilen ücret ve diğer menfaatlerin belirlenmesinde işin kademesi, gösterilen performans ve yetkinlikler dikkat alınır.

Şirket Eğitim ve Gelişim Politikası çerçevesinde çalışanların bilgi, beceri, yetkinlik ve deneyimlerini arttırmalarına yönelik farklı amaca hizmet eden çeşitli programlar gerçekleştirilir. Şirket'in sürekli öğrenme, gelişme ve iş sonuçları üretme yaklaşımından yola çıkılarak, çalışanlar için Şirket'in hedefleri, bilgi, beceri, deneyim alanları ve yetkinlikleri ile ilgili gelişim programları düzenlenmesi hedeflenirken aynı zamanda sosyal ve kültürel alanlardaki gelişimi destekleyici programlara da kaynak ayrılmaya çalışılır. Gelişim planlamada Şirket'in ve çalışanlarının ihtiyaçları göz önünde bulundurularak mevcut duruma uygun eğitim ve gelişim çözümleri sunulur. Çalışanlara sağlanan tüm haklarda olduğu gibi gelişimde de adil davranılır ve eşit fırsatlar sunulur.

Şirket'in finansal durumu, ücret, kariyer, eğitim, sağlık uygulamaları gibi konularda çalışanlara yönelik bilgilendirme toplantıları yapılarak görüş alışverişinde bulunulur. Şirkette insana değer veren, işbirliğine inanan, yaratıcılığın, iletişimin ve çalışanların katılımının özendirildiği bir yönetim sistemi uygulanmaktadır. Şirket, yönetim ve çalışanlar arasında açık, yakın ve kesintisiz bir

iletişim ortamı yaratmanın çalışanların motivasyonu ve verimi açısından son derece önemli olduğunun bilincindedir.

Çalışanların güvenle bağlandıkları, yaptıkları işten, işyerinden gurur duydukları, çalışma arkadaşları ile tam bir uyum ve işbirliği içinde çalıştıkları, yönetimin desteğini hissettikleri ortamın daha iyiye taşınması için çalışanlarla ihtiyaca yönelik anket çalışmaları, bire bir ve toplu görüşmeler yapılması sağlanmaktadır. Yapılan anket sonucunda ve görüşmelerde ortaya çıkan talep ve istekler aksiyon planlarına dönüştürülerek çalışanlardan oluşan gönüllü grup ile uygulamaya alınmaktadır.

Çalışanlarımızın mutlu ve huzurlu bir ortamda çalışabilmeleri, sağlıklı evlerine gidip gelebilmeleri için ülkemiz mevzuatlarının gerektirdiği tüm uygulamaları işletme modelimize entegre etmek önceliğimizdir. Faaliyetlerimizi insana değer vererek, dolayısıyla İş Sağlığı ve Güvenliği (İSG) performansımızı sürekli artırma hedefiyle yürütürüz. Şirket, çalışanlar için güvenli çalışma ortamı ve koşulları sağlanmak için sürekli iyileştirme ve geliştirme yapmaktadır.

Çalışanlarımızı etkileyecek önemli operasyonel değişiklikler ve kararlar, yasalarca belirlenen ihbar ve bildirim süreleri gözetilerek çalışanlarımıza önceden bildirilir. Belirlenen ihbar ve bildirim süreleri çalışanlara personel yönetmeliğinde yer alan bildirim şekli ve süresi ile yapılır.

Şirketimizde çalışanların yönetime katılımı, yıllık hedef belirleme, performans değerlendirme toplantıları ve Şirket bünyesinde yapılan toplantılar vasıtasıyla sağlanır. Çalışan sayısının 30'dan fazla olmamasından dolayı çalışanlar ile ilişkileri yürütmek üzere herhangi bir temsilci atanmamıştır. Çalışanlarla ilişkileri yürütmek İnsan Kaynakları sorumluluğunda ele alınır. İnsan Kaynakları, çalışan ile yönetim arasında köprü görevi görerek çalışanın talep ve isteklerini yönetime iletmekte ve ihtiyaçlar doğrultusunda çözümler üretimi konusunda Şirket yönetimi ile birlikte çalışmaktadır. İnsan Kaynakları, personel yönetmeliği kapsamında İş Kanunu'nun ve İnsan Kaynakları süreçlerinin sağlıklı yürütülmesinden yönetim ekibi ile birlikte sorumludur.

Akiş GYO, çalışanlarına açık kapı politikası olanağı sunar. Politikaya göre her çalışanın işiyle ve Şirket ile ilgili her türlü konuda Genel Müdür'e ve departman üst yöneticilerine rahatlıkla ulaşabilmesine olanak sağlar. Ayrıca, Bireysel

Öneri Sistemi_Bir Fikrim Var! uygulaması da çalışanlara, her konuda Şirket'e öneri sunma fırsatı sunmaktadır.

Şirket çalışanlarımız tarafından 2019 yılında ayrımcılık başta olmak üzere etik konularda bağımsız bir şirket tarafından yönetilen Etik Hattına ve Etik Temsilcisine yapılmış herhangi bir şikayet bulunmamaktadır. Etik Hattı, isimsiz şikayetlerin ve politika ihlallerinin Şirket'e iletilmesi için kurulmuştur.

Çalışanlar arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı yapılmaması ve çalışanların Şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal kötü muamelelere karşı korunması için önlemler alınır. Etik sürecimiz de, çalışanı bu yönde koruyacak uygulamaları bünyesinde barındırır (Etik Hat, Etik Temsilcisi, Etik Komitesi vb.).

Şirket, dernek kurma özgürlüğü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasına herhangi bir engel oluşturmamaktadır.

4.4. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Şirket'in faaliyetleri, kurumsal internet sitesi vasıtasıyla kamuya açıklanan etik kuralları çerçevesinde yürütülmektedir.

Şirket'in çevre politikası ve kalite politikası kapsamında, yenilikçi ve çevreye uyumlu teknolojilerin bulunması, geliştirilmesi, benimsenmesi ve uygulanması konularına azami özen gösterilmektedir. Akiş GYO, sektöründe önde gelen firmalardan biri olmasının getirdiği sorumluluktan hareketle, faaliyetlerinden doğan çevresel etkisini en aza indirmeyi, çalışanların, müşterilerin ve çevre halkının sağlığını ve güvenliğini gözetmeyi, faaliyetine ilişkin iş süreçlerinde ve geliştirdiği projelerde doğal kaynak ve enerji kullanımında maksimum tasarruf sağlamayı, gelecek nesiller adına çevreyi ve ekolojik dengeyi korumayı kurumsal sosyal sorumluluk yaklaşımının ve sürdürülebilirliğin odağı olarak kabul eder.

Şirket, sosyal sorumluluklarına karşı duyarlıdır; çevreye, tüketiciye, kamu sağlığına ilişkin düzenlemeler ile etik kurallara uyar. Şirket, uluslararası geçerliliğe sahip insan haklarına destek olur ve saygı gösterir.

Akiş GYO, sosyal sorumluluk bilinciyle hareket ederek Bağış ve Yardım Politikası kapsamında yaptığı bağış ve sosyal yardımlarla toplumsal gelişime katkıda bulunmayı hedeflemiştir. Sosyal sorumluluk hedefleri içerisinde, çeşitli kurum ve kuruluşlara Akiş GYO olarak bağışlar yapılmıştır.

Şirket Yönetim Kurulu, irtikap ve rüşvet dahil olmak üzere her türlü yolsuzluğa karşı önlem almaktadır, gerekli bilinçlendirme ve kontrol aktiviteleri Akkök Şirketler Grubu İş Etiği İlkeleri çerçevesinde yönetilmektedir. Akiş GYO, tüm iş süreçlerinde ve ilişkilerinde İş Etiği İlkelerine bağlılığı ön koşul sayar ve kurumsal kültürünün temel taşlarından biri olarak görür.

Akiş GYO, kurulduğu günden bu yana, tüm iş süreçlerinde ve ilişkilerinde sorumluluk bilinciyle hareket eden ve dürüstlüğü ilke edinmiş, topluma örnek bir kurum olmuştur. Bu kültürün oluşmasında çalışanlar, ortaklar, tedarikçiler, müşteriler, diğer menfaat sahipleri ve kamuoyu ile ilişkilerimizde benimsediğimiz sorumluluk, dürüstlük, güven ve eşitlik, gizlilik ve yasalara uyum ilkeleri esas olmuştur. Akiş GYO kültürünün gelecek nesillere bırakacağımız en büyük mirasımız olduğu inancıyla, İş Etiği İlkelerimizin, işimizin her alanında bizlere yol göstereceğine inanıyoruz.

etik

ilkelerimiz

SORUMLULUK

Sorumluluklarımızın bilincindeyiz.

DÜRÜSTLÜK

Açık ve dürüst iletişim kurarız.

GÜVEN VE EŞİTLİK

Birbirimize eşit ve adil davranırız.

GİZLİLİK

Grubumuza, birbirimize ve diğer paydaşlarımıza ait özel bilgileri koruruz.

YASALARA UYUM

Güvenilir kayıtlar ve raporlar tutarız. Yasalara uyarız.

MÜŞTERİLERİMİZ

Müşterilerimizle tutarlı, adil ve özenli iletişim kurarız, aynı ticari temelde yaklaşırız.

İŞ ARKADAŞLARIMIZ

Birbirimize her zaman adil ve saygılı davranırız. Güvene dayalı, istikrarlı, dürüst ilişkiler geliştiririz.

ÜRÜNLERİMİZ

Hizmet ve ürünlerimizin güvenliği ve kalitesini her zaman en üst düzeyde tutarız.

TEDARİKÇİLERİMİZ

Tedarikçilerimizi adil ve benzer şekilde değerlendiririz. Tedarikçilerimizle ilişkilerde özenli davranırız.

RAKİPLERİMİZ

Yasaya uygun ve adil rekabet ederiz.

ÇEVREMİZ

Çevreyi koruruz ve sürdürülebilirlik prensibiyle hareket ederiz.

Bölüm V - Yönetim Kurulu

5.1. Yönetim Kurulu'nun Yapısı ve Oluşumu

Şirketimizin 01 Nisan 2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında üç yıl süre ile görev yapmak üzere seçilen yönetim kurulu üyelerimiz; Ahmet Cemal Dördüncü, Raif Ali Dinçkök, Mehmet Emin Çiftçi, İhsan Gökşin Durusoy, Alize Dinçkök, İnteks Sanayi İnşaat Ticaret Anonim Şirketi, Recep Yılmaz Argüden, Ayşe Selen Kocabaş ve Fatma Füsün Akkal Bozok'tur.

Yönetim Kurulu, biri icracı üye ve (üçü bağımsız üye olmak üzere) sekizi icracı olmayan üye olmak üzere toplam 9 üyeden oluşmakta olup, Yönetim Kurulu üyelerimizin özgeçmişleri Faaliyet Raporu'nun 'Kurumsal Yönetim' başlığı altında yer almaktadır.

Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Unvanı	İcracı Olan/ Olmayan	Seçim Tarihi	Süre
Raif Ali DİNÇKÖK	Yönetim Kurulu Başkanı	İcracı Olmayan	01.04.2019	3 Yıl
Ahmet Cemal DÖRDÜNCÜ	Yönetim Kurulu Üyesi Başkan Vekili	İcracı Olmayan	01.04.2019	3 Yıl
Alize DİNÇKÖK	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan	01.04.2019	3 Yıl
Mehmet Emin ÇİFTÇİ	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan	01.04.2019	3 Yıl
İhsan Gökşin DURUSOY	Yönetim Kurulu Üyesi - Genel Müdür	İcracı	01.04.2019	3 Yıl
İnteks Sanayi İnşaat Ticaret A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan	01.04.2019	3 Yıl
Recep Yılmaz ARGÜDEN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan	01.04.2019	3 Yıl
Ayşe Selen KOCABAŞ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan	01.04.2019	3 Yıl
Fatma Füsün AKKAL BOZOK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan	01.04.2019	3 Yıl

Yönetim Kurulu'nda icrada görevli olan ve olmayan üyeler bulunmaktadır. Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu Üyesi, Yönetim Kurulu Üyeliği haricinde Şirket'te başkaca herhangi bir idari görevi veya kendisine bağlı icrai mahiyette faaliyet gösteren bir birim bulunmayan ve Şirket'in günlük iş akışına ve olağan faaliyetlerine müdahil olmayan kişidir. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin çoğunluğu icrada görevli olmayan üyelerden oluşmaktadır.

Yönetim Kurulu Üyeleri arasında Başkan ve Başkan Vekili atamaları yapılarak görev dağılımı yapılmıştır. Ayrıca, Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca Yönetim Kurulu bünyesinde Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur. Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür farklı kişiler olmakla birlikte, Genel Müdür aynı zamanda Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Yönetim Kurulu Başkanı ile Genel Müdür'ün görev ve yetkileri tanımlanarak ayrıştırılmıştır.

Yönetim Kurulu Üyeleri içerisinde, görevlerini hiçbir etki altında kalmaksızın yapabilme niteliğine sahip bağımsız üyeler bulunmaktadır. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'nin görev süresi üç yıla kadar olup, tekrar aday gösterilerek seçilmeleri mümkündür.

Kurumsal Yönetim Komitesi'ne üç bağımsız üye aday olarak gösterilmiş olup, adayların bağımsızlık kriterlerini taşıdıklarına ilişkin 04.03.2019 tarihli rapor, 05.03.2019 tarihinde yönetim kuruluna sunulmuştur.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışında aldıkları görevler (Grup içi-grup dışı ayrımı verilmek suretiyle) aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler
Raif Ali Dinçkök	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı/ Aksa Akrilik, Akmerkez GYO, Ak-kim, Ak Havacılık, Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve çeşitli Akkök Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı/ Başkan Vekili/ Üyesi
Ahmet Cemal Dördüncü	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve İcra Kurulu Başkanı/ Akenerji, Akmerkez GYO, Akcez, Aksa Akrilik, Gizem Seramik Frit, Aktek, Akasya Çocuk Dünyası ve çeşitli Akkök Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı/ Başkan Vekili/ Üyesi, United Nations Global Compact Türkiye Yönetim Kurulu Başkanı, International Paper Co. Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi
Alize Dinçkök	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi ve Satış ve Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı	Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve İcra Kurulu Üyesi/ Aksa Akrilik, Akmerkez GYO, Akmerkez Lokantacılık, Üçgen Bakım, Ak-pa Tekstil, Akyaşam, Akasya Çocuk Dünyası, Ak Havacılık, Aktek, Ak-kim, Gizem Seramik Frit, Dinkal ve çeşitli Akkök Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı/Başkan Vekili /Üyesi
Mehmet Emin Çiftçi	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi/Ak- kim, Aktek, ve çeşitli Akkök Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi
İhsan Gökşin Durusoy	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Akasya Çocuk Dünyası, Akyaşam, Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve Aksu Real Estate EAD'de Yönetim Kurulu Başkanı/Başkan Vekili/Üyesi
Recep Yılmaz Argüden	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	ARGE Danışmanlık A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, Rothschild Türkiye Yönetim Kurulu Başkanı, Türkiye Basketbol Federasyonu Asbaşkanı, AG Anadolu Grubu Holding Yönetim Kurulu Üyesi, Migros Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Efes Pazarlama ve Dağıtım Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Coca Cola Satış ve Dağıtım A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Anadolu Isuzu Otomotiv San. ve Tic. A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi, Adel Kalemçilik Tic. ve San. A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi
Ayşe Selen Kocabaş	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	MultinetUP Grubu Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Aydın Grup ve English Home İcra Kurulu Üyesi, TAY Grup Yönetim Kurulu Başkanı Danışmanı
Fatma Füsün Akkal Bozok	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Sabancı Üniversitesi'nde Öğretim Üyesi, Ford Otosan, Tat Gıda Sanayi A.Ş., İzocam ve Bizim Toptan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Karsan Otomotiv Sanayii ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerimizin Bağımsızlık Beyanları Faaliyet Raporu'nda yer almaktadır. 2019 yılında bağımsız üyelerin bağımsızlığını ortadan kaldıran bir durum ortaya çıkmamıştır.

Yönetim Kurulunun oluşumu, Yönetim Kurulu Toplantıları ve Yönetim Kurulu Komiteleri'nin çalışma, usul ve esasları, 'Yönetim Kurulu Toplantılarına İlişkin Usul ve Esaslar / Yönetim Kurulu Üyelerinin Çalışma Prosedürü' ile düzenlenmiştir.

Yönetim Kurulu Üyeleri Şirket işleri için yeterli zaman ayırmaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinin başka bir şirkette yönetici ya da Yönetim Kurulu Üyesi olması veya başka bir şirkete danışmanlık hizmeti vermesi halinde, söz konusu durumun çıkar çatışmasına yol açmaması ve üyenin Şirket'teki görevini aksatmaması esastır. Bu kapsamda, üyenin Şirket dışında başka görev veya görevler alması belli kurallara bağlanmamış veya sınırlandırılmamıştır.

Şirket yönetim kurulunda dört kadın üye bulunmakta olup, Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 4.3.9 no.'lu ilkesi uyarınca yönetim kurulunda kadın üye oranı için %25 oran sağlanmaktadır.

5.2. Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu, faaliyetlerini şeffaf, hesap verebilir, adil ve sorumlu bir şekilde yürütmektedir.

Yönetim Kurulu, Şirket'in belirlenen operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşmasından sorumludur.

Yönetim Kurulu Üyeleri arasında Başkan ve Başkan Vekili atamaları yapılarak görev dağılımı yapılmıştır.

Yönetim Kurulu, Şirket'in ölçeğine uygun bir şekilde, başta pay sahipleri olmak üzere Şirket'in menfaat sahiplerini etkileyebilecek olan risklerin etkilerini en aza indirebilecek risk yönetim ve bilgi sistemleri ve süreçlerini de içerecek şekilde iç kontrol sistemlerini, ilgili yönetim kurulu komitelerinin görüşünü de dikkate alarak oluşturmaktadır.

Yönetim Kurulu, yılda en az bir kez risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin etkinliğini gözden geçirir.

Esas Sözleşme'de yer almamakla birlikte, Yönetim kurulu başkanı ile genel müdürün yetkileri ayrıştırılmıştır. Şirket Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Başkanı farklı kişiler olup, Yönetim Kurulu Başkanı ile Genel Müdür'ün görev ve yetkileri net olarak tanımlanarak ayrıştırılmıştır.

Yönetim Kurulu, Şirket ile pay sahipleri arasında etkin iletişimin korunmasında, yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesinde ve çözüme ulaştırılmasında rol oynamakta ve bu amaca yönelik olarak Kurumsal Yönetişim Komitesi ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü ile birlikte çalışmaktadır.

Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile Şirkette sebep olabilecek olası zararlar Şirketimiz tarafından sigorta ettirilmemiştir. Bununla birlikte, Yönetim Kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile Şirkette sebep olabilecek olası zararlara ilişkin sorumluluk sigortası ana ortağımız olan Akkök Holding A.Ş. tarafından Şirketimiz yöneticilerini de kapsayacak şekilde toplam otuz (30) milyon ABD Doları bedelle yaptırılmıştır.

Yönetim Kurulu, görevlerini etkin olarak yerine getirebileceği sıklıkta toplanır.

Yönetim Kurulu Başkanı, diğer Yönetim Kurulu Üyeleri ve Genel Müdür ile görüşerek Yönetim Kurulu toplantılarının gündemini belirlemekte, diğer üyeler ise toplantı gündeminde değişiklik önerisinde bulunabilmektedir. Yönetim kurulu toplantısı gündeminde yer alan konular ile ilgili bilgi ve belgeler, eşit bilgi akışı sağlanmak suretiyle, toplantıdan yeterli zaman önce yönetim kurulu üyelerinin incelemesine sunulmaktadır. Üyeler, her toplantıya gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgeleri inceleyip hazırlıklarını yaparak katılmaya ve görüş bildirmeye özen göstermektedir.

Toplantıya katılmayan ancak görüşlerini yazılı olarak Yönetim Kurulu'na bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulur. 2019 yılında toplantıya katılmayıp görüşlerini yazılı olarak Yönetim Kurulu'na bildiren bir üye olmamıştır.

Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı bulunmaktadır.

Yönetim Kurulu toplantılarının ve çağrılarının ne şekilde yapılacağına ilişkin olarak Şirket Esas Sözleşmesi ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanmaktadır. Şirket Esas Sözleşmesine göre, Yönetim Kurulu, üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Esas Sözleşme'nin 'Özellik Arz Eden Kararlar' başlıklı 16. maddesi hükümleri saklı kalmak kaydı ile Yönetim Kurulunun aşağıda belirtilen konularda karar alabilmesi için en az 6 (altı) Yönetim Kurulu üyesinin toplantıda hazır bulunması ve en az 6 (altı) Yönetim Kurulu üyesinin olumlu oy kullanması gerekir: Şirket'in feshi, Şirket'in bir başka şirketle birleşmesi ve bölünmesi, Şirket'in çıkarılmış

sermayesinin arttırılması. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır.

Yönetim kurulu toplantılarında gündemde yer alan konular açıkça ve her yönü ile tartışılmaktadır. Yönetim kurulu toplantılarına icracı olmayan üyelerin etkin olarak katılımı sağlanmaktadır.

2019 faaliyet yılı içerisinde Yönetim Kurulu 6 defa toplanmış ve ortalama %96,30 katılım sağlanmıştır. 2019 yılı içerisinde toplam 52 adet yönetim kurulu kararı alınmıştır.

Yönetim Kurulu Üyeleri, toplantılarda muhalif kaldıkları konulara ilişkin makul ve ayrıntılı karşı oy gerekçelerini karar zaptına geçirirler. Hiçbir yönetim kurulu üyesi, 2019 yılı toplantılarında herhangi bir karara karşı muhalif oy kullanmamıştır.

Yönetim Kurulu Üyeleri'ne ağırlıklı oy hakkı veya olumsuz veto hakkı tanınmamıştır.

5.3. Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Şirket'in Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nde yer alan hükümler çerçevesinde mevcut komitelerin yapısını ve faaliyetlerini gözden geçirerek; Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesini oluşturmuştur. Aday Gösterme Komitesi'nin ve Ücret Komitesi'nin görev ve sorumlulukları Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluştuğu Yönetim Kurulu tarafından belirlenmiş, Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Şirket'in kurumsal internet sitesi aracılığıyla kamuoyuna duyurulmuştur.

Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamı, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin ve Riskin Erken Saptanması Komitesinin ise başkanları, bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilmiştir.

Genel müdür herhangi bir komitede görev almamaktadır.

Bir yönetim kurulu üyesinin birden fazla komitede görev almamasına özen gösterilmektedir, ancak ilgili üyelerin bilgi ve tecrübeleri dikkate alınarak komiteler içinde görev yapan bazı üyeler diğer komitelerde de görev almaktadır.

Komitelerin görevlerini yerine getirmeleri için gereken her türlü kaynak ve destek yönetim kurulu tarafından sağlanmaktadır. Komiteler, gerekli gördükleri yöneticiyi toplantılarına davet edebilmekte ve görüşlerini alabilmektedir.

Komiteler, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördükleri konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanmaktadır. Komitelerin ihtiyaç duydukları danışmanlık hizmetlerinin bedeli Şirket tarafından karşılanmaktadır. 2019 yılında bu kapsamda bir hizmet alınmamıştır.

Komiteler yaptıkları tüm çalışmalarını yazılı hale getirerek kaydını tutmaktadır. Komiteler, çalışmaların etkinliği için gerekli görülen ve çalışma ilkelerinde açıklanan sıklıkta toplanmaktadır. Komiteler, çalışmalarını hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları yönetim kuruluna sunmaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite

Adı Soyadı	Unvanı
Fatma Fusun Akkal Bozok	Denetim Komitesi Başkanı (Bağımsız Üye)
Ayşe Selen Kocabaş	Denetim Komitesi Üyesi (Bağımsız Üye)

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

Şirket'in hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir ve genel kurulun onayına sunulmak üzere Yönetim Kuruluna bildirilir.

Şirket'in muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak Şirket'e ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, Şirket çalışanlarının, Şirket'in muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir.

Denetimden sorumlu komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların Şirket'in izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna

ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, Şirket'in sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.

Denetimden sorumlu komite, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespitlerini ve konuya ilişkin değerlendirmelerini ve önerilerini derhal Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.

Denetimden sorumlu komite; 2019 yılında 6 (altı) kez toplanmış ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar ve ilgili raporlar Yönetim Kuruluna sunulmuştur.

Kurumsal Yönetişim Komitesi

Adı Soyadı	Unvanı
Recep Yılmaz ARGÜDEN	Komite Başkanı (Bağımsız Üye)
Mehmet Emin ÇİFTÇİ	Komite Üyesi (Yönetim Kurulu Üyesi - İcracı Olmayan)
Mustafa Ozan HANÇER	Komite Üyesi (Lisanslı personel)

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

Kurumsal Yönetişim Komitesi, mevzuatta belirtilen görevlerinin yanı sıra Aday Gösterme Komitesinin ve Ücret Komitesinin görev ve sorumluluklarını da yerine getirmektedir.

Kurumsal Yönetişim Komitesi, 2019 yılında 4 kez toplanmış ve çalışmalarının etkinliği için gerekli görülen, kendi Yönetmeliğinde belirtilen ve oluşturulan toplantıların sonuçlarını içeren raporlarını Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

Şirketimiz Kurumsal Yönetişim Komitesi ile Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirmesine ait çalışmaları Saha Kurumsal Yönetim ve Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. tarafından ayrıntılı olarak incelenmiş ve Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme

notumuz 2014 yılında (9,16), 2015 yılında (9,28), 2016 yılında (9,44), 2017 yılında (9,49), 2018 yılında (9,54) ve 2019 yılında ise (9,62) revize edilmiş olarak raporumuz 21 Kasım 2019 tarihli Özel Durum Açıklaması ile yatırımcılarımıza duyurulmuştur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Adı Soyadı	Unvanı
Ayşe Selen Kocabaş	Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı (Bağımsız Üye)
Fatma Füsün Akkal Bozok	Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi (Bağımsız Üye)
Alize Dinçkök	Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi (Yönetim Kurulu Üyesi - İcracı Olmayan)

Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak üzere Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuştur. Komite, Yönetim Kuruluna her iki ayda bir vereceği raporda durumu değerlendirir, varsa tehlikelere işaret eder, çareleri gösterir.

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi 2019 yılında 7 kez toplanmış ve çalışmaları hakkında bilgiler ile yıl içinde yapılan toplantıların sonuçlarını içeren raporlarını Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

5.4. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

Yönetim Kurulu, başta pay sahipleri olmak üzere Şirket'in menfaat sahiplerini etkileyebilecek olan risklerin etkilerini en aza indirebilecek risk yönetim ve bilgi sistemleri ve süreçlerini de içerecek şekilde iç kontrol sistemlerini, ilgili Yönetim Kurulu komitelerinin görüşünü de dikkate alarak oluşturmaktadır.

Yönetim Kurulu, yılda en az bir kez risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin etkinliğini gözden geçirir. İç denetim sisteminin işleyişi ve etkinliği hakkında faaliyet raporunda bilgi verilir.

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

Şirket'in faaliyetlerindeki etkinliğin ve verimliliğin artırılması, finansal raporlama konusunda güvenilirliğin sağlanması ve kanun ve düzenlemelere uygunluk konuları başta olmak üzere mevcut iç kontrol sistemi, Şirket İç Denetim bölümü tarafından, yıllık iç denetim planı çerçevesinde denetlenmekte ve denetim sonuçları Denetimden Sorumlu Komiteye raporlanmaktadır.

İç Denetim, denetim faaliyetleri kapsamında gerekli durumlarda bağımsız denetçiler ile temasa geçmekte ve zaman zaman bağımsız denetim ile gerçekleştirilen denetimler hakkında görüşebilmektedir.

5.5. Şirket'in Stratejik Hedefleri

Yönetim Kurulu, alacağı stratejik kararlarla, Şirket'in risk, büyüme ve getiri dengesini en uygun düzeyde tutarak akılcı ve tedbirli risk yönetimi anlayışıyla Şirket'in öncelikle uzun vadeli çıkarlarını gözeterek, Şirket'i idare ve temsil etmektedir.

Yönetim kurulu, Şirket'in stratejik hedeflerini tanımlamakta, Şirket'in ihtiyaç duyacağı işgücü ile finansal kaynaklarını belirlemekte, yönetimin performansını denetlemektedir.

Yönetim kurulu, Şirket faaliyetlerinin mevzuata, Esas Sözleşme'ye, iç düzenlemelere ve oluşturulan politikalara uygunluğunu gözetmektedir.

İcracı yönetim kurulu üyesi/genel müdür başkanlığında düzenli olarak yapılan toplantılarla Şirket'in kısa ve uzun dönem performansı ile stratejik hedeflerinin değerlendirilmesi yapılmakta

ve çıkan sonuca göre gerekli aksiyon planları yürütülmektedir.

Yönetim kurulu, Şirket'in hedeflerine ulaşma derecesini, faaliyetlerini ve geçmiş performansını gözden geçirmektedir. Bu kapsamda, Yönetim Kurulu, Şirket'in 2019 yılında operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaştığı değerlendirilmesinde bulunmuştur.

5.6. Mali Haklar

Yönetim kurulu, Şirket'in belirlenen hedeflerine ulaşmasından sorumludur. Şirket'in operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşım ulaşılamadığına ilişkin değerlendirme ve ulaşılamaması durumunda gerekçeleri yıllık faaliyet raporunda açıklanmaktadır. Yönetim Kurulu, hem kurul hem üye hem de idari sorumluluğu bulunan yöneticiler bazında özeleştirisini ve performans değerlendirmesini yaparak, Yönetim Kurulu üyelerini ve idari sorumluluğu bulunan yöneticileri, bu değerlendirmeler dikkate alınarak ödüllendirmekte veya azletmektedir.

Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları yazılı hale getirilmiş ve 2016 yılında yapılan 2015 yılına ait olağan genel kurul toplantısında ayrı bir madde olarak ortakların bilgisine sunulmuş olup, Ücret Politikası, Şirket'in kurumsal internet sitesinde yer almaktadır.

Ücret komitesinin mevzuatta belirtilen görevleri, Kurumsal Yönetişim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretlendirmesinde kâr payı, pay opsiyonları veya Şirket'in performansına dayalı ödeme planları kullanılmamaktadır. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretlerinin bağımsızlıklarını koruyacak düzeyde tespit edilmesine çalışılmakta ve ücretleri genel kurul toplantısında belirlenmektedir.

Şirket, herhangi bir yönetim kurulu üyesine veya üst düzey yöneticilerine borç vermemekte, kredi kullanılmamakta ve lehine kefalet gibi teminatlar vermemektedir.

Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatler toplu olarak, yıllık faaliyet raporu ve finansal tablo dipnotları vasıtasıyla kamuya açıklanmaktadır. Açıklamalarımız kişi bazında olmayıp, Yönetim Kurulu Üyelerini ve Üst düzey yöneticileri kapsamaktadır.

Dönem İçi Önemli Gelişmeler

a) Gayrimenkul Değerleme Şirket Seçimi

Şirketimiz almış olduğu yönetim kurulu kararı uyarınca, 2019 yılı içerisinde Şirketimiz portföyünde bulunan ve değerlendirilmesi gereken aşağıdaki varlıklar için;

- Akasya AVM için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Akbatı AVM için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Akasya Sosyal Tesis için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Akasya Projesi için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Uşaklıgil için Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Caddebostan için Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Erenköy için Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Akapartmanı için Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Bulgaristan için Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Üsküdar için A Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- Mecidiyeköy için A Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firmalarının seçilmesine,

Portföye 2019 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirilecek varlıklar için ise Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile çalışılmasına karar verilmiştir.

b) Bağımsız Denetçi Seçimi

Şirketimizin 2019 yılı dönemindeki mali tablo ve raporlarının denetlenmesi için Denetimden Sorumlu Komite'nin raporu doğrultusunda Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi (A member firm of Ernst & Young Global Limited)'nin seçimi 01.04.2019 tarihinde yapılan 2018 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında kabul edilmiştir.

c) Şirketimizin Kâr Payı Ödemesi

Ortaklarımıza dağıtılması öngörülen toplam 108.000.000,00 TL (1,00 TL nominal değerli paya isabet eden temettü tutarı brüt 0,25110915 TL, temettü oranı brüt yüzde %25,110915) kâr payı ödemesi 28 Mayıs 2019 ve 17 Temmuz 2019 tarihlerinde iki eşit taksitle gerçekleştirilmiştir.

d) Kredi Kullanımı ve İpotek Tesis

Şirket'in, HSBC Bank Londra'dan kullanmış olduğu ve vadesi 2019 yılında dolan kredinin yeniden yapılandırılması kapsamında HSBC Bank A.Ş.'den 25.01.2019 tarihinde, 45.000.000 ABD Doları tutarında, 47 aylık eşit taksitli, son vade tarihinde (kırksekizinci ödeme) 13.500.000 ABD Doları tutarında balon ödemeli kredi kullanılmıştır. Kredi sözleşmesi çerçevesinde; HSBC Bank A.Ş. lehine, Akasya AVM üzerinde 3.dereceden 60.000.000 ABD Doları ipotek tesis edilmiştir.

HSBC Bank A.Ş.'den 14.10.2019 tarihinde 20.000.000 ABD Doları tutarında, ilk 6 ay anapara ödemesiz, 54 eşit taksit, son vade tarihinde (altmışıncı ödeme) 6.000.000 ABD Doları tutarında balon ödemeli kredi kullanılmıştır. Kredi sözleşmesi çerçevesinde; HSBC Bank A.Ş. lehine, Akasya AVM üzerinde 4. dereceden 25.000.000 ABD Doları tutarında ipotek tesis edilmiştir.

e) Likidite Sağlayıcılık Sözleşmesi

Şirketimizin Borsa İstanbul'da işlem gören paylarının hacim ve derinliğinin artırılması amacıyla Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile Likidite Sağlayıcılık Sözleşmesi imzalanmış olup, bu süreçteki olası satış işlemlerinde Geri Alım programı çerçevesinde şirketimizce geri alınmış olan 980.687 adet paylar kullanılacaktır. 31.12.2019 itibarıyla şirketimizin 1.215.687 TL nominal değerli payları iktisap edilmiştir.

f) Enerji Tedarik Sözleşmesi

Şirket portföyünde yer alan Akbatı ve Akasya Alışveriş Merkezlerinde kullanılmak üzere enerji firmalarından alınan teklifler değerlendirilmiş, fiyatlandırma ve sözleşme şartları açısından tarife değişikliği nedeniyle 01.01.2020 tarihi itibarıyla sona eren enerji tedarik sözleşmesinin Sakarya Elektrik Perakende Satış Anonim Şirketi ile bir yıl süreli imzalanmıştır.

g) Mecidiyeköy Satışı

Şirket'e ait 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 (KDV Dahil

3.850.000 TL) ile Öztem Temizlik Hizmetleri Gıda San. Tic. Ltd. Şti.'ne satılmış olup söz konusu satış bedeli peşin olarak tahsil edilmiş ve tapu devir işlemi 19 Şubat 2019 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

h) Tahvil İhracı

2018 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde, en fazla 250.000.000 TL'ye kadar tahvil, paya dönüştürülebilir tahvil, değiştirilebilir tahvil ve finansman bonusu dahil borçlanma araçlarının, halka arz edilerek veya halka arz edilmeksizin yurt içinde ve/veya yurt dışında ihraç edilmesi, ihraçla ilgili diğer tüm konuların belirlenmesi ve ihraç işlemlerinin gerçekleştirilmesi için 15 ay süreyle Şirket'in Yönetim Kurulu'na yetki verilmesine karar verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20 Haziran 2019 tarih ve 36/802 sayılı kararıyla uygun görülen ihraç limiti kapsamında, 728 gün (2 yıl) vadeli 100.000.000 TL nominal değerli 3 ayda bir TRLIBOR'a endeksli değişken faizli kupon ödemeli TRSAIGY92113 ISIN kodlu tahvillerin nitelikli yatırımcılara ihracı 11.09.2019 tarihinde gerçekleşmiş olup ihraç işlemine Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla etmiştir.

i) Kredi Derecelendirme Notu

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings, Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ulusal uzun vadeli kredi notunu 'BBB (tur)', görünümünü ise durağan olarak belirlemiştir.

j) İştirak Satışı

Şirket, Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile birleşmesi neticesinde mali tablolarına dahil olan, sermayesinin %10'una sahip olduğu iştiraki Tasfiye Halinde Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş. ("Ottoman") nin şirket değeri Akiş GYO'ya BDO Denet Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. tarafından sunulan değerlendirme raporunda detayları verildiği üzere (-22.196.000) TL olarak belirlenmiş bunun yanında Ottoman'ın hisselerinin satışı sonrasında faaliyetine devam etmesi varsayımı ile şirket değeri ise (-10.213.000) TL olarak saptanmıştır. Şirket'in Ottoman' daki paylarının tamamı, diğer mevcut hissedarlar ile birlikte hareket etmek suretiyle Ottoman'ın tüm borç

ve diğer tüm yükümlülüklerinin devrini sağlayacak şekilde 1 TL tutar üzerinden Akiş GYO'nun ilişkili tarafı olmayan Alıcıya satılmış olup Ottoman'dan olan alacakların da tahsil imkanının olmaması nedeniyle hisse satış işlemi ile eşzamanlı olarak Ottoman'dan olan 2.153.879,08 TL tutarındaki alacak Alıcı'ya devredilmiştir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu Maddesi Kapsamında Hazırlanan 2019 Yılı Bağlı Şirket Raporu Özeti

1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesi uyarınca, Akiş GYO Yönetim Kurulu, faaliyet yılının ilk üç ayı içinde, geçmiş faaliyet yılında Şirket'in hâkim ortağı ve hakim ortağına bağlı şirketlerle ilişkileri hakkında bir rapor düzenlemek ve bu raporun sonuç kısmına faaliyet raporunda yer vermekle yükümlüdür. Akiş GYO'nun ilişkili taraflarla yapmış olduğu işlemler hakkında gerekli açıklamalar 28 no'lu finansal rapor dipnotunda yer almaktadır. Akiş GYO Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan Bağlılık raporunda "Akiş GYO'nun hakim ortakları ve hakim ortaklarının bağlı ortaklıkları ile 2019 yılı içinde yapmış olduğu tüm işlemlerde, işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veya alınmasından kaçınıldığı anda tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre, her bir işlemde uygun bir karşı edim sağlandığı ve alınan veya alınmasından kaçınılan herhangi bir önlemin Şirket'i zarara uğratmadığı, bu çerçevede denkleştirmeyi gerektirecek herhangi bir zararın söz konusu olmadığı sonucuna ulaşılmıştır" denilmektedir.

Kâr Dağıtım Politikası

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği, II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği ve SPK'nın ilgili diğer mevzuat hükümleri, Vergi Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri ile Esas Sözleşmemizin 'Kâr Dağıtım' başlıklı 33. madde hükmü çerçevesinde Şirketimizin "Kâr Dağıtım Politikası" 2018 ile 2021 yıllarına ait kâr payları için geçerli olmak üzere aşağıdaki şekilde yeniden belirlenmiştir:

► Ortaklarımızın pay getirilerinin yanı sıra düzenli olarak kâr payı elde etmelerini teminen, SPK'nın kâr payı dağıtımına ilişkin mevcut düzenlemeleriyle çelişmemek kaydı ile Esas Sözleşme'nin 'Kâr Dağıtım' başlıklı 33. maddesi çerçevesinde oluşacak Şirketimizin 2018, 2019, 2020 ve 2021 yıllarına ait dağıtılabilir kârından en az aşağıdakilerden daha düşük olan tutar dağıtılır:

(i) Şirketin ilgili yıla ait dağıtılabilir kârının tamamı veya,

(ii) 20.000.000 ABD Doları'nın Yönetim Kurulu tarafından ilgili yıla ait kâr dağıtım teklifine ilişkin kararın alınacağı tarihteki Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Satış Kuru üzerinden hesaplanacak Türk Lirası karşılığı.

Dağıtılması öngörülen kâr payı tutarının tamamı, ancak yasal kayıtlarda mevcut net dağıtılabilir kârdan ve diğer kaynaklardan karşılanabileceği sürece dağıtılabilir.

► Esas Sözleşme'nin 33. maddesinin (c) bendi hükmü ve Şirketimizin "Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere İlişkin Ücret Politikası" çerçevesinde, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak Yönetim Kurulu Üyelerine genel kurul kararına bağlı olarak kazanç payı ödenebilir.

► Şirketimizin Esas Sözleşmesi hükümleri uyarınca kâr payında imtiyaz bulunmamaktadır. Pay sahiplerine dağıtılacak kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır.

► Kâr payı dağıtımını, nakit veya bedelsiz pay veya kısmen nakit, kısmen de bedelsiz pay olarak yapılabilir.

► Kâr payı dağıtım tarihi, Yönetim Kurulu'nun teklifi doğrultusunda ve SPK mevzuatına aykırı olmamak ve en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarı ile başlanmak kaydı ile Genel Kurul tarafından tespit edilir.

► Genel kurul toplantısında kâr dağıtımına karar verilmesi halinde, kâr dağıtım tarihinin belli bir zaman aralığı olarak veyahut yıl sonuna kadar ödenebilecek şekilde belirlenmesi mümkün olup; kâr dağıtım tarihinin kesinleştirilmesi konusunda Genel Kurul tarafından Yönetim Kurulu yetkilendirilir. Bu halde, nakit kâr dağıtımının yapılacağı kesinleşmiş tarih, asgari on beş gün önce alınacak bir yönetim kurulu kararı ile belirlenir ve konuya ilişkin olarak Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda özel durum açıklaması yapılması suretiyle yatırımcıların kâr payı dağıtım tarihi hakkında bilgilendirilmesi sağlanır.

► Dağıtılabilir kâr payı, eşit veya farklı tutarda taksitlerle ödenebilir. Taksit sayısı Genel Kurul tarafından veya Genel Kurul tarafından açıkça yetkilendirilmesi şartıyla Yönetim Kurulu tarafından belirlenebilir. Taksit ödeme zamanlarının Yönetim Kurulu tarafından belirlenmesi durumunda; ödeme zamanları, Genel Kurul tarihini takip eden onbeş gün içinde SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur.

► Şirketimizin Esas Sözleşmesi'ne göre Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve SPK düzenlemelerine uymak kaydı ile Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde pay sahiplerine kâr payı avansı dağıtılabilir.

i. Şirket'in ara dönem finansal tablolarında yer alan kârları üzerinden nakden kâr payı avansı dağıtılabilir. Belirli bir ara döneme ilişkin kâr payı avansı taksitle dağıtılamaz.

ii. Yönetim Kurulu'na Genel Kurul tarafından kâr payı avansı dağıtımını için yetki verildiğinde; Yönetim Kurulu tarafından kâr payı avansı dağıtımına veya dağıtmama konusunda bir karar alınması ve bu kararın en geç ara dönem finansal tabloların kamuya açıklandığı tarih itibarıyla SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde Şirket tarafından kamuya duyurulması zorunludur.

iii. Kâr payı avansı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Pay sahibi dışındaki kişilere kâr payı avansı dağıtılamaz. Kâr payı avansı, imtiyazlı paylara imtiyaz dikkate alınmadan ödenir.

İşbu "Kâr Dağıtım Politikası", Şirket'in finansal performansı, öngörülen yatırım projeleri, sektörel ve ekonomik koşullar dikkate alınarak 2022 yılında yeniden gözden geçirilecektir.

Kâr Dağıtım Teklifi

Değerli Ortaklarımız,

Şirketimizin kâr payı dağıtım politikası uyarınca, Şirketimizin 2019 yılı kârı ile ilgili kâr dağıtım önerisi Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir:

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: II, No: 14.1 Sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenmiş konsolide finansal tablolarımızda yer alan net dönem kârımız 549.043.489,00-TL, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenmiş mali tablolarımızda yer alan net dönem kârımız ise 138.157.537,80-TL'dir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: II, No: 14.1 Sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenmiş konsolide finansal tablolarımızda yer alan 549.043.489,00-TL tutarındaki net dönem kârından Şirketimiz kâr dağıtım politikası çerçevesinde:

Yasal kayıtlarımızda yer alan Genel Kanuni Yedek Akçe'nin Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin (1.) fıkrasında ve Şirketimizin Esas Sözleşmesi'nin 33.maddesinin (a) bendi hükmünde belirtilen tavana ulaşması dolayısıyla ayrılmamasını,

Yıl içinde yapılan toplam 481.750,00-TL tutarındaki bağışın 549.043.489,00-TL tutarındaki Net Dağıtılabilir Dönem Kârına eklenmesi sureti ile hesaplanan 549.525.239,00-TL tutarındaki Birinci Kâr Payının Hesaplanacağı Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârından;

► Şirketimizin 430.091.850,00-TL tutarındaki ödenmiş sermayesinin %5'ine tekabül eden 21.504.592,50-TL tutarındaki kısmının (1,00-TL nominal değerli paya isabet eden temettü tutarı brüt 0,05-TL, temettü oranı brüt %5,00'tir.) nakden ortaklarımıza birinci temettü olarak dağıtılmasını,

► Kalan tutardan Şirketimizin ödenmiş sermayesinin %21,729312'sine tekabül eden 93.456.000,00-TL tutarındaki kısmının (1,00-TL nominal değerli paya isabet eden temettü tutarı brüt 0,21729312-TL, temettü oranı brüt %21,729312'dir.) bedelsiz pay şeklinde olmak üzere ortaklarımıza birinci temettü olarak dağıtılmasını,

► Kalan tutardan 9.647.407,50-TL tutarındaki kısmının ikinci temettü olarak (1,00-TL nominal değerli paya isabet eden temettü tutarı brüt 0,02243104-TL, temettü oranı brüt %2,243104'tür) ortaklarımıza nakden dağıtılmasını,

► Ortaklarımıza kısmen nakit ve kısmen bedelsiz pay şeklinde dağıtılacak olan 1. Temettü tutarının 114.960.592,50-TL ve nakden dağıtılacak olan 2. temettü tutarının 9.647.407,50-TL olmak üzere dağıtılacak toplam temettü tutarının 124.608.000,00-TL olarak (1,00-TL nominal değerli paya isabet eden temettü tutarı brüt 0,28972416-TL, temettü oranı brüt %28,972416) tespit edilmesini,

► Ortaklarımıza nakit dağıtılacak temettü tutarları toplamından Şirketimizin ödenmiş sermayesinin yüzde beşinin düşülmesi neticesinde kalan tutar olan 9.647.407,50-TL üzerinden hesaplanan 964.740,75-TL'nin Genel Kanuni Yedek Akçe olarak ayrılmasını,

► Kalan tutarın Olağanüstü Yedek olarak ayrılmasını,

► Temettü bedellerinin hangi tarihlerde ödeneceğine Genel Kurul'ca karar verilmesine,

Yönetim Kurulumuzun işbu kâr payı dağıtım teklifini, Genel Kurulumuzun onayına sunmaktayız.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
YÖNETİM KURULU

Diğer Gelişmeler

a) Davalar ve Sonuçları Hakkında Bilgiler

Şirket'in mali durumunu ve faaliyetini etkileyebilecek mahiyette olmamak ile birlikte, Şirket aleyhine pay sahibi Ömer Dinçkök tarafından açılmış olan davalar:

► Şirket'in pay sahiplerinden Ömer Dinçkök tarafından 29 Mart 2016 tarihli 2015 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında 2, 5, 6 ve 7 no'lu gündem maddelerinde alınan kararların butlanı ve iptali talebiyle İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2016/739 E. sayılı dava açılmıştır. Mahkeme tarafından 22 Ekim 2018 tarihindeki duruşmada, istinaf yolu açık olmak üzere, davacının davasının aktif husumet yokluğu nedeniyle reddine karar verilmiştir. Karara karşı davacı tarafça istinaf yoluna gidilmiş olup, yargılama sonucunda davacının istinaf başvurusunun reddedilmesi beklenmektedir.

► Şirket'in pay sahiplerinden Ömer Dinçkök tarafından 28 Mart 2014 tarihli 2013 yılı olağan genel kurul toplantısında 2, 5, 6, 7, 10 ve 11 no'lu gündem maddelerinde alınan kararların iptali talebiyle İstanbul 18. Asliye Ticaret Mahkemesi (Eski İstanbul 50. Asliye Mahkemesi) nezdinde 2014/545 E. (Eski 2014/208 E.) sayılı dava açılmış olup, 9 Nisan 2015 tarihinde, davanın kısmen kabulü ile, gündemin karın kullanım şeklinin, dağıtılacak kar ve kazanç payları oranlarının belirlenmesine ilişkin 6 numaralı maddesinde alınan kararın iptaline; 2, 5, 7, 10 ve 11 numaralı gündem maddelerinde alınan kararlar ile ilgili ise iptal taleplerinin reddine karar verilmiştir. Mahkeme kararının, anılan genel kurul toplantısının 6. gündem maddesinde alınan kararın iptaline ilişkin kısmı Şirket tarafından 1 Nisan 2016 tarihinde temyiz edilmiş olup, Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin 2016/6238 E. sayılı dosyası nezdinde Şirket lehine bozma kararı verilmiştir. Bozma kararına istinaden dosyayı ele alan İstanbul 18. Asliye Ticaret Mahkemesi tarafından 19 Temmuz 2018 tarihindeki duruşmada, temyiz yolu açık olmak üzere, davacının aktif husumet ehliyetinin bulunmaması nedeniyle davanın reddine karar verilmiştir. Mahkeme tarafından verilen işbu ret kararına karşı davacı tarafça temyiz yoluna gidilmiş olup, Yargıtay yerel Mahkeme kararını onamıştır. Yargıtay'ın onama kararına karşı davacı tarafça başvuru karar düzeltme incelemesi devam etmekte olup, Şirket lehine reddedilmesi beklenmektedir.

Şirketimizle ilgili diğer davalar:

► Mülkiyeti Şirket'e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak Şirket'e verilen ruhsatın iptali talebiyle İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Kadıköy Belediye Başkanlığı aleyhine T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi nezdinde dava ikame edilmiş olup, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nce 07.03.2017 tarihli, 2016/1504 E. ve 2017/553 K. sayılı kararı ile dava konusu idari işlemin iptaline karar verilmiştir. Davalı belediyeler tarafından istinaf yoluna başvurulmuştur. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdare Dava Dairesi'nce Şirket'e yapılan ihbar sonucu davadan istinaf aşamasında haberdar olunması üzerine Şirket adına davalı idareler yanında müdahale talebinde bulunulmuştur. İstanbul 4. İdari Dava Dairesi'nin 2017/640 E., 2017/736 K. Sayılı ve 13.09.2017 tarihli kararıyla istinaf başvurusunun reddine kesin olarak karar verilmiş olup, davalı idarelerce işbu karar temyiz edilmiş ancak temyiz talebi de reddedilmiştir. Şirket tarafından işbu temyiz ret kararı da temyiz edilmiş olup, Danıştay 6. Dairesi'nin 2018/264 E., 2018/820 K. ve 01.02.2018 tarihli kararıyla temyiz isteminin reddine karar verilmiştir. T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.01.2019 tarihli ve 110 numaralı Kararı ile Şirket'e ait (39) no.lu parselin az yoğunluklu konut alanı olarak belirlenmiş olduğu 22.03.2007 tasdik tarihli meri 1/5000 ölçekli Bölge Plan Kararlarının muhafazasına karar verildiğinden; İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 07.03.2017 tarihli, 2016/1504 E. ve 2017/553 K. sayılı kararı hakkında "Yargılamanın Yenilenmesi" olağanüstü kanun yoluna davalıların yanında başvurabilmemiz için davalı belediyelerden yargılamanın yenilenmesi yoluna başvurularını talep edilmiştir. Ancak, davalı belediyelerce yargılamanın yenilenmesi olağanüstü kanun yoluna başvurulmaması üzerine Şirket tarafından İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2016/1504 E. ve 2017/553 K. sayılı dosyası hakkında "Yargılamanın Yenilenmesi" kanun yoluna başvurulmuş olup, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 15.02.2019 tarihli, 2019/425 Esas ve 2019/270 Karar sayılı kararı ile "davalı idareler yanında müdahil şirket tarafından tek başına yargılamanın yenilenmesi isteminde bulunmasına yasal olanak bulunmadığı" gerekçesi ile yargılamanın yenilenmesi talebinin

incelenmeksizin reddine karar verilmiştir. İstanbul 3. İdare Mahkemesinin anılan kararına karşı istinaf yoluna müracaat edilmiş olup, istinaf incelemesi neticesinde T.C. İstanbul 4. İdari Dava Dairesi'nin 27.06.2019 tarihli, Esas No: 2019/941 ve Karar No: 2019/1309 sayılı kararı ile oyçokluğuyla istinaf başvurusunun kesin olarak reddine karar verilmiştir. Söz konusu karara karşı Şirket tarafından 2019/30484 bireysel başvuru numarası ile Anayasa Mahkemesi'ne bireysel başvuruda bulunulmuştur.

► Mülkiyeti Şirket'e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmaza komşu bulunan taşınmazın maliki tarafından (39) no.lu parselin yeşil alana alınmasına ilişkin olarak yapılan başvuruların ilgili idarelerce reddedilmesi üzerine bu ret işlemlerinin iptali talebiyle davalıların İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Kadıköy Belediye Başkanlığı aleyhine T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi nezdinde açılan davada, T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nce 30.04.2015 tarihli, 2014/115 E. ve 2015/800 K. sayılı kararı ile davanın kabulüne karar verilmiştir. Söz konusu kararın temyiz edilmesi üzerine Danıştay 6. Dairesi'nin 07.06.2017 tarihli, Esas No: 2015/11861 ve Karar No: 2017/4590 sayılı kararı ile yerel mahkeme kararının onanmasına karar verilmiştir. Onama kararına karşı karar düzeltme yoluna gidilmiş ve karar düzeltme talebi ile ilgili olarak Danıştay 6. Dairesi tarafından 03.10.2018 tarihli, Esas No: 2017/5257 ve Karar No: 2018/7383 sayılı kararı ile yerel mahkeme kararının kesin olarak bozulmasına karar verilmiş olup, bozma kararı doğrultusunda T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nce 23.01.2019 tarihli, Esas No: 2019/51 ve Karar No: 2019/67 sayılı kararı ile dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir.

► Mülkiyeti Şirket'e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmaza komşu bulunan taşınmazın maliki tarafından 39 no.lu Parselde kayıtlı taşınmazın 'meri plan kararlarının korunmasına' yönelik İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.05.2016 tarihli ve 744 sayılı kararı ile bu kararın davacıya bildirimine ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Planlama Müdürlüğü'nün 24.06.2016 tarihli ve 122396

sayılı işleminin iptali talebiyle İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davada, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nce 2016/1486 E. ve 2017/65 K. sayılı kararıyla davanın kabulüne karar verilmiştir. Bu karara karşı davalı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından istinaf yoluna başvurulmuş olup, istinaf talebinin de reddine karar verilmiştir. İstinaf talebinin reddi kararı üzerine davalı idarece temyiz yoluna başvurulmuş olup, Danıştay 6. Dairesi tarafından 03.10.2018 tarihli, 2017/2154 Esas ve 2018/7384 Karar sayılı kararı ile İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin 18.04.2017 tarihli, 2017/195 Esas ve 2017/278 Karar sayılı kararının bozulmasına kesin olarak karar verilmiştir. Danıştay'ın söz konusu bozma kararı üzerine, dava, T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin 2018/2893 Esas sayılı dosya numarasına kaydedilmiş olup, söz konusu İdari Dava Dairesince Şirket'in davalı idare yanında müdahil olarak davaya katılma isteminin kabulüne karar verilmiş ve akabinde 24.06.2019 tarihli, Esas No. 2018/2893 ve Karar No. 2019/1239 sayılı kararı ile önceki kararında direnilmesine karar verilmiştir. Söz konusu ısrar kararına karşı Şirket tarafından temyiz yoluna başvurulmuş olup, temyiz incelemesi devam etmektedir.

► Şirket'in Beykoz Bölgesinde proje geliştirmek üzere Akiş Mudanya Adi Ortaklığı olarak kat karşılığı sözleşmeler imzaladığı ve ayrıca Şirket'in %100 iştiraki olan Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'ye ait taşınmazların bulunduğu alanı da kapsayan İstanbul İli, Beykoz ilçesi, Beykoz I. Bölge 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile Beykoz I. Bölge 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planının, TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine T.C. İstanbul 4. İdare Mahkemesi nezdinde 2015/1269 Esas sayılı dosya ile açılan dava sonucu anılan mahkemece 31.01.2018 tarihli, 2015/1269 Esas ve 2018/163 Karar sayılı kararı ile iptal edilmiş olduğu öğrenilmiş ve istinaf aşamasında ivedilikle Şirket tarafından müdahale talebinde bulunulmuştur. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yerel mahkeme kararına karşı istinaf yoluna müracaat edilmiş olup, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi nezdinde 2018/1326 E. sayılı dosyada yapılan istinaf incelemesinde, Şirket tarafından müdahillik talebinde bulunulmuştur. Anılan mahkemece Şirket'in müdahillik talebinin

kabulüne karar verilmiştir. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi tarafından 15.03.2019 tarihli, Esas No: 2018/1326 ve Karar No: 2019/548 sayılı karar ile istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir. Anılan karara karşı temyiz yoluna başvurulmuş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2019/14427 Esas sayılı dosyası kapsamında devam etmektedir.

b) Yönetim Organı Üyeleri İle Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

Şirketimiz yönetim organı üyelerine ve üst düzey yöneticilerine ücret olarak 2019 yılında toplam 7.812.428 TL brüt maddi menfaat sağlanmıştır. Üst yönetime sağlanan faydaların tamamı kısa vadeli ücret ve benzeri faydalardan oluşmakta olup, uzun vadeli faydalar içermemektedir. Yönetim organı üyeleri ile üst düzey yöneticilere verilen; ödenek, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile aynı ve nakdi imkanlar, ve benzeri teminatlar bulunmamaktadır.

c) Portföy Sınırlamasına İlişkin Bilgiler

Şirket'in portföy sınırlamasına ilişkin bilgiler Finansal tablolara ait 32 No'lu "Portföy sınırlamalarına uyumun Kontrolü" dipnotunda yer almaktadır.

d) İlişkili Taraf İşlemleri

Mevzuat uyarınca ilişkili taraf işlemleri ve bakiyelerine ait bilgiler Finansal Tablolara ait 28 No'lu İlişkili Taraf Açıklamaları dipnotunda yer almaktadır.

e) Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar

Faaliyet raporu tarihi itibarıyla mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında uygulanan idari ve adli yaptırım bulunmamaktadır.

f) Şirketimizin Yıl İçinde Yapmış Olduğu Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler

Akiş GYO, sosyal sorumluluk bilinciyle hareket ederek Bağış ve Yardım Politikası kapsamında

yaptığı bağış ve sosyal yardımlarla toplumsal gelişime katkıda bulunmayı hedeflemiştir.

Şirketimiz, 2019 yılında çeşitli kurum ve kuruluşlara toplam 481.750 TL tutarında bağış yapmıştır.

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

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

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

VII-128.9 sayılı "Bilgi Sistemleri Yönetimi Tebliği"ne uyum, ISO 27001 Belgesi alımı ve Kişisel Verilerin Korunması Mevzuatına uyum çalışmaları danışmanı:
PWC Yönetim Danışmanlığı A.Ş.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirilmesi Hizmeti Alınan Derecelendirme Kuruluşu:
Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.

Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri:
A Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.,

Hizmet Alınan Şirket Değerleme Kuruluşu:
BDO Denet Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

Finansal Danışmanlık Şirketi:
Sinerji Avrupa Mali Danışmanlık Limited Şirketi

Kredi Derecelendirme Kuruluşu:
Fitch Ratings Ltd.

Hizmet Alınan Kuruluşlar ile Şirket Arasında Çıkan Çıkar Çatışmalarına İlişkin Açıklama:
Şirket, Hizmet Aldığı Kuruluşları seçerken, ilgili sermaye piyasası düzenlemesine riayet etmekte ve olası çıkar çatışmalarını önlemek için gereken özeni göstermektedir.

2019 yılında danışmanlık ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı kurumlarla arasında çıkar çatışmasına konu olacak bir husus meydana gelmemiştir.

h) Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu ve Türk Ticaret Kanunu Düzenlemeleri Kapsamındaki Diğer Açıklamaları Aşağıdaki Şekildedir:

Şirket'in faaliyet dönemi içinde ulaşamadığı bir hedef ve yerine getirmediği bir Genel Kurul kararı bulunmamaktadır.

Şirket'in sermayesinin karşılıksız kalma veya Şirket'in borca batık bir durumu yoktur.

Şirket'in karşılıklı iştirak ilişkisine sahip olduğu bir ortaklık bulunmamaktadır.

Şirket'in finansman kaynaklarına ait bilgiler Finansal tablolara ait 6 No'lu "Finansal Borçlanmalar" dipnotunda yer almakta olup, 2019 yılı içerisinde 100.000.000,00 TL tutarında tahvil ihracı gerçekleştirilmiş olup raporumuzun "Dönem İçi Önemli Gelişmeler/h" kısmında detaylı bilgi verilmiştir.

i) Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

Hesap dönemi içerisinde 2015 yılı Katma Değer Vergisi ve tapu harçlarına ilişkin olarak devam eden kamu (vergi) denetimi tamamlanmıştır. Şirket gerçekleştirilen vergi denetimine ilişkin VUK' un tarhiyat öncesi uzlaşma hükümlerinden yararlanmış olup uzlaşma sonrasında toplam 379.226,00 TL' lik ödeme gerçekleştirilmiştir. 2019 yılı hesap dönemi içerisinde başlanılmış veya devam eden bir özel denetim bulunmamaktadır.

j) Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 40/3/ç Maddesi Kapsamında Yapılan Açıklama Hakkında

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) 40. maddesinin 3. fıkrasının ç bendi uyarınca; 2019 yılı içerisinde kamuya açıklanan son finansal tablolarımızda yer alan aktif toplamının %2'sini geçmeyen alım, satım veya kiralama işlemlerinin toplu olarak bildirim kapsamında, satım işlemlerimizin toplamı 9.282.407 TL + KDV, kiralama işlemlerimiz aylık kira bedeli toplamları ise 14.125 ABD Doları + KDV ve 1.684.604 TL + KDV olacak şekilde gerçekleşmiştir.

2020 Yılı Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinin Seçimi Hakkında

Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kurulu III.48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 35.maddesi uyarınca, Şirket'in portföyünde bulunan ve yıl içinde alınacak varlıkların değerlendirilmesinin yaptırılması amacıyla; Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatınca tanımı yapılmış ve yetki verilmiş değerlendirme hizmeti alınacak şirketler olarak,

1) Yönetim Kurulu'muzca Şirket'in portföyünde bulunan ve değerlendirilmesi gereken aşağıdaki varlıklar için;

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

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

Organizasyon Değişikliği

Şirketimiz organizasyonu içerisinde Veri Analitiği Departmanı kurulmuştur.

Kayıtlı Sermaye Tavanı İşlemleri ve Esas Sözleşme Tadili Hakkında

Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanı izin süresi 31.12.2019 tarihi itibarı ile dolduğundan; Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanının 500.000.000,00 TL'den 1.000.000.000,00 TL'ye yükseltilmesi ve kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik süresinin 2020-2024 yılları olarak belirlenmesi amacı ile Şirket Esas Sözleşmesi'nin "SERMAYE VE PAYLAR" başlıklı 8. maddesinin tadili ve ayrıca Esas Sözleşme'nin "ŞİRKET'İN MERKEZ VE ŞUBELERİ" başlıklı 3. maddesinin, "BORÇLANMA ARACI İHRACI" başlıklı 7. maddesinin, "YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI" başlıklı 15. maddesinin, "ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR" başlıklı 16. maddesinin, "ŞİRKET'İN YÖNETİM, VE TEMSİL VE İLZAMI" başlıklı 18. maddesinin ve "GENEL MÜDÜR VE MÜDÜRLER" başlıklı 20. maddesinin de tadil edilmesi için izin alınmak üzere 09.01.2020 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını müteakiben Esas Sözleşme Tadil Metni ile ilgili olarak T.C. Ticaret Bakanlığı'ndan da izin alındıktan sonra Esas Sözleşme Tadil Metni Şirket Genel Kurulumuzun onayına sunulacaktır.

Tahsisli Sermaye Artışı Hakkında

Yönetim Kurulumuz tarafından:

► Şirketimizin 500.000.000,00 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak kaydıyla, her biri 1,00 TL nominal değerde paylardan oluşan toplam 430.091.850,00 TL olan çıkarılmış ve ödenmiş sermayesinin 465.091.850,00 TL'ye artırılmasına,

► Şirketimizin mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının tamamen kısıtlanarak, nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan arı olmak üzere artırılacak toplam sermaye tutarı olan 35.000.000,00 TL'yi temsil edecek payların tamamının halka arz edilmeksizin tahsisli satış yöntemi ile Borsa İstanbul A.Ş. pay piyasasında Borsa İstanbul A.Ş.'nin "Toptan Alış Satış İşlemlerine İlişkin Prosedürü" ("TSP Prosedürü") çerçevesinde belirlenecek olan pay satış fiyatı üzerinden toptan satış işlemi yolu ile satılmasına, bu amaçla düzenlenecek ihraç belgesinin onaylanması için Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvurulmasına,

► İşbu sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilecek payların (B) Grubu hamiline imtiyazsız ve borsada işlem görebilir nitelikte olmasına,

► Bu çerçevede, ihraç belgesinin SPK tarafından onaylanmasını takiben ihraç edilecek payların ilgili mevzuatta belirlenen sürelerde satılması hususunda, belirlenecek bir aracı kurumla sözleşme imzalanmasına karar verilmiştir. Ayrıca, Yönetim Kurulumuzca işbu işlemlerin, sermaye artırımının gerçekleşmeme ihtimali dikkate alınarak yatırımcılarımızın zarar görmesinin engellenmesi ve Şirketimizin meşru çıkarlarının korunması amacı ile kamuya açıklanmasının ertelenmesine karar verilmiş ve erteleme ile ilgili olarak (II-15.1) sayılı Özel Durumlar Tebliği'nin 6. maddesinden doğan yükümlülükler yerine getirilmiştir.

İhraç belgesinin SPK tarafından onaylanmasını takiben ihraç edilecek payların ilgili mevzuatta belirlenen sürelerde satılması hususunda Şirketimiz ve Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında Aracılık Sözleşmesi imzalanmıştır.

Finansman Bonosu İhracı

2018 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde, en fazla 250.000.000 TL'ye kadar tahvil, paya dönüştürülebilir tahvil, değiştirilebilir tahvil ve finansman bonosu dahil borçlanma araçlarının, halka arz edilerek veya halka arz edilmeksizin yurt içinde ve/veya yurt dışında ihraç edilmesi, ihraçla ilgili diğer tüm konuların belirlenmesi ve ihraç işlemlerinin gerçekleştirilmesi için 15 ay süreyle Şirket'in Yönetim Kurulu'na yetki verilmesine karar verilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20 Haziran 2019 tarih ve 36/802 sayılı kararıyla uygun görülen ihraç limiti kapsamında, 182 gün (6 ay) vadeli 128.000.000 TL nominal değerli 3 ayda bir BIST TLREF endeksinin değişimine dayalı değişken faizli kupon ödemeli TRFAIGY82012 ISIN kodlu finansman bonolarının nitelikli yatırımcılara ihracı 28 Şubat 2020 tarihinde gerçekleşmiş olup ihraç işlemine Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılık etmiştir.

Sorumluluk Beyanı

SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN II-14.1. SAYILI SERMAYE PİYASASINDA FİNANSAL RAPORLAMAYA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ'NİN 9. MADDESİ GEREĞİNCE HAZIRLANAN SORUMLULUK BEYANI

FAALİYET RAPORUNUN KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU'NUN
KARAR TARİHİ : **09.03.2020**
KARAR NO : **15**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri II.14.1. sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") uyarınca SPK mevzuatı ve ilgili diğer mevzuatlar tarafından belirlenen format ve içeriğe uygun olarak hazırlanan 2019 yılına ait faaliyet raporu ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarihli ve 2/49 sayılı kararı gereğince Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ile Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılan Kurumsal Yönetim Uyum raporlamalarının;

► Tarafımızca incelendiğini,

► Şirketimizdeki görev ve sorumluluk alanımızda sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,

► Şirketimizdeki görev ve sorumluluk alanımızda sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde ilgili Tebliğ uyarınca hazırlanmış faaliyet raporunun işin gelişimini ve performansını ve konsolidasyon kapsamındakiyle birlikte Şirket'in finansal durumunu ve karşı karşıya olunan önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte dürüstçe yansıttığını

bilgilerinize sunar, yapılan açıklamadan dolayı sorumlu olduğumuzu beyan ederiz.

Saygılarımızla,

Fatma Füsün Akkal Bozok
Denetim Komitesi Başkanı

Ayşe Selen Kocabaş
Denetim Komitesi Üyesi

Naile Banuhan Yürükoğlu
Genel Müdür Yardımcısı-Mali İşler

Faaliyet Raporunun Kabulüne İlişkin Yönetim Kurulu Kararı

Karar Tarihi : **09.03.2020**
 Karar No : **15**
 Konu : **Yıllık Faaliyet Raporunun Onaylanması**

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin Yönetim Kurulu Üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun 390/4 maddesi uyarınca aşağıdaki kararları almışlardır:

1- Denetimden Sorumlu Komite'nin raporu ile Yönetim Kurulumuza tevdi edilen Şirketimizin 2019 yılına ait yıllık faaliyet raporunun onaylanmasına ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanmasına,

2- Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarihli 2/49 sayılı kararı gereğine Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ile Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılan Kurumsal Yönetim Uyum Raporlarının kabulüne,

karar verilmiştir.

Raif Ali Dinçkök
Yönetim Kurulu Başkanı



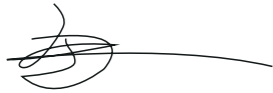
Ahmet Cemal Dördüncü
Yönetim Kurulu Başkan Vekili



İhsan Gökşin Durusoy
Yönetim Kurulu Üyesi



Alize Dinçkök
Yönetim Kurulu Üyesi



Mehmet Emin Çiftçi
Yönetim Kurulu Üyesi



İnteks San. İnş. Tic. A.Ş.
Temsilcisi Meral Miryam Molinas-
YK Üyesi



Ayşe Selen Kocabaş
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



Fatma Füsün Akkal Bozok
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



Recep Yılmaz Argüden
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



Akiş GYO A.Ş.

1 Ocak-31 Aralık 2019
Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolar
ve Bağımsız Denetim Raporu

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

A)Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ile bağlı ortaklıklarının ("Grup") 31 Aralık 2019 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiştir.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un konsolide 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Gruptan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi ve açıklanan önemli bilgiler	<p>Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.</p> <p>Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 11'de açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve yönetim giderleri gibi girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir.</p> <p>Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil değerlendirme uzmanları çalışmalara dâhil edilmiştir.</p> <p>Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısıyla, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir.</p> <p>Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır</p>
Stoklar	<p>Yukarıda açıklanan konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır;</p> <ul style="list-style-type: none">- Cari dönem içerisinde stoklara eklenen geliştirme maliyetlerinin fatura ve hakediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırılması- Cari dönemde stoklar üzerine aktifleştirilen borçlanma maliyetlerinin incelenmesi ve tavan aktifleştirme testinin incelenmesi- Aktifleştirilen kur farklarının test edilmesi ve borçlanma maliyetleri ile mutabakatının sağlanması- Stokların net gerçekleştirilebilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)

- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, konsolide finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.

- Konsolide finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Topluluk denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

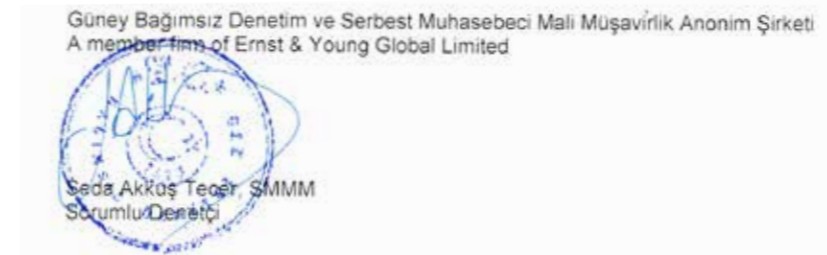
B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 28 Şubat 2020 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Seda Akkuş Tecer'dir.



28 Şubat 2020
İstanbul, Türkiye

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 ve 2018 Tarihleri İtibariyle Konsolide Finansal Durum Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
VARLIKLAR		
Dönen varlıklar	799.648.318	682.535.082
Nakit ve nakit benzerleri	4 246.302.394	96.124.337
Finansal yatırımlar	5 10.921.134	24.175.744
Ticari alacaklar	7 77.163.274	80.033.353
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 28 23.684	89.940
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	77.139.590	79.943.413
Diğer alacaklar	2.113.534	3.505.498
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	28 -	815.594
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8 2.113.534	2.689.904
Stoklar	12 20.904.892	8.329.745
Proje halindeki stoklar	12 433.819.841	464.599.191
Peşin ödenmiş giderler	9 4.316.006	3.661.855
Riskten korunma amaçlı türev araçlar	10 315.439	-
Alım satım amaçlı türev araçlar	10 3.425.449	1.994.452
Diğer dönen varlıklar	366.355	110.907
Duran varlıklar	5.499.236.273	4.929.181.885
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13 27.813.159	25.180.202
Ticari alacaklar	564.642	41.824.047
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7 564.642	41.824.047
Diğer alacaklar	14.185.483	14.504.795
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	28 12.631.530	12.878.644
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8 1.553.953	1.626.151
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11 5.403.103.276	4.790.590.000
Maddi duran varlıklar	14 29.203.459	30.422.911
Maddi olmayan duran varlıklar	5.842.799	6.422.936
- Şerefiye	707.175	707.175
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	15 5.135.624	5.715.761
Ertelenmiş vergi varlığı	474.453	327.964
Peşin ödenmiş giderler	9 11.664.258	11.268.874
Alım satım amaçlı türev araçlar	10 4.339.918	7.224.784
Diğer duran varlıklar	16 2.044.826	1.415.372
Toplam varlıklar	6.298.884.591	5.611.716.967

1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar, denetimden sorumlu komite tarafından incelenmiş ve 28 Şubat 2020 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 ve 2018 Tarihleri İtibariyle Konsolide Finansal Durum Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
KAYNAKLAR		
Kısa vadeli yükümlülükler	953.960.198	971.116.458
Kısa vadeli borçlanmalar	6 584.781.297	40.670.639
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6 299.631.154	881.074.757
Ticari borçlar	13.085.158	13.374.156
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7, 28 4.274.506	1.929.315
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7 8.810.652	11.444.841
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	18 1.669.278	1.722.616
Diğer borçlar	6.252.253	6.053.091
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8 6.252.253	6.053.091
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9 8.722.921	9.328.178
Alım satım amaçlı türev araçlar	10 446.152	-
Riskten korunma amaçlı türev araçlar	10 29.777.760	7.138.489
Kısa vadeli karşılıklar	17 9.465.185	11.727.780
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	17, 18 736.430	687.224
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	8.728.755	11.040.556
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	129.040	26.752
Uzun vadeli yükümlülükler	1.324.473.833	1.009.795.092
Uzun vadeli borçlanmalar	6 1.289.652.762	992.687.899
Ticari borçlar	3.125.366	3.210.419
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7 3.125.366	3.210.419
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9 5.483.069	7.523.123
Riskten korunma amaçlı türev araçlar	10 24.355.539	5.187.501
Uzun vadeli karşılıklar	1.857.097	1.186.150
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	18 1.857.097	1.186.150
Özkaynaklar	4.020.450.560	3.630.805.417
Ödenmiş sermaye	26 430.091.850	430.091.850
Sermaye düzeltme farkları	121.877.344	121.877.344
Paylara ilişkin primler	50.712.389	50.712.389
Birleşme denkleştirme hesabı	870.289.152	870.289.152
Gerçekleşmiş Paylar	(4.592.411)	(3.860.001)
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	19 (1.148.542)	(426.037)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(1.148.542)	(426.037)
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	19 (47.332.651)	2.994.773
- Yabancı para çevrim farkları	7.370.271	2.767.623
- Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kâr/zararda sınıflandırılacak paylar	-	1.265.254
- Nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)	10 (54.702.922)	(1.038.104)
Ortak yönetime tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	(4.109.167)	(4.109.167)
Diğer yedekler	19 54.696.807	54.696.807
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19 116.693.057	107.311.106
Geçmiş yıllar kârları	19 1.884.229.243	971.344.594
Net dönem (zararı)/kârı	549.043.489	1.029.882.607
Toplam kaynaklar	6.298.884.591	5.611.716.967

Takip eden dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 ve 2018 Tarihleri İtibariyle Konsolide Kâr Veya Zarar Ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
KÂR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	20	437.161.617	396.097.827
Satışların maliyeti (-)	20	(107.502.696)	(92.167.020)
Ticari faaliyetlerden brüt kâr		329.658.921	303.930.807
Genel yönetim giderleri (-)	21	(29.623.784)	(33.855.300)
Pazarlama giderleri (-)	21	(3.905.773)	(4.447.007)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	39.772.884	82.090.015
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	23	(39.602.658)	(57.068.257)
Esas faaliyet kârı		296.299.590	290.650.258
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	580.453.447	1.247.739.862
Yatırım faaliyetlerinden giderler	24	(9.779.099)	(1.892.579)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen müşterek yönetime tabi ortakların kârlarındaki paylar	13	(1.531.678)	(1.513.789)
Finansman gideri öncesi faaliyet kârı		865.442.260	1.534.983.752
Finansman gelirleri	25	182.435.677	368.510.172
Finansman giderleri (-)	25	(498.540.615)	(873.344.506)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kârı		549.337.322	1.030.149.418
Dönem vergi gideri	27	(440.322)	(288.612)
Ertelenmiş vergi geliri	27	146.489	21.801
Sürdürülen faaliyetler dönem kârı		549.043.489	1.029.882.607
DÖNEM NET KÂRI		549.043.489	1.029.882.607
Dönem kârının dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		549.043.489	1.029.882.607
Pay başına kazanç	26	1,28	2,39
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kâr veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	18	(722.505)	(673.918)
Kâr veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar			
Yabancı para çevrim farkları		4.602.648	2.664.136
Nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir (gider)	10	(53.664.818)	(1.038.104)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kâr veya zararda sınıflandırılacak paylar		(1.265.254)	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(51.049.929)	952.114
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		497.993.560	1.030.834.721
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		497.993.560	1.030.834.721

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 ve 2018 Tarihleri İtibariyle Konsolide Özkaynaklar Değişim Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Özkaynak Yönetimi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Denkleştirme Payları ²⁾	Nakit Akış Riskinden Korunma Çevrim Kazançları/ Farkları ⁽¹⁾ (Kayıpları) ²⁾	Yabancı Para Çevrim Farkları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Sermaye	Ödenmiş Sermaye	Kâr Payları	Meydana Gelen Artış (Azalış)	Toplam kapsamlı gelir	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	Birikmiş Kârlar		Net Dönem Kârı/ Zararı	Özkaynaklar Toplamı
													Geçmiş Yıllar Kârları	Dönem Kârı/ Zararı		
ÖNCEKİ DÖNEM																
1 Ocak 2018 itibarıyla bakiye	430.091.850	121.877.344	944.975	247.881	103.487	1.265.254	870.289.152	(1.894.409.988)	(4.109.167)	54.696.807	281.542.533	441.561.956	490.551.211	490.551.211	490.551.211	2.499.622.315
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kâr Payları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	49.787.414	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(673.918)	2.664.136	2.664.136	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2018 itibarıyla bakiye	430.091.850	121.877.344	50.712.389	(426.037)	2.787.623	1.265.254	870.289.152	(3.860.001)	(4.109.167)	54.696.807	107.311.106	971.344.594	1.029.882.607	1.029.882.607	1.029.882.607	3.630.805.417
CARI DÖNEM																
1 Ocak 2019 itibarıyla bakiye	430.091.850	121.877.344	50.712.389	(426.037)	2.787.623	1.265.254	870.289.152	(3.860.001)	(4.109.167)	54.696.807	107.311.106	971.344.594	1.029.882.607	1.029.882.607	1.029.882.607	3.630.805.417
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kâr Payları ¹⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2019 itibarıyla bakiye	430.091.850	121.877.344	50.712.389	(1.148.542)	7.370.271	1.265.254	870.289.152	(4.592.411)	(4.109.167)	54.696.807	116.693.057	1.884.229.243	1.884.229.243	1.884.229.243	1.884.229.243	4.020.450.560

¹⁾ Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler

²⁾ Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler

³⁾ Not 19'da açıklanmıştır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 ve 2018 Tarihleri İtibariyle Konsolide Nakit Akış Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2018
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	342.192.942	289.213.203
Dönem Net Kârı/(Zararı)	549.043.489	1.029.882.607
Dönem Net Kârı/(Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	(270.624.610)	(744.012.741)
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22 4.105.660	4.725.136
Değer Düşüklüğü/(İptali) İle İlgili Düzeltmeler	11.740.461	11.122.939
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	2.107.532	2.058.238
Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	25 135.212.087	128.531.484
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Kur Farkları İle İlgili Düzeltmeler	147.744.935	355.015.744
Vergi Gideri/Geliri İle İlgili Düzeltmeler	293.833	288.612
Gerçeğe Uygun Değer Kazançları İle İlgili Düzeltmeler, net	11 (570.289.533)	(1.247.739.862)
İştiraklerin Dağıtılmamış Kârları İle İlgili Düzeltmeler	13 1.531.678	1.513.789
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler	24 (384.815)	-
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler	(2.686.448)	471.179
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	136.328.435	56.858.362
Stoklardaki Artış	(1.792.708)	(16.750.539)
Ticari Alacaklardaki Azalış	62.274.990	24.841.368
Ticari Borçlardaki Azalış	(623.087)	(827.370)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	13.254.610	(6.735.748)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış İle İlgili Düzeltmeler	63.214.630	56.330.651
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	(7.031.038)	2.018.839
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	70.245.668	54.311.812
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	414.747.314	342.728.228
Vergi Ödemeleri	(71.986.281)	(52.707.904)
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları	(568.091)	(807.121)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(1.749.863)	(34.086.203)
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları	13 -	(24.157.916)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	14, 15 (2.379.310)	(2.614.149)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	11, 24 3.564.815	253.350
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11 (2.935.368)	(7.567.488)
Diğer Nakit Girişleri	-	-
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(197.342.884)	(284.919.621)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	6 1.350.293.708	195.996.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6 (1.249.218.968)	(474.783.540)
Türev Araçlardan Nakit Girişleri	3.530.992	-
Türev Araçlardan Nakit Çıkışları	(16.137.906)	(874.173)
Geri Alınan Payların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	239.208.382
Ödenen temettüler	(107.616.007)	(135.000.000)
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları	(732.410)	(3.860.001)
Alınan Faiz	11.987.865	18.791.207
Ödenen Faiz	6 (189.450.158)	(124.397.496)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Azalış	143.100.195	(29.792.621)
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	7.077.862	37.079.784
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)	150.178.057	7.287.163
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	4 96.124.337	88.837.174
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	4 246.302.394	96.124.337

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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, Akkök Şirketler Topluluğuna dahil olup, Şirket'in hakim ortağı Akkök Holding A.Ş.'dir.

Şirket'in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda işgal etmektedir.

Şirket'in 17 Ağustos 2012 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında, Ak-AI Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayii A.Ş. ("Ak-AI") ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 136. maddesi ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18, 19 ve 20. maddeleri çerçevesinde devralma suretiyle birleşmesine, birleşmenin şirketlerin SPK'nın ilgili düzenlemelerine göre hazırlanan 30 Haziran 2012 tarihli bilançoları üzerinden ve Ak-AI'nın 30 Haziran 2012 tarihli bilançosunun tüm aktif ve pasiflerinin bir bütün halinde Akiş GYO'ya devrolunması suretiyle gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup söz konusu birleşme işlemi Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

Şirket'in 8 Eylül 2016 tarihinde almış olduğu karar ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 134'üncü ve devamı ilgili maddeleri, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun (KVK) 18, 19 ve 20'nci maddeleri ile işleme taraf her iki şirketin de 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na (SPK) tabi şirketler olması ve paylarının Borsa İstanbul A.Ş.'de (Borsa) halka arz edilmiş ve işlem görüyor olması nedeniyle SPK'nun 23 ve 24'üncü maddeleri ve ilgili sair hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 28 Aralık 2013 tarih ve 28865 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Birleşme ve Bölünme Tebliği" (II-23.2) ve SPK'nun 24 Aralık 2013 tarih ve 28861 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği" (II-23.1) ile diğer ilgili mevzuat hükümleri dahilinde; 30 Haziran 2016 bilançoları esas alınarak Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Saf GYO")'nin tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde Akiş GYO tarafından devralınması suretiyle, Saf GYO ile Akiş GYO bünyesinde birleşilmesine karar verilmiş olup, söz konusu birleşme işlemi Şirket'in 28 Aralık 2016 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

Şirket, Türkiye'de İstanbul Ticaret Sicil Odası'na kayıtlı olup merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak No: 25, 34660 Akasya AVM, Acıbadem/Üsküdar - İstanbul.

Akiş GYO, Bağlı Ortaklıkları ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıkları ile birlikte "Grup" olarak anılacaktır. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Raif Ali Dinçkök	16,79	72.210.635
Akkök Holding A.Ş.	14,66	63.065.857
Alize Dinçkök	10,07	43.326.381
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	9,21	39.605.909
Emniyet Ticaret A.Ş.	9,13	39.267.011
European Bank For Reconsrtruction And Development	7,36	31.650.000
Alina Dinçkök	6,53	28.078.910
Diğer, halka açık hisseler dahil ⁽¹⁾	26,25	112.887.147
Toplam ödenmiş sermaye	100,00	430.091.850

⁽¹⁾ 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Akiş GYO hisselerinin %38,91'lik kısmı Borsa İstanbul A.Ş. ("BIST")'de fiili dolaşımdadır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Ali Raif Dinçkök Mirasçıları	24,19	104.022.994
Akkök Holding A.Ş.	14,66	63.065.857
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	9,21	39.605.909
Emniyet Ticaret A.Ş.	9,13	39.267.011
European Bank For Reconsrtruction And Development	7,36	31.650.000
Raif Ali Dinçkök	6,56	28.196.104
Diğer, halka açık hisseler dahil	28,89	124.283.975
Toplam ödenmiş sermaye	100,00	430.091.850

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla, çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu 19.422.649 adet pay karşılığı 19.422.649 TL'den oluşmaktadır. Kalan paylar B grubunu temsil etmektedir. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin beş adedi A grubu pay sahiplerinin oy çokluğuyla göstereceği adaylar arasından olmak üzere Genel Kurul tarafından seçilir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Grup'un kayıtlı sermaye tavanı 500.000.000 TL'dir (31 Aralık 2018: 500.000.000 TL). Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 430.091.850 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 430.091.850 adet paydan oluşmaktadır. (31 Aralık 2018: 430.091.850 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 430.091.850 adet paydan oluşmaktadır.)

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Grup'un çalışan sayısı 288 kişidir (31 Aralık 2018: 321 kişi).

Bağlı Ortaklıklar

Akiş GYO'nun Bağlı Ortaklıkları, Türkiye ve Bulgaristan'da faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı Ortaklıklar	Faaliyet Konusu
Aksu Real Estate E.A.D. ("Aksu Real Estate")	Gayrimenkul yatırımları
Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. ("Karlıtepe")	Gayrimenkul yatırımları
Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. ("Akyaşam")	AVM ve ofis yönetimi
Akasya Çocuk Dünyası A.Ş. ("Akasya Çocuk")	Çocuk eğlence sektörü

	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Aksu Real Estate	100,00	100,00	100,00	100,00
Karlıtepe	100,00	100,00	100,00	100,00
Akyaşam	100,00	100,00	100,00	100,00
Akasya Çocuk	100,00	100,00	100,00	100,00

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Akyaşam

Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. Akasya AVM ve ofislerin yönetimi amacıyla 6 Ocak 2014 tarihinde kurulmuştur. Akiş GYO, Akyaşam'ın %100 sermayesine sahiptir.

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-Al'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 Kurul Kararı ile Aksu Textiles E.A.D. unvanının Aksu Real Estate E.A.D. olarak değiştirilmesine karar verilmiştir. Unvan değişikliği ile birlikte faaliyet konusu; kâr elde etmek amacı ile gerek ülke içinde ve gerekse yurt dışında her türlü gayrimenkul yatırımı yapmak olarak değiştirilmiştir.

Karlıtepe

Karlıtepe 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, parselleme, 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 bulunmaktadır. 28 Mayıs 2015 tarihinde Akiş GYO'nun bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Karlıtepe, Beykoz Arsaları iş geliştirme süreci kapsamında satın alınmıştır.

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.

Akiş GYO'nun iş ortaklığı üzerinde önemli bir etkisinin olması dolayısı ile, WMG London finansal tablolarda özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilmektedir.

İş Ortaklığı

	Faaliyet Konusu
WMG London	Gayrimenkul yatırımları

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
WMG London Developments L.P	51,00	51,00	51,00	51,00

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Müşterek yönetime tabi ortaklık, anlaşmanın müşterek kontrolüne sahip taraflarının bu anlaşmayla ilgili varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin yükümlülükler sahip oldukları durumlarda ortaya çıkar. Bir müşterek faaliyet katılımcısı sahip olduğu varlık, yükümlülük, hasılat ve maliyete göre değerlendirilmektedir. Müşterek faaliyetlere ait varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve gider hesapları ile nakit akım hareketleri oransal konsolidasyon yöntemi ile finansal tablolara dahil edilmiş olup bu müşterek faaliyetler ile gerçekleşen grup içi işlemler, bakiyeler ve gerçekleşmemiş kâr/zararlar finansal tablolardan elimine edilmiştir.

Akiş GYO'nun Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konusu aşağıda belirtilmiştir:

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık	Faaliyet Konusu	Müştebbis Ortak
Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı	Gayrimenkul Yatırımları	Mudanya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.

	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı	50,00	50,00	50,00	50,00

Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı

Adi Ortaklık; 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 inşaat sözleşmelerinden doğacak hak ve yükümlülüklerin ifasıdır.

Finansal tabloların onaylanması

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 28 Şubat 2020 tarihinde onaylanmıştır.

Bu konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıda sunulmuştur. Aksi belirtilmediği sürece bu muhasebe politikaları sunulan bütün dönemler için uygulanmıştır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

Grup'un konsolide finansal tabloları, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TMS/TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Ayrıca bireysel finansal tablolar KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Finansal Raporlama Standartları'na uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, UMSK tarafından yayımlanmış UMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı uygulanmamıştır.

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Grup'un finansal tablolarındaki her bir kalem, Grup'un operasyonlarını sürdürdükleri temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir ("fonksiyonel para birimi"). Grup'un hem fonksiyonel, hem de raporlama para birimi TL'dir.

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

İşletmenin sürekliliği

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Faaliyetlerin dönemselliği

Grup'un 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren oniki aylık performans sonuçlarına, faaliyetlerinin dönemselliğinden kaynaklanan herhangi bir etki bulunmamaktadır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

KGK Nisan 2018'de TFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayınlamıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayırımı ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. TFRS 16, TMS 17 ve TMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

Kiracılar, bu standardı kısa vadeli kiralamalara (kira süresi 12 ay ve daha kısa olan kiralamalar) veya dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalara (örneğin kişisel bilgisayarlar, bazı ofis ekipmanları, vb.) uygulamama istisnasına sahiptir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer (kiralama yükümlülüğü) ve aynı tarih itibarıyla ilgili kullanım hakkı varlığını da kayıtlarına alarak kira süresi boyunca amortisman tabii tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımni faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır. Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki faiz gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmelidir.

Kiracının, belirli olayların gerçekleşmesi halinde kiralama yükümlülüğünü yeniden ölçmesi söz konusudur (örneğin kiralama süresindeki değişiklikler, ileriye dönük kira ödemelerinin belirli bir endeks veya orandaki değişimler nedeniyle değişikliğe uğraması, vb.). Bu durumda kiracı, kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçüm etkisini kullanım hakkı varlığı üzerinde bir düzeltme olarak kaydeder.

Standart, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu standardın Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar"da yapılan değişiklikler (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, iştirak veya iş ortaklığındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan iştirak veya iş ortaklığındaki uzun vadeli yatırımlar için TFRS 9 Finanslar Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar uyarınca muhasebeleştirilen iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımları kapsamamaktadır. Söz konusu değişiklikte KGK, TFRS 9'un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştirdiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9'u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmedeği ve özü itibarıyla ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulanmaktadır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklik Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TFRYK 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

Yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, "TMS 12 Gelir Vergileri"nde yer alan muhasebeleştirme ve ölçüm gereksinimlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

- işletmenin belirsiz vergi muamelelerini ayrı olarak değerlendirip değerlendirmedeğini;
- işletmenin vergi muamelelerinin vergi otoriteleri tarafından incelenmesi konusunda yapmış olduğu varsayımları;
- işletmenin vergilendirilebilir kârını (vergi zararını), vergi matrahını, kullanılmamış vergi zararlarını, kullanılmamış vergi indirimlerini ve vergi oranlarını nasıl belirlediğini ve
- işletmenin bilgi ve koşullardaki değişiklikleri nasıl değerlendirdiğini ele almaktadır.

Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu yorumun Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Yıllık İyileştirmeler - 2015 - 2017 Dönemi

KGK Ocak 2019'da aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları'nın 2015-2017 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- TFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar - TFRS 3'teki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. TFRS 11'deki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.

- TMS 12 Gelir Vergileri - Değişiklikler, temettülere (kâr dağıtımı) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kâr veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.

- TMS 23 Borçlanma Maliyetleri - Değişiklikler, ilgili varlık amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma geldikten sonra ödenmemiş özel borçlanmaların bulunması durumunda, ilgili borcun şirketin genellikle genel borçlanmalarındaki aktifleştirme oranını belirlerken borçlandığı fonların bir parçası durumuna geldiğine açıklık getirmektedir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme (TMS 19 Değişiklikler)

KGK Ocak 2019'de TMS 19 Değişiklikler "Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme"yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleşikten sonra yıllık hesap döneminin kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik)

Bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için TFRS 9 Finansal Araçlar'da ufak değişiklikler yayınlamıştır.

TFRS 9'u uygulayan işletme, erken ödenebilir finansal varlığı, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarar yansıtılan varlık olarak ölçmektedir. Değişikliklerin uygulanması ile belirli koşulların sağlanması durumunda, işletmeler negatif tazminli erken ödenebilir finansal varlıkları itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmektedir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklik Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

ii) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulamaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Grup söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 - Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayınlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de kârın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)

KGK Mayıs 2019'da TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'nde yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayınlamıştır. Bu değişikliğin amacı, bir işletmenin işletme birleşimi olarak mı yoksa bir varlık edinimi olarak mı muhasebeleştirileceğini belirlemeye yardımcı olmaktır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;
- Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;
- İşletmelerin edinme sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı uygulama rehberi eklenmesi;
- İşletmenin ve çıktıların tanımlarını sınırlandırmak; ve
- İsteğe bağlı bir gerçeğe uygun değer konsantrasyon testi yayımlamak.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

Haziran 2019'da KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" ve "TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, "önemlilik" tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmasıdır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Grup, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'deki Değişiklikler - Gösterge Faiz Oranı Reformu

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere TFRS 9 ve TMS 39'da gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak dört temel konuda kolaylaştırıcı uygulamalar sağlanmıştır. Bu uygulamalar riskten korunma muhasebesi ile ilgili olup, özetle

- İşlemlerin gerçekleşme ihtimalinin yüksek olmasına ilişkin hüküm,
- İleriye yönelik değerlendirmeler,
- Geriye dönük değerlendirmeler ve
- Ayrı olarak tanımlanabilir risk bileşenleridir.

TFRS 9 ve TMS 39'da yapılan değişikliğe ilişkin uygulanan istisnaların, TFRS 7 deki düzenleneme uyarınca finansal tablolarda açıklanması amaçlanmaktadır.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından yayımlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

UMSK tarafından yayımlanmış fakat henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamış/yayımlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarında değişiklikler bulunmamaktadır.

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Konsolide finansal tablolar, Grup'un finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

Not 2.1 "Sunuma ilişkin temel esaslar"da açıklandığı üzere 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan TFRS Taksonomisi'ne göre finansal tablolar karşılaştırmalı olarak yeniden düzenlenmiştir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.4.1. Konsolidasyona ilişkin esaslar

Konsolide finansal tablolar ana ortaklık Akiş GYO ile Bağlı Ortaklıkları ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklarının aşağıdaki belirtilen esaslara göre hazırlanan hesaplarını kapsamaktadır. Konsolidasyona dahil edilen şirketlerin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, tarihsel maliyet esasına göre tutulan kayıtlarına TFRS'ye uygunluk ve Grup tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltmeler ve sınıflandırmalar yapılmıştır.

Bağlı Ortaklıklar

Kontrol, bir işletmenin faaliyetlerinden fayda elde etmek amacıyla finansal ve operasyonel politikaları üzerinde kontrol gücünün olması ile sağlanır.

Bağlı ortaklıklar, Şirket'in ya (a) doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan ve Şirket'in üzerinde oy haklarına sahip olduğu hisseler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olduğu ya da (b) oy hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olmamakla birlikte mali ve işletme politikaları üzerinde fiili hâkimiyet etkisini kullanmak suretiyle, mali ve işletme politikalarını Şirket'in menfaatleri doğrultusunda kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketleri ifade eder.

Grup'un başka bir şirketi kontrol edip etmediğinin değerlendirilmesinde dönüştürülebilir veya kullanılabilir potansiyel oy haklarının varlığı da göz önünde bulundurulur.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla konsolidasyona tabi tutulan bağlı ortaklıklar, oy hakları ve etkin ortaklık oranları Not 1'de gösterilmiştir.

Bağlı ortaklıklar, kontrolün Grup'a geçtiği tarihten itibaren konsolide edilmeye başlanmıştır ve kontrolün Grup'tan çıkması ile konsolide edilme işlemi son bulmaktadır. Bağlı Ortaklıklar için uygulanan muhasebe politikaları Grup tarafından uygulanan muhasebe politikaları ile tutarlılığın sağlanması amacıyla değiştirilir.

Dönem içerisinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların sonuçları, satın alım tarihinden sonra veya elden çıkarma tarihine kadar konsolide kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Bağlı ortaklıklara ait finansal durum tabloları ve kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş olup, Şirket ve bağlı ortaklıkların sahip olduğu payların kayıtlı iştirak değerleri, ilgili özkaynaklar ile karşılıklı olarak netleştirilmiştir. Şirket ile bağlı ortaklıklar arasındaki grup içi işlemler ve bakiyeler konsolidasyon işlemi sırasında netleştirilmiştir. Şirket'in sahip olduğu hisselerin kayıtlı değerleri ve bunlardan kaynaklanan temettüleri, ilgili özkaynaklar ve kapsamlı gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir.

Konsolide bağlı ortaklıkların net varlıklarındaki ana ortaklık dışı paylar Grup' un özkaynağının içinde ayrı olarak belirtilir. Ana ortaklık dışı paylar, ilk işletme birleşmelerinde oluşan bu paylar ile birleşme tarihinden itibaren özkaynakta meydana gelen değişikliklerdeki ana ortaklık dışı payların toplamından oluşur. Konsolide edilen bir bağlı ortaklığın ana ortaklık dışı paya düşen birikmiş zararları, söz konusu bağlı ortaklığın ana ortaklık dışı özsermaye tutarını aşabilir. Bu durumda, birikmiş zarar ve ana ortaklık dışı paya düşecek daha sonraki cari yıl zararları, ana ortaklık dışı pay ile ilişkilendirilir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2.4.2 Müşterek Anlaşmalar

Müşterek faaliyetler

Grup, bütün müşterek anlaşmalarına TFRS 11, Müşterek Anlaşmalar standardını uygulamaktadır. TFRS 11 doğrultusunda, müşterek anlaşmalardaki yatırımlar yatırımcıların sözleşmedeki hak ve yükümlülüklerine bağlı olarak müşterek faaliyet veya iş ortaklığı olarak sınıflandırılırlar. Grup, Not 1'de detayları açıklanan proje ortaklık anlaşmalarının türünü değerlendirmiş ve müşterek faaliyet olduğuna karar vermiştir. Müşterek faaliyetlere konu proje ortaklıkları oransal konsolidasyon yöntemi ile muhasebeleştirilir.

Müşterek faaliyetler, müşterek anlaşmalardaki sözleşmedeki hak ve yükümlülüklerin Şirket'e transfer olduğu tarihten itibaren kapsama alınmış ve söz konusu müşterek faaliyetin tamamlandığı tarihte de kapsamdan çıkartılmıştır. Gerekli olması halinde, Grup'un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla müşterek faaliyetler kapsamındaki proje ortaklıklarının finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır.

Müşterek faaliyetler kapsamındaki proje ortaklıklarının ait finansal durum tabloları ve kâr veya zarar tabloları oransal konsolidasyon yöntemi kullanılarak Grup'un konsolide finansal tablolarına dahil edilmiş ve proje ortaklıkların sahip olduğu payların kayıtlı iştirak değerleri, ilgili özkaynaklar ile karşılıklı olarak netleştirilmiştir. Grup ile müşterek faaliyetler kapsamındaki proje ortaklıklarının arasındaki işlemler ve bakiyeler finansal tablolara dahil edilme işlemi sırasında oransal olarak netleştirilmiştir. Grup'un sahip olduğu hisselerin kayıtlı değerleri ve bunlardan kaynaklanan temettüleri, ilgili özkaynaklar ve kapsamlı gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir.

2.4.3 İşletme birleşmeleri ve şerefiye

İşletme birleşmeleri, ayrı tüzel kişiliklerin veya işletmelerin raporlama yapan tek bir işletme şeklinde birleşmesi olarak değerlendirilmektedir. İşletme birleşmeleri, TFRS 3 kapsamında, satın alma yöntemine göre muhasebeleştirilir. Bir işletmenin, ticari işletme olmayan bir veya birden fazla işletmenin kontrolünü elde etmesi, bu işletmelerin bir araya gelmesi işletme birleşmesi olarak nitelendirilmez. İşletme tarafından varlık veya net varlık gruplarının elde edilmesi halinde bu işlemler de işletme birleşmeleri kapsamında değerlendirilmez.

Bir işletmenin satın alınması ile ilgili katlanılan satın alma maliyeti, iktisap edilen işletmenin satın alma tarihindeki tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerine dağıtılır. Satın alma maliyeti ile iktisap edilen işletmenin tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark şerefiye olarak konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde satın alınan işletmenin/şirketin finansal tablolarında yer almayan; ancak şerefiyenin içerisinde ayrılabilme özelliğine sahip varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar ve şarta bağlı yükümlülükler gerçeğe uygun değerleri ile konsolide finansal tablolara yansıtılır. Satın alınan şirketin finansal tablolarında yer alan şerefiye tutarları tanımlanabilir varlık olarak değerlendirilmez.

İktisap edilen tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerindeki iktisap edenin payının işletme birleşmesi maliyetini aşması durumunda ise fark kâr veya zararlar ilişkilendirilir. Her bir iktisap için edinilen şirketin ana ortaklık dışı payları iktisap edilen şirketin net varlıkları üzerindeki oransal payı üzerinden muhasebeleştirilir.

Grup, işletme birleşmeleri kapsamında incelenmeyen iktisapları için her bir tanımlanabilir varlık ve yükümlülüğün maliyeti ve edinim tarihindeki gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı ilgili varlık ve yükümlülükler dağıtır. Bu tip işlemlerden herhangi bir şerefiye doğmaz.

Şerefiye, her yıl değer düşüklüğü için gözden geçirilir ve maliyet değerinden birikmiş değer düşüklüğü karşılıkları düşüldükten sonraki değeriyle bilançoda taşınır. Değer düşüklüğü çalışması için şerefiye, nakit üreten birimlere dağıtılır. Dağıtım, şerefiyenin oluştuğu iş birleşmesinden fayda sağlaması beklenen nakit

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

üreten birimlere veya nakit üreten birim gruplarına yapılır. Grup şerefiye değer düşüklüğü testlerini her yılın 31 Aralık tarihlerinde gerçekleştirmektedir. Şerefiye üzerindeki ayrılan değer düşüklükleri iptal edilemez. Bir işletmenin satışından doğan kâr ve zararlar, satılan kuruluş üzerindeki şerefiyenin kayıtlı değerini de içerir.

2.4.4 Bölümlere göre raporlama

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciiine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmiştir. İşletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınmasından ve bölümün performansının değerlendirilmesinden sorumlu olan icra komitesi işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii olarak belirlenmiştir.

2.4.5 İlişkili taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen ve müşterek yönetime tabi ortaklıklar TMS 24, İlişkili Taraf Açıklamaları standardı kapsamında ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir.

2.4.6 Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmektedirler. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

2.4.7 Finansal araçlar

i) Finansal varlıklar

Sınıflandırma

Grup, finansal varlıklarını “itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen”, “gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan” ve “gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar” olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Grup, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Grup'un finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

“İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Grup'un itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, “nakit ve nakit benzerleri”, “ticari alacaklar” ve “diğer alacaklar” kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

“Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkları geçmiş yıl kârlarına sınıflandırılır. Grup, öz kaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüleri gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

“Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal Tablo Dışı Bırakma

Grup, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü “beklenen kredi zararı” (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Grup, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

Ticari Alacaklar

Ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında “basitleştirilmiş yaklaşımı” uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları “ömür boyu beklenen kredi zararlarına” eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kâr/zararları, kâr veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler" hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini düştükten sonra elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir.

Ticari ve diğer borçlar

Ticari borçlar, satıcılarından doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

iii) Türev finansal araçlar

Türev finansal araçlar sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile kayda alınmakta, türevlerle ilişkilendirilen ilgili işlem maliyetleri oluştuğu tarihte kâr veya zararda muhasebeleştirilmektedir. İlk kayda alınmalarını izleyen dönemlerde de gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmekte ve değişimler kâr veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Nakit akış riskinden korunma işlemleri

Grup, türev sözleşmesi yapıldığı tarihte, kayıtlı bir yükümlülüğün veya belirli bir riskle ilişkisi kurulabilen ve gerçekleşmesi muhtemel olan işlemlerin nakit akışlarında belirli bir riskten kaynaklanan ve kâr/zararı etkileyebilecek değişimlere karşı korunmayı sağlayan işlemleri nakit akış riskinden korunma olarak belirlemektedir.

Grup, etkin olarak nitelendirilen nakit akış finansal riskten korunma işlemlerine ilişkin kazanç ve kayıplarını özkaynaklarda "Nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir (gider)" olarak göstermektedir. Etkin olmayan kısım ise dönem kârında kâr veya zarar olarak tanımlanır. Finansal riskten korunma taahhüdün veya gelecekteki muhtemel işlemin bir varlık veya yükümlülük haline gelmesi durumunda özkaynak kalemleri arasında izlenen bu işlemlerle ilgili kazanç ya da kayıplar bu kalemlerden alınarak söz konusu varlık veya yükümlülüğün elde etme maliyetine veya defter değerine dahil edilmektedir. Aksi durumda, özkaynak kalemleri altında muhasebeleştirilmiş tutarlar, finansal riskten korunma gelecekteki muhtemel işlemin gelir tablosunu etkilediği dönemde gelir tablosuna transfer edilerek kâr veya zarar olarak yansıtılır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Gelecekte gerçekleşmesi muhtemel işlemin, gerçekleşmesi artık beklenmiyorsa, önceden özkaynaklar altında muhasebeleştirilen birikmiş kazanç ve kayıplar gelir tablosuna transfer edilir. Finansal riskten korunma aracının, yerine belgelenmiş finansal riskten korunma stratejisine uygun olarak başka bir araç tanımlanmadan veya uzatılmadan, vadesinin dolması, satılması, sona erdirilmesi veya kullanılması veya finansal riskten korunma tanımının iptal edilmesi durumunda, önceden diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmiş kazanç ve kayıplar, kesin taahhüt veya tahmini işlem gelir tablosunu etkileyene kadar özkaynaklar altında sınıflandırılmaya devam eder.

2.4.8 Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilebilmektedir.

2.4.9 Hisse senedi ihraç primleri

Hisse senedi ihraç primi Grup'un elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Grup'un iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

2.4.10 Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

2.4.11 Temettüleri

Grup, temettü gelirlerini ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte, konsolide finansal tablolara yansıtmaktadır. Temettü borçları kâr dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak konsolide finansal tablolara yansıtılır.

2.4.12 Pay başına kazanç

Konsolide kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç, ana ortaklık payına düşen net kârın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

2.4.13 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve

- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Grup konsolide finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.4.14 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının konsolide finansal tablolara alınabilmesi için; Grup'un geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir.

Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak konsolide finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte konsolide finansal tablolara alınır.

2.4.15 Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralama faaliyetleri kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Kiralayan durumda Grup

Faaliyet kiralama gelirleri, tahakkuk esasına göre kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile konsolide kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal kiralama işlemleri

Finansal kiralama yoluyla edinilen varlıklar Grup'un aktifinde varlık, pasifinde ise finansal kiralama işlemlerinden borçlar olarak kaydedilmektedir. Konsolide finansal durum tablolarında varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden küçük olanı esas alınarak, kiralamadan doğan finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde dönemlere yayılmaktadır. Finansal kiralama yoluyla alınan varlıklara, maddi duran varlıklar için uygulanan esaslara göre amortisman hesaplanmaktadır.

Faaliyet kiralamaları kapsamında yapılan kira ödemeleri kira süresi boyunca, eşit tutarlarda gider kaydedilmek suretiyle konsolide kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

2.4.16 Vergilendirme

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Akyaşam, Akasya Çocuk Dünyası ve Karlıtepe ise, kurumlar vergisi mükellefidir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2.4.17 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Grup'un bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır.

23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 6.380 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2018: 5.434TL).

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal kârlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Finansal tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplanmaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğünün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

İzin Hakları

Kullanılmamış izin haklarından doğan yükümlülükler, hak kazanıldıkları dönemlerde tahakkuk edilir.

2.4.18 Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Borçlanma maliyetleri özellikli varlık niteliğinde olan stokların üzerinde aktifleştirilir. Halihazırda veya yakın bir gelecekte üzerinde konut inşaatı yapılacak arsalar, stoklar içerisinde değerlendirilmiştir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2.4.19 Avanslar

Konut projeleriyle ilgili yapılan satış vaadi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, konutların öngörülen teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer operasyonel sebeplerden alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Avanslar iskontoya tabi tutulmaz.

2.4.20 Borçlanma maliyetleri

Bir özellikli varlığın elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen genel ve özel amaçlı alınmış borçların maliyetleri, ilgili varlığın maliyetinin bir parçası olarak, bu varlıkları amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilmesi için gerekli süre boyunca aktifleştirilir. Özellikli varlıklar amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilebilmesi zorunlu olarak uzun bir süreyi gerektiren varlıklardır. Özellikli varlıklarla ilgili alınmış harcanması beklenen özel amaçlı borçların geçici olarak nemalandırılması ile kazanılan yatırım geliri, aktifleştirme koşullarını sağlayan borçlanma maliyetlerinden düşülür. Diğer borçlanma maliyetleri oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilirler.

2.4.21 Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

Duran Varlık Cinsi	Tahmini Ekonomik Ömür (Yıl)
Binalar	50
Yer altı ve yer üstü düzenleri	3-25
Tesis, makine ve cihazlar	5-15
Demirbaşlar	3-10
Özel maliyetler	5

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış kârı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

2.4.22 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar, erişim hizmetleri ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 3-15 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

2.4.23 Finansal Olmayan Varlıklarda değer düşüklüğü

Grup, her raporlama tarihinde finansal olmayan varlıkların varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmektedir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilmektedir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanmaktadır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kâr veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

2.4.24 Hasılatın kaydedilmesi

Hasılat, yatırım amaçlı gayrimenkullardan elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelirler, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür. Hasılat, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Grup'a girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Dönemsel kira indirimleri gerçekleştiği dönemlerde kira gelirlerinden netleştirilerek gösterilir.

Hasılat, grup içi satışlar elimine edildikten sonra indirimler, iskontolar ve satışla ilgili vergilerin düşülmesi suretiyle gösterilir.

Gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.

2.4.25 Faiz geliri

Faiz geliri etkin faiz oranı yöntemi uygulanarak kaydedilir. Krediler ve alacaklarda bir değer düşüklüğü olduğunda, Grup alacak veya kredinin kayıtlı değerini gelecekteki nakit akışlarını alacak veya kredinin orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeri ile hesaplanarak bulunan kazanılabilir değerine indirir. Hesaplanan faiz ise, faiz geliri olarak kaydedilir. Değer düşüklüğüne uğramış kredi ve alacaklar üzerindeki faiz geliri, etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak kaydedilir.

2.4.26 Temettü geliri

Temettü almaya hak kazanıldığında finansal tablolara gelir olarak kaydedilir.

2.4.27 Temettü dağıtımı

Şirket hissedarlarına dağıtılan temettü, şirket hissedarları tarafından onaylandığı tarihte Şirket finansal tablolarına yükümlülük olarak yansıtılır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2.4.28 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Şirketin faal olan yatırım amaçlı gayrimenkulleri alışveriş merkezi, arsalar, binalar oluşmaktadır.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleşirmesinde maliyet yöntemi esastır. Bu maliyetler; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Özellikle bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Grup, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleşirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştikçe kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Günlük hizmet maliyetleri esas itibarıyla işçilik ve sarf malzemelerinden oluşmakla birlikte, küçük parçalara ilişkin maliyetleri de içerebilir. Bu tür harcamalar genellikle ilgili gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları olarak nitelendirilir.

Grup, ilk muhasebeleşirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değer tespitinde, aktif piyasa fiyatı gerekli görülen durumlarda spesifik olarak söz konusu varlığın, yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak değiştirilebilir. Bu bilginin olmadığı durumlarda, Grup indirgenmiş nakit akım yöntemi gibi alternatif değerlendirme yöntemlerine başvurmuştur. Grup makul ölçülere göre hesaplanmış bir dizi gerçeğe uygun değer tahmini arasından en güvenilir tahmini yapabilmek için söz konusu farklılıkları oluşturan koşulları dikkate alır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluşturduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir (Not 24).

b) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller satın alma ve inşa sürecindeki oluşan tüm maliyetler ile sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı nitelikte ise aktifleştirilmektedir. Aktifleştirme, bu varlıklar ile ilgili harcamaların oluşmaya başladığı andan, varlıkların nihai kullanıma hazır hale getirilmesine kadar sürdürülmektedir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle değerlemektedir. Grup, inşaat halindeki gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer tespitinin güvenilir bir biçimde yapılamaması durumunda bu tespitin güvenilir bir şekilde yapıldığı ya da yatırımın tamamlandığı tarihe kadar maliyet metodu ile değerlendirme yapılır.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından aşağıda sıralanan faktörler göz önünde bulundurulur:

- İnşaata tamamlanma derecesi,
- İnşaata yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği,
- Tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi,
- Söz konusu gayrimenkule özgü riskler,
- Aynı özelliklerdeki bir başka inşaata ilişkin geçmiş deneyimler ve
- İmar izinleri

Grup yatırım amaçlı gayrimenkulünün stoklara veya maddi duran varlıklara transferini ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman gerçekleştirir. Söz konusu kullanım değişikliği; geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Grup, yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü bilançodan çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder. Benzer şekilde, Grup'un mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü, ileride de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlaması durumunda, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kalır ve yeniden geliştirme sürecinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak maddi duran varlık olarak yeniden sınıflandırılma yapılmaz.

Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya bu sınıftan transferi sadece ve sadece kullanımında bir değişiklik olduğu zaman yapılır, aşağıdaki şartlar gerçekleştiğinde transfer gerçekleştirilir:

- Yatırım amaçlı gayrimenkulden sahibi tarafından kullanılan gayrimenkule transferi amacıyla, sahibi tarafından kullanılmasına başlanması;
- Yatırım amaçlı gayrimenkulden stoklara transfer için satış amacıyla, geliştirilmeye başlanması;
- Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulden yatırım amaçlı gayrimenkule transferi amacıyla, sahibi tarafından kullanılmasına son verilmesi veya
- Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer için, bir başkasına faaliyet kiralaması suretiyle kiralamanın başlaması.

Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan bir transferde; gayrimenkulün transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önce belirlenmiş olan defter değeri arasındaki fark kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir.

Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferlerde, stokların satılmasında uygulanan işlem uygulanır.

2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "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 Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır (Not 32).

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihli yıllık finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlarda tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

a) Cari oran dengesi

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Grup'un dönen varlıkları 799.648.318 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 953.960.198 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 154.311.880 TL aşmıştır. Grup, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Bunun dışında Grup, takip eden yıl içerisinde yaklaşık 446,1 milyon TL kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

b) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Konsolide finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Akbatı AVM

Grup'un; 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarı ile 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. Akbatı Projesi'nde, 185.032 m² inşaat ve 65.496 m² kiralanan alana sahip Akbatı Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarı ile Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Lotus") tarafından hazırlanan 31 Aralık 2019 tarihli ve 2019/1722 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile 1.465.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus tarafından hazırlanan 31 Aralık 2018 tarihli ve 2018/344 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile 1.216.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı
31 Aralık 2019	Ortalama %14,60	Ortalama %8	%7

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Akasya AVM

Grup'un; 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarı ile yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Akasya AVM, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1083 Ada 38 Parsel üzerinde kain toplam 41.357 m² arsa üzerinde yer almaktadır. Akasya Projesi'nde, 412.882 m² inşaat ve 88.862 m² kiralanan alana sahip Akasya Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarı ile Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus tarafından hazırlanan 31 Aralık 2019 tarihli ve 2019/1719 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile 3.650.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus tarafından hazırlanan 31 Aralık 2018 tarihli ve 2018/341 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile 3.331.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı
31 Aralık 2019	Ortalama %14,60	Ortalama %8	%7

Uşaklıgil

Grup; 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.

31 Aralık 2019 tarihi itibarı ile Uşaklıgil Projesi'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. ("Epos") tarafından hazırlanan 31 Aralık 2019 tarihli ve AKGYO-2019-00004 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Uşaklıgil Projesi'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile 228.369.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile Uşaklıgil Projesi'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Terra") tarafından hazırlanan 31 Aralık 2018 tarihli ve 2018/004 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Uşaklıgil Projesi'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda pazar yaklaşımı yöntemi ile 214.380.000 TL olarak belirlenmiştir.

Mecidiyeköy

Grup'un 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 Grup'un 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 itibarı 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.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Sosyal tesis

Akasya Sosyal Tesisi, Grup'un İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 73 pafta, 1341 ada, 64 parselde yer almaktadır.

31 Aralık 2019 tarihi itibari ile gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus tarafından 31 Aralık 2019 tarihli ve 2019/1720 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile 21.850.000 TL olarak belirlenmiştir

31 Aralık 2018 tarihi itibari ile gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus tarafından 31 Aralık 2018 tarihli ve 2018/342 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile 20.835.000 TL olarak belirlenmiştir.

Ak Apartmanı

Grup; 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 tamamlamıştır. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, proje halindeki stoklar hesabı altında yer alan bu gayrimenkulün kiralanması planlanan (konut harici alanları) yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabı altında sınıflandırılmıştır.

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 belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabı altında sınıflanan değer 32.259.675 TL'dir.

Üsküdar 3 Bağımsız Bölüm

Grup'un İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, Gayretli Sokak, 474 ada, 4 nolu parselde 22 numaralı Gayret apartmanında yer alan 3 adet bağımsız bölümünü bulunmaktadır.

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 Aralık 2018 tarihi itibari ile gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde A Gayrimenkul tarafından 27 Aralık 2018 tarihli ve 2018/001 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile 1.550.000 TL olarak belirlenmiştir.

Bulgaristan bina ve arsaları

Grup'un, 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 kain toplam 110.580 m² yüzölçümüne sahip 22 adet arsası mevcuttur. Arsanın kullanımı ile ilgili Grup henüz bir karar vermemiş olup, halihazırda değer artışı amacıyla elinde bulundurmaktadır.

Arsaların 31 Aralık 2018 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde 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 3.645.000 TL olarak belirlenmiştir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup, faaliyet bölümlerini Yönetim Kurulu tarafından incelenen ve stratejik kararların alınmasında etkili olan raporlara dayanarak belirlemiştir.

Grup yönetimi faaliyet bölümlerini "Akbatı Projesi", "Akasya Projesi" ve "Diğer" olarak belirlemiştir. "Akbatı Projesi" faaliyet bölümünü içinde Akbatı AVM ve Akbatı konutlarının olduğu Esenyurt mevkiindeki proje oluşturmaktadır. "Akasya Projesi" faaliyet bölümü içinde Akasya AVM ve konutlarının olduğu Acıbadem mevkiindeki proje oluşturmaktadır. "Diğer" faaliyet bölümünü ise, Akbatı ve Akasya projelerinin dışında kalan, Grup'un sahip olduğu ve Türkiye'nin çeşitli yerlerinde bulunan arsalar, kentsel dönüşüm kapsamında portföye dahil edilen gayrimenkuller ve kira geliri elde edilen yatırım amaçlı gayrimenkulden oluşturmaktadır.

1 Ocak - 31 Aralık 2019	Akbatı Projesi	Akasya Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Grup dışı hasılat	117.253.258	301.992.823	17.915.536	-	437.161.617
Satışların maliyeti (-)	(29.624.222)	(77.672.215)	(206.259)	-	(107.502.696)
Ticari faaliyetlerden brüt kâr	87.629.036	224.320.608	17.709.277	-	329.658.921
Pazarlama giderleri (-)	(557.682)	(3.348.091)	-	-	(3.905.773)
Genel yönetim giderleri (-)	(431.266)	(8.627.318)	(1.740.699)	(18.824.501)	(29.623.784)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	6.426.083	17.592.636	11.031.044	4.723.121	39.772.884
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(3.024.278)	(9.320.627)	(24.742.722)	(2.515.031)	(39.602.658)
Esas faaliyet kârı/(zararı)	90.041.893	220.617.208	2.256.900	(16.616.411)	296.299.590
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	248.988.632	316.460.815	15.004.000	-	580.453.447
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-	-	(9.779.099)	-	(9.779.099)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan gelirler	-	-	-	(1.531.678)	(1.531.678)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet kârı/(zararı)	339.030.525	537.078.023	7.481.801	(18.148.089)	865.442.260
Finansman gelirleri	-	97.824.698	21.447.209	63.163.770	182.435.677
Finansman giderleri (-)	(9.472)	(283.506.404)	(70.796.130)	(144.228.609)	(498.540.615)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kârı/(zararı)	339.021.053	351.396.317	(41.867.120)	(99.212.928)	549.337.322
Dönem vergi gideri (-)	(125.841)	(314.481)	-	-	(440.322)
Ertelenmiş vergi geliri	41.865	104.624	-	-	146.489
Dönem kârı/(zararı)	338.937.077	351.186.460	(41.867.120)	(99.212.928)	549.043.489

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

1 Ocak - 31 Aralık 2018	Akbatı Projesi	Akasya Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Grup dışı hasılat	108.370.126	273.126.717	14.600.984	-	396.097.827
Satışların maliyeti (-)	(28.741.646)	(63.403.016)	(22.358)	-	(92.167.020)
Ticari faaliyetlerden brüt kâr	79.628.480	209.723.701	14.578.626	-	303.930.807
Pazarlama giderleri (-)	(715.030)	(3.731.977)	-	-	(4.447.007)
Genel yönetim giderleri (-)	(1.658.082)	(9.737.534)	(611.287)	(21.848.397)	(33.855.300)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	9.190.385	16.325.283	46.884.417	9.689.930	82.090.015
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(5.668.502)	(11.827.722)	(37.036.394)	(2.535.639)	(57.068.257)
Esas faaliyet kârı/(zararı)	80.777.251	200.751.751	23.815.362	(14.694.106)	290.650.258
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	300.817.423	918.311.154	28.611.285	-	1.247.739.862
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-	-	-	(1.892.579)	(1.892.579)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan gelirler	-	-	-	(1.513.789)	(1.513.789)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet kârı/(zararı)	381.594.674	1.119.062.905	52.426.647	(18.100.474)	1.534.983.752
Finansman gelirleri	6.848	252.579.960	36.542.415	79.380.949	368.510.172
Finansman giderleri (-)	(51.401)	(615.448.836)	(173.585.215)	(84.259.054)	(873.344.506)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kârı/(zararı)	381.550.121	756.194.029	(84.616.153)	(22.978.579)	1.030.149.418
Dönem vergi gideri (-)	(64.606)	(224.006)	-	-	(288.612)
Ertelenmiş vergi geliri	4.880	16.921	-	-	21.801
Dönem kârı/(zararı)	381.490.395	755.986.944	(84.616.153)	(22.978.579)	1.029.882.607

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla bölüm varlıkları ve yükümlükleri:

	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Varlık	Yükümlülük	Varlık	Yükümlülük
Akasya Projesi	3.726.070.850	1.043.996.800	3.431.414.854	1.010.501.607
Akbatı Projesi	1.481.031.169	7.798.802	1.234.251.440	7.190.281
Diğer	843.362.988	517.585.594	849.161.150	518.032.907
Dağıtılmamış	248.419.584	709.052.835	96.889.523	445.186.755
Toplam	6.298.884.591	2.278.434.031	5.611.716.967	1.980.911.550

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin yatırım harcamaları ve amortisman giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Yatırım Harcamaları	Amortisman Giderleri	Yatırım Harcamaları	Amortisman Giderleri
Diğer	6.933.302	-	18.268.077	-
Akasya Projesi	4.472.420	2.093.379	4.747.201	2.847.862
Akbatı Projesi	478.832	815.942	3.556.123	716.222
Dağıtılmamış	681.142	1.196.339	132.249	1.161.052
Toplam	12.565.696	4.105.660	26.703.650	4.725.136

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kasa	106.309	155.396
Banka	246.196.085	95.968.941
- Vadesiz mevduat	3.686.796	2.017.250
- Vadeli mevduat	242.509.289	93.951.691
Toplam	246.302.394	96.124.337

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
30 güne kadar	242.509.289	93.951.691
Toplam	242.509.289	93.951.691

Nakit ve nakit benzeri değerlerin TL cinsinden yabancı para dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
ABD Doları	90.564.089	16.739.919
Avro	9.027	20.120
GBP	117	-
Diğer	88.805	86.489
Toplam	90.662.038	16.846.528

Vadeli mevduatlara ilişkin ağırlıklı ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019 (%)	31 Aralık 2018 (%)
ABD Doları	1,75 - 1,85	4,00 - 4,50
Türk Lirası	9,98 - 11,25	10,80 - 23,50

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kullanımı kısıtlı banka bakiyeleri ^(*)	10.921.134	24.175.744
	10.921.134	24.175.744

(*) Akasya AVM kira alacakları HSBC Bank'a, Akbatı AVM kira alacaklarının 1/3'ü Yapı Kredi'ye temliklidir. İlgili bakiyeler sırasıyla, 10.307.927 TL ve 613.207 TL'dir (31 Aralık 2018: 23.360.105 TL ve 815.639 TL'dir).

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	565.555.406	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	19.225.891	40.670.639
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	584.781.297	40.670.639
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	298.714.435	881.074.757
Çıkarılmış tahviller	916.719	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	299.631.154	881.074.757
Banka kredileri	1.189.652.762	975.711.513
Çıkarılmış tahviller	100.000.000	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	16.976.386
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	1.289.652.762	992.687.899
	2019	2018
1 Ocak itibariyle toplam finansal yükümlülükler	1.914.433.295	1.722.396.543
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	1.350.293.708	195.996.000
Anapara ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(1.249.218.968)	(474.783.540)
Ödenen faiz	(189.450.158)	(124.397.496)
Tahakkuk	145.684.310	101.026.601
Kur Farkı	202.323.026	494.195.187
31 Aralık itibariyle toplam finansal yükümlülükler	2.174.065.213	1.914.433.295

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

a) Banka kredileri

	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Yıllık efektif faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para TL	Yıllık efektif faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para TL
Kısa vadeli finansal borçlanmalar:				
TL cinsinden krediler	25,69	146.043.773	-	-
ABD Doları cinsinden krediler	4,77	70.622.476	-	-
		565.555.406		
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:				
ABD Doları cinsinden krediler	6,27	43.320.902	6,19	80.437.347
TL cinsinden krediler	13,91	4.424.942	15,42	422.900.112
Avro cinsinden krediler	4,60	5.556.592	4,65	5.806.536
		298.714.435		881.074.757
Uzun vadeli finansal borçlanmalar:				
ABD Doları cinsinden krediler	6,45	164.215.669	6,36	145.151.464
Avro cinsinden krediler	4,60	31.130.647	4,65	35.183.174
TL cinsinden krediler	14,06	7.141.364	-	-
		1.189.652.762		975.711.513

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Banka kredileri:		
2020	-	198.521.996
2021	396.409.501	277.703.098
2022	513.943.858	381.992.985
2023	122.434.122	21.043.600
2024	156.865.281	96.449.834
	1.189.652.762	975.711.513

Değişken ve sabit faiz oranlarına sahip vadeli TL ve yabancı para cinsinden kredilerinin 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleri ile kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değer		Gerçeğe uygun değer	
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Finansal borçlanmalar	2.174.065.213	1.914.433.295	2.172.471.225	1.973.634.857

b) Çıkarılmış tahviller

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla çıkarılmış tahvillerin detayı aşağıdaki gibidir:

ISIN CODE	Faiz oranı(%)	İhraç edilen nominal tutar(TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	30 Eylül 2019
					Kayıtlı değer
TRSAIGY92113	TRLIBOR+3,00	100.000.000	10 Eylül 2019	8 Eylül 2021	100.916.719
					100.916.719

Şirket, 10 Eylül 2019 tarihinde Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile nitelikli yatırımcılara satışa sunulan 100.000.000 TL nominal değerli, 2 yıl vadeli ve 3 ayda bir kupon ödemeli, değişken faizli tahvil ihracı gerçekleştirmiştir.

c) Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Brüt finansal kiralama yükümlülükleri - minimum kira ödemeleri:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
1 yıla kadar	19.557.254	43.356.952
1 - 3 yıl	-	17.269.855
Finansal kiralama yükümlülükleri gerçekleşmemiş finansman gideri	(331.363)	(2.979.782)
Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	19.225.891	57.647.025

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin vade kırılımları:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
1 yıla kadar	19.225.891	40.670.639
1 - 3 yıl	-	16.976.386
Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	19.225.891	57.647.025

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin tamamı ABD Doları cinsinden olup yıllık ortalama etkin faiz oranları %1,72'dir (31 Aralık 2018: %5,17).

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri	59.964.676	66.938.170
Alıcılar	33.272.648	29.511.613
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 28)	23.684	89.940
	93.261.008	96.539.723
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar	(14.233.701)	(12.400.032)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(1.864.033)	(4.106.338)
	77.163.274	80.033.353

Şüpheli ticari alacaklar karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(12.400.032)	(11.065.641)
Dönem karşılık gideri (Not 23)	(3.074.143)	(2.957.842)
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 23)	1.240.474	1.623.451
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	(14.233.701)	(12.400.032)

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri	564.642	43.924.389
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	-	(2.100.342)
	564.642	41.824.047

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli ticari borçlar		
Tedarikçilere borçlar	8.810.652	11.444.841
İlişkili taraflara borçlar (Not 28)	4.274.506	1.929.315
	13.085.158	13.374.156
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli ticari borçlar		
Tedarikçilere borçlar	3.125.366	3.210.419
	3.125.366	3.210.419
NOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR		
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	2.113.534	2.689.904
	2.113.534	2.689.904
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	1.553.953	1.626.151
	1.553.953	1.626.151
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	5.753.528	5.575.659
Sosyal güvenlik prim borçları	472.269	450.085
Diğer	26.456	27.347
	6.252.253	6.053.091

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Peşin ödenmiş sigorta gideri	955.764	792.615
Proje kapsamında verilen avanslar	1.153.209	1.645.898
Tedarikçilere verilen avanslar	296.822	175.328
Diğer	1.910.211	1.048.014
	4.316.006	3.661.855
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Proje kapsamında verilen avanslar ^(*)	11.439.782	11.268.874
Diğer	224.476	-
	11.664.258	11.268.874
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar - Akasya projesi	5.025.186	3.579.134
Katkı payı gelirleri ^(*)	1.607.014	2.534.965
Alınan avanslar - Akbatı projesi	1.029.383	1.788.457
Sponsorluk gelirleri ^(**)	1.061.338	1.425.622
	8.722.921	9.328.178
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Katkı payı gelirleri ^(*)	5.028.773	6.716.792
Alınan avanslar- Akasya projesi	425.339	806.331
Alınan avanslar - Akbatı projesi	28.957	-
	5.483.069	7.523.123

^(*) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla proje kapsamında verilen avanslar, Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı'nın Beykoz Arsaları kapsamında verdiği uzun vadeli avansları içermektedir.

^(*) Söz konusu tutar Akasya AVM ile ilgili kiracılarından tanıtım katkı payı olarak alınan bakiyelerden oluşmaktadır. Katkı payları ilgili kira süresi esas alınarak kaydedilmektedir.

^(**) Söz konusu tutar Akasya Çocuk'un aldığı sponsorluk gelirlerinden oluşmaktadır. Sponsorluk gelirleri ilgili sözleşme süresi esas alınarak kaydedilmektedir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 10 - TÜREV ARAÇLAR

Riskten korunma muhasebesine konu olan türev araçlar

Şirket, kur ve faiz oranlarındaki değişimler sonucunda mevcut kredilerin anapara ve faiz ödemelerinden kaynaklanacak nakit akış riskini yönetmektedir.

19 Aralık 2018 tarihinde değişken libor oranlı ve 31 Temmuz 2024 vadeli spot kredi için 30 Kasım 2021 tarihine kadar oluşacak nakit akışları için katılımlı çapraz kur ve faiz takası işlemi yapılmıştır. Bu işlemin çapraz faiz takasından kaynaklanacak nakit giriş ve çıkışları ile krediden kaynaklanan nakit çıkışları, kredinin değişken faizli kredi ödemeleri ve faizin kur riski ile birebir eşleşmektedir. Bu sebeple bu işlemin çapraz faiz takası kısmı nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu edilmektedir. Böylece bu türev aracın gerçeğe uygun değerinin kredinin ileri dönemlerdeki faiz ve kur riskinden kaynaklanan kısmı kredinin ilgili ödemeleri gerçekleşene kadar özkaynaklar altında sınıflandırılmaktadır. Kredinin anapara kur riski ise bu sözleşmenin döviz alım satım hakkı kısmı ile korunmaktadır.

15 Mart 2019 tarihinde değişken libor oranlı ve ABD doları cinsinden anapara ve faiz ödemesi olan kredi, yapılan döviz alım hakkı sözleşmesine istinaden 30 Haziran 2019 tarihinden itibaren finansal tablolarda riskten korunma muhasebesine dahil edilmiştir.

Şirket, 30 Mayıs 2019, 31 Mayıs 2019 ve 10 Haziran 2019 tarihlerinde ABD doları cinsinden anapara ve faiz ödemesi olan krediler için Aralık 2020 tarihine kadar döviz alım-satım hakkı ve forward işlemleri yapmıştır, bu türev işlemler 30 Haziran 2019 tarihinden itibaren finansal tablolarda riskten korunma muhasebesine dahil edilmiştir.

27 Kasım 2019 tarihinde değişken libor oranlı ve ABD doları cinsinden anapara ve faiz ödemesi olan üç farklı kredi üzerinde Ocak 2021'den Haziran 2022'ye kadar bantlı destekli forward (Seagull) işlemi yapılmış olup, riskten korunma muhasebesine dahil edilmiştir.

Gerçeğe uygun değeri kâr/zarara yansıtılan türev araçlar

Şirket, 30 Eylül 2024 vadeli değişken libor oranlı ve ABD doları cinsinden anapara ve faiz ödemesi olan kredi için 1 Kasım 2019 tarihinde ABD doları / EUR paritesi ile çapraz kur ve faiz takası işlemi yapmıştır. Riskten korunma muhasebesine konu edilmemiş türev araçlar gerçeğe uygun değerinden ölçülür ve gerçeğe uygun değer değişimleri ilgili dönemlerde kâr/zarara yansıtılır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Türev araçlar ve gerçeğe uygun değerlerini gösteren tablolar aşağıdadır:

31 Aralık 2019	Alım Kontrat Tutarı (USD)	Satım Kontrat Tutarı (EUR)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Rayiç Değerler	
				Varlıklar	Yükümlülükler
Nakiş akış riskinden korunma amaçlı					
Çapraz kur faiz takas işlemleri	-	-	21.196.000	-	7.117.005
Destekli forward işlemleri (Capped forward)	26.950.000	-	181.693.650	-	13.256.262
Forward işlemleri	21.212.000	-	137.207.310	315.439	9.404.493
Alım satım amaçlı					
Döviz alım-satım hakkı	4.000.000	-	-	3.425.449	-
Çapraz kur faiz takas işlemleri	2.592.593	2.324.570	-	-	446.152
Kısa vadeli türev araçlar	54.754.593	2.324.570	340.096.960	3.740.888	30.223.912
Nakiş akış riskinden korunma amaçlı					
Çapraz kur faiz takas işlemleri	-	-	160.736.333	-	5.170.295
Destekli forward işlemleri (Capped forward)	15.100.000	-	109.970.700	-	8.232.876
Bantlı destekli forward işlemleri (Seagull)	25.050.000	-	188.155.100	-	10.952.368
Alım satım amaçlı					
Döviz alım-satım hakkı	30.333.333	-	-	4.339.918	-
Çapraz kur faiz takas işlemleri	17.407.407	15.607.825	-	-	-
Uzun vadeli türev araçlar	87.890.740	15.607.825	458.862.133	4.339.918	24.355.539
Toplam türev araçlar	142.645.333	17.932.395	798.959.093	8.080.806	54.579.451

31 Aralık 2018	Alım Kontrat Tutarı (USD)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Rayiç Değerler	
			Varlıklar	Yükümlülükler
Nakiş akış riskinden korunma amaçlı				
Çapraz kur faiz takas işlemleri	-	22.962.333	-	7.138.489
Alım satım amaçlı				
Döviz alım-satım hakkı	4.333.333	-	1.994.452	-
Kısa vadeli türev araçlar	4.333.333	22.962.333	1.994.452	7.138.489
Nakiş akış riskinden korunma amaçlı				
Çapraz kur faiz takas işlemleri	-	181.932.333	-	5.187.501
Alım satım amaçlı				
Döviz alım-satım hakkı	34.333.333	-	7.224.784	-
Uzun vadeli türev araçlar	34.333.333	181.932.333	7.224.784	5.187.501
Toplam türev araçlar	38.666.666	204.894.666	9.219.236	12.325.990

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2019 itibarıyla türev finansal araçların makul değerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(3.106.754)	-
Gerçeğe uygun değer farkı gelir/gidere yansıtılan türev finansal varlıklar/(yükümlülükler), net	10.272.927	(2.068.650)
Diğer kapsamlı gelirlere yansıtılan nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)	(53.664.818)	(1.038.104)
Toplam türev finansal (yükümlülükler)/varlıklar, net	(46.498.645)	(3.106.754)

NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	2019	2018
Dönem başı kayıtlı değer, 1 Ocak	4.790.590.000	3.535.536.000
Dönem içi ilaveler		
- Direkt alımlar	2.935.368	7.567.488
Gerçeğe uygun değer artışları	570.289.533	1.247.739.862
Yabancı para çevrim farkları	429.601	-
Transfer	42.038.774	-
Çıkışlar	(3.180.000)	(253.350)
Net kayıtlı değer, 31 Aralık	5.403.103.276	4.790.590.000

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin grup bazında hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019	Yabancı para çevrim farkları	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	Gerçeğe uygun Değer Artışları	31 Aralık 2019
Akasya AVM	3.331.000.000	-	2.924.000	-	-	316.076.000	3.650.000.000
Akbatı AVM	1.216.000.000	-	11.368	-	-	248.988.632	1.465.000.000
Uşaklıgil projesi	214.380.000	-	-	-	-	13.989.000	228.369.000
Sosyal tesis	20.835.000	-	-	-	-	1.015.000	21.850.000
Mecidiyeköy	3.180.000	-	-	(3.180.000)	-	-	-
Akpartmani ^(*)	-	-	-	-	42.038.774	(9.779.099)	32.259.675
Üsküdar 4 bağımsız bölüm	1.550.000	-	-	-	-	-	1.550.000
Bulgaristan arsaları	3.645.000	429.601	-	-	-	-	4.074.601
	4.790.590.000	429.601	2.935.368	(3.180.000)	42.038.774	570.289.533	5.403.103.276
	1 Ocak 2018		İlaveler	Çıkışlar		Gerçeğe Uygun Değer Artışları	31 Aralık 2018
Akasya AVM	2.410.000.000	-	2.688.846	-	-	918.311.154	3.331.000.000
Akbatı AVM	912.050.000	-	3.132.577	-	-	300.817.423	1.216.000.000
Uşaklıgil projesi	186.390.000	-	1.746.065	(253.350)	-	26.497.285	214.380.000
Sosyal tesis	19.715.000	-	-	-	-	1.120.000	20.835.000
Mecidiyeköy	3.030.000	-	-	-	-	150.000	3.180.000
Üsküdar 3 bağımsız bölüm	1.640.000	-	-	-	-	(90.000)	1.550.000
Bulgaristan arsaları	2.711.000	-	-	-	-	934.000	3.645.000
	3.535.536.000		7.567.488	(253.350)		1.247.739.862	4.790.590.000

(*) Ak Apartmanı için ekspertiz raporunda yer alan toplam ekspertiz değeri 50.015.000 TL olup belirlenen değer 12 adet bağımsız bölümün toplamından oluşmaktadır. B Blokta yer alan 6 adet bağımsız bölüm satış amaçlı, A Blokta yer alan 6 adet bağımsız bölüm ile B Blokta yer alan 1 adet bağımsız bölüm (mağaza) kiralanma amacıyla elde tutulmaktadır. Kiralanma amacıyla elde tutulan bağımsız bölümlere isabet eden ekspertiz değeri 32.259.675 TL olarak tespit edilmiş olup yukarıdaki tabloda bu değer dikkate alınmıştır.

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren dönem itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 4.261.658.971 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 3.824.260.058 TL).

31 Aralık 2019 itibarıyla Akbatı AVM üzerinde birinci dereceden 62.140.000 ABD Doları, ikinci dereceden 216.720.911 TL ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2018: 62.140.000 ABD Doları ve 216.720.911 TL). Akbatı AVM toplam kira gelirinin 1/3 tutarındaki kısmı Yapı Kredi'ye teminlidir.

Devam etmekte olan Uşaklıgil projesi üzerinde 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 310.000.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 310.000.000 TL).

31 Aralık 2019 itibarıyla Akasya AVM üzerinde birinci dereceden 260.000.000 USD, ikinci dereceden 55.000.000 USD, üçüncü dereceden 60.000.000 USD ve dördüncü dereceden 25.000.000 USD olmak üzere toplamda 400.000.000 USD ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 315.000.000 USD). Akasya AVM kira alacakları HSBC Bank'a teminli olup; kira tahsilatlarından kredi ile ilgili ödenmesi gereken taksit tutarları düşüldükten sonra kalan tutar şirketin serbest kullanımındadır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 12 - PROJE HALİNDEKİ STOKLAR VE STOKLAR

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Proje halindeki stoklar		
Erenköy Apartmanı	328.028.310	295.952.002
Çiftelhavuzlar Arsası	75.491.008	69.132.843
Beykoz Arsaları	68.722.532	68.682.948
Ak Apartmanı	-	62.895.241
Çiftelhavuzlar arsası değer düşüklüğü ^(*)	(38.422.009)	(32.063.843)
	433.819.841	464.599.191
Stoklar		
Ak Apartmanı ^(**)	23.137.621	-
Akasya Projesi	2.822.629	7.929.849
Diğer	326.937	399.896
Ak Apartmanı değer düşüklüğü ^(**)	(5.382.295)	-
Toplam	20.904.892	8.329.745

^(*) Çiftelhavuzlar arsasına Not 17 koşullu varlıklar bölümünde açıklanan belirsizlikler sebebiyle değer düşüklüğü ayrılmıştır. Devam eden belirsizlikler nedeniyle gayrimenkule değer biçilmesi zorlaşmakta ve emsal bulunamamaktadır. Bu nedenle ilgili arsanın 31 Aralık 2019 itibarıyla oluşmuş maliyet değeri olan 75.491.008 TL, 9 Temmuz 2013 tarihli kap açıklamasında da görüleceği üzere arsanın alım bedeli olan 37.069.000 TL'ye getirilmiştir. Söz konusu rakam devam eden yasal ve idari süreçler kapsamında olası ihtiyatlı senaryo için öngörülen rakamdır.

^(**) B Bloкта yer alan satış amaçlı elde tutulan 6 adet bağımsız bölüme isabet eden ekspertiz değeri 17.755.326 TL'dir.

Bağdat Caddesi Projeleri, kentsel dönüşüm kapsamında proje geliştirilmesi amacıyla İstanbul İli Kadıköy İlçesi'nde yer alan Erenköy, Ak Apartmanları ve Çiftelhavuzlar arsası, Grup'un portföyüne dahil edilmiştir.

Grup, 30 Eylül 2019 itibarıyla İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, Çiftelhavuzlar Mevkii, 106 Pafta 1435 Ada 39 No'lu Parsel de kayıtlı gayrimenkul (Çiftelhavuzlar Arsası) üzerine birinci dereceden 29.500.000 TL, İstanbul İli Kadıköy İlçesi, Bağdat Caddesi mevkiinde kain, 106 Pafta, 378 Ada 25 No'lu Parsel de kayıtlı gayrimenkulde (Erenköy Apartmanı) üzerine birinci dereceden toplam 176.750.000 TL ve İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 65 Pafta 315 Ada 3 No'lu Parsel de kayıtlı gayrimenkul (Ak Apartmanı) üzerine birinci dereceden 44.200.000 TL tutarında ipotek tesis etmiştir (Not 17).

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde aktifleştirilen 33.782.323 TL tutarında toplam borçlanma maliyeti bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 37.073.809 TL).

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde 83.523.600 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2018: Yoktur).

Grup'un İstanbul Acıbadem'de 121.000 m² arsa üzerine inşa edilen 209.285 m² satılabilir alana sahip Akasya Acıbadem projesi; Akasya Göl, Akasya Koru ve Akasya Kent etapları olmak üzere toplam üç etaptan oluşmaktadır. Yukarıda yer verilen Akasya Projesi kalan bir adet ofisi ifade etmektedir. 2019 yılı içerisinde Akasya Projesi'ne ait üç adet daire satılmıştır.

NOT 13 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Raporlama tarihleri itibarıyla, Grup'un konsolide finansal tablolarında özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer
WMG London	51,00	27.813.159	51,00	25.180.202
Toplam		27.813.159		25.180.202
		2019	2018	
Açılış Bakiyesi, 1 Ocak		25.180.202		-
Ödenen Sermaye		-		24.157.916
Kâr ve zarardaki paylar		(1.531.678)		(1.513.789)
Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar		4.164.635		2.536.075
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık		27.813.159		25.180.202

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 14 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar (-)	31 Aralık 2019
Maliyet:				
Arsalar	2.182.703	-	-	2.182.703
Binalar	18.479.902	-	-	18.479.902
Yer altı ve yer üstü düzenleri	499.812	-	-	499.812
Demirbaşlar	18.750.818	1.983.178	(73.239)	20.660.757
Tesis, makine ve cihazlar	128.741	-	-	128.741
Taşıtlar	139.149	-	-	139.149
Özel maliyetler	2.560.126	150.345	-	2.710.471
	42.741.251	2.133.523	(73.239)	44.801.535
Birikmiş amortisman:				
Binalar	(732.107)	(387.078)	-	(1.119.185)
Yer altı ve yer üstü düzenleri	(435.750)	(10.250)	-	(446.000)
Demirbaşlar	(10.329.532)	(2.564.196)	-	(12.893.728)
Tesis, makine ve cihazlar	(97.904)	-	-	(97.904)
Taşıtlar	(65.001)	(29.802)	-	(94.803)
Özel maliyetler	(658.046)	(288.410)	-	(946.456)
	(12.318.340)	(3.279.736)	-	(15.598.076)
Net defter değeri	30.422.911			29.203.459

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar (-)	31 Aralık 2018
Maliyet:				
Arsalar	2.182.703	-	-	2.182.703
Binalar	18.479.902	-	-	18.479.902
Yer altı ve yer üstü düzenleri	499.812	-	-	499.812
Demirbaşlar	16.539.626	2.214.944	(3.752)	18.750.818
Tesis, makine ve cihazlar	128.741	-	-	128.741
Taşıtlar	139.149	-	-	139.149
Özel maliyetler	2.474.407	85.719	-	2.560.126
	40.444.340	2.300.663	(3.752)	42.741.251
Birikmiş amortisman:				
Binalar	(345.029)	(387.078)	-	(732.107)
Yer altı ve yer üstü düzenleri	(425.500)	(10.250)	-	(435.750)
Demirbaşlar	(7.119.956)	(3.209.576)	-	(10.329.532)
Tesis, makine ve cihazlar	(97.904)	-	-	(97.904)
Taşıtlar	(33.496)	(31.505)	-	(65.001)
Özel maliyetler	(376.811)	(281.235)	-	(658.046)
	(8.398.696)	(3.919.644)	-	(12.318.340)
Net defter değeri	32.045.644			30.422.911

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla amortisman giderlerinin dağılımı Not 22'de açıklanmıştır.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemlerde maddi duran varlıklar üzerinde aktifleştirilen herhangi bir borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren dönem itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde 1.739.699 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 1.478.846 TL).

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 15 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2019	İlaveler	31 Aralık 2019
Maliyet:			
Haklar	6.939.540	196.447	7.135.987
Diğer	658.739	49.340	708.079
	7.598.279	245.787	7.844.066
Birikmiş amortisman:			
Haklar	(1.481.433)	(583.614)	(2.065.047)
Diğer	(401.085)	(242.310)	(643.395)
	(1.882.518)	(825.924)	(2.708.442)
Net defter değeri	5.715.761		5.135.624
	1 Ocak 2018	İlaveler	31 Aralık 2018
Maliyet:			
Haklar	6.724.733	214.807	6.939.540
Diğer	560.060	98.679	658.739
	7.284.793	313.486	7.598.279
Birikmiş amortisman:			
Haklar	(932.346)	(549.087)	(1.481.433)
Diğer	(144.680)	(256.405)	(401.085)
	(1.077.026)	(805.492)	(1.882.518)
Net defter değeri	6.207.767		5.715.761

NOT 16 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Diğer duran varlıklar		
KDV alacakları	2.044.826	1.415.372
	2.044.826	1.415.372

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 17 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli karşılıklar		
Okul başışı karşılığı ^(*)	6.000.000	6.000.000
Dava karşılıkları	1.776.546	4.434.726
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	736.430	687.224
Diğer kısa vadeli karşılıklar	952.209	605.830
	9.465.185	11.727.780

^(*) 31 Aralık 2019 ve 2018 itibarıyla Okul başışı karşılığı; SAF GYO'nun 8 Mayıs 2015 tarihli Kap Açıklamasında duyurduğu üzere, Milli Eğitim Müdürlüğü ile imzalamış olduğu protokole istinaden Akasya AVM karşısında yer alan Ünalın Mahallesi'nde yapılacak okula ilişkin karşılık bedelini yansıtmaktadır.

	2019	2018
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	4.434.726	4.570.513
Dönem dava karşılık gideri	205.448	444.860
Konusu kalmayan dava karşılığı	(395.184)	(580.647)
Ödenen karşılıklar	(2.468.444)	-
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	1.776.546	4.434.726
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Verilen teminatlar		
İpotekler ^(*)	3.522.574.939	2.761.466.737
Teminat mektupları	6.399.234	10.595.995
	3.528.974.173	2.772.062.732

^(*) Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve uzun vadeli stokları üzerindeki ipotekler, Grup'un finansal kuruluşlara olan borçlarına karşılık verilmiştir.

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Alınan teminatlar		
Teminat mektupları	93.947.744	121.884.971
İpotekler	90.437.295	90.437.296
Teminat senetleri	18.717.796	27.414.241
Teminat çekleri	1.103.531	1.421.385
Kefaletler mektupları	1.754.973	284.799
	205.961.339	241.442.692

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Grup'un operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, hali hazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Operasyonel kiralama gelirleri 0-1 yıl arası	446.183.278	447.594.808
Operasyonel kiralama gelirleri 1-5 yıl arası	3.117.379.675	2.969.897.956
Operasyonel kiralama gelirleri 5 yıl ve üzeri	3.406.472.510	5.855.171.895
	6.970.035.463	9.272.664.659

Grup'un iptal edilemeyen operasyonel kiralamalarına ait gelecekteki minimum kira ödeme tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Operasyonel kiralama giderleri 0-1 yıl arası	-	1.250.636
Operasyonel kiralama giderleri 1-5 yıl arası	-	7.159.499
Operasyonel kiralama giderleri 5 yıl ve üzeri	-	13.608.707
	-	22.018.842

Grup'un 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Grup tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	3.528.974.173	2.772.062.732
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	3.528.974.173	2.772.062.732

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ yoktur (31 Aralık 2018: Yoktur).

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

TRİ'lerin orijinal para birimi bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

Verilen teminatlar	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	462.140.000	2.745.204.028	377.140.000	1.984.095.826
TL	783.770.145	783.770.145	787.966.906	787.966.906
		3.528.974.173		2.772.062.732

Alınan teminatlar	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	158.220.270	158.220.270	132.225.195	132.225.195
ABD Doları	7.979.041	47.397.100	20.651.515	108.645.555
Avro	51.720	343.969	94.881	571.942
		205.961.339		241.442.692

Devam eden davalar

Şirket'in mali durumunu ve faaliyetini etkileyebilecek mahiyette olmamak ile birlikte, Şirket aleyhine pay sahibi Ömer Dinçkök tarafından açılmış olan davalar:

- Şirket'in pay sahiplerinden Ömer Dinçkök tarafından 29 Mart 2016 tarihli 2015 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında 2, 5, 6 ve 7 no'lu gündem maddelerinde alınan kararların butlanı ve iptali talebiyle İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2016/739 E. sayılı dava açılmıştır. Mahkeme tarafından 22 Ekim 2018 tarihindeki duruşmada, istinaf yolu açık olmak üzere, davacının davasının aktif husumet yokluğu nedeniyle reddine karar verilmiştir. Karara karşı davacı tarafça istinaf yoluna gidilmiş olup, yargılama sonucunda davacının istinaf başvurusunun reddedilmesi beklenmektedir.

- Şirket'in pay sahiplerinden Ömer Dinçkök tarafından 28 Mart 2014 tarihli 2013 yılı olağan genel kurul toplantısında 2, 5, 6, 7, 10 ve 11 no'lu gündem maddelerinde alınan kararların iptali talebiyle İstanbul 18. Asliye Ticaret Mahkemesi (Eski İstanbul 50. Asliye Mahkemesi) nezdinde 2014/545 E. (Eski 2014/208 E.) sayılı dava açılmış olup, 9 Nisan 2015 tarihinde, davanın kısmen kabulü ile, gündemin kârın kullanım şeklinin, dağıtılacak kâr ve kazanç payları oranlarının belirlenmesine ilişkin 6 numaralı maddesinde alınan kararın iptaline; 2, 5, 7, 10 ve 11 numaralı gündem maddelerinde alınan kararlar ile ilgili ise iptal taleplerinin reddine karar verilmiştir. Mahkeme kararının, anılan genel kurul toplantısının 6. gündem maddesinde alınan kararın iptaline ilişkin kısmı Şirket tarafından 1 Nisan 2016 tarihinde temyiz edilmiş olup, Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin 2016/6238 E. sayılı dosyası nezdinde Şirket lehine bozma kararı verilmiştir. Bozma kararına istinaden dosyayı ele alan İstanbul 18. Asliye Ticaret Mahkemesi tarafından 19 Temmuz 2018 tarihindeki duruşmada, temyiz yolu açık olmak üzere, davacının aktif husumet ehliyetinin bulunmaması nedeniyle davanın reddine karar verilmiştir. Mahkeme tarafından verilen işbu ret kararına karşı davacı tarafça temyiz yoluna gidilmiş olup, Yargıtay yerel Mahkeme kararını onamıştır. Yargıtay'ın onama kararına karşı davacı tarafça başvuru karar düzeltme incelemesi devam etmekte olup, Şirket lehine reddedilmesi beklenmektedir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Diğer davalar

- Şirket'in 11 Mart 2013 tarihinde adi ortaklıktaki payının satışını gerçekleştirdiği Garanti Koza Akiş Adi Ortaklığı ve bu adi ortaklığın kurucu şirketlerinden biri olan Akiş GYO adına açılan tazminat ve alacak davaları ve ticari davalar bulunmaktadır. Söz konusu pay satışına istinaden alıcı şirket Devir Sözleşmesi'nde olası bir yükümlülüğü kendisinin karşılayacağını kabul etmiştir. Henüz devam etmekte olan davalara ilişkin satış tarihinden sonra herhangi bir nakit çıkışı gerçekleşmemiştir.

- Mülkiyeti Şirket'e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmazla ilişkin olarak Şirket'e verilen ruhsatın iptali talebiyle İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Kadıköy Belediye Başkanlığı aleyhine T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi nezdinde dava ikame edilmiş olup, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nce 07.03.2017 tarihli, 2016/1504 E. ve 2017/553 K. sayılı kararı ile dava konusu idari işlemin iptaline karar verilmiştir. Davalı belediyeler tarafından istinaf yoluna başvurulmuştur. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdare Dava Dairesi'nce Şirket'e yapılan ihbar sonucu davadan istinaf aşamasında haberdar olunması üzerine Şirket adına davalı idareler yanında müdahale talebinde bulunulmuştur. İstanbul 4. İdari Dava Dairesi'nin 2017/640 E., 2017/736 K. Sayılı ve 13.09.2017 tarihli kararıyla istinaf başvurusunun reddine kesin olarak karar verilmiş olup, davalı idarelerce işbu karar temyiz edilmiş ancak temyiz talebi de reddedilmiştir. Şirket tarafından işbu temyiz ret kararı da temyiz edilmiş olup, Danıştay 6. Dairesi'nin 2018/264 E., 2018/820 K. ve 01.02.2018 tarihli kararıyla temyiz isteminin reddine karar verilmiştir. T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.01.2019 tarihli ve 110 numaralı Kararı ile Şirket'e ait (39) no.lu parselin az yoğunluklu konut alanı olarak belirlenmiş olduğu 22.03.2007 tasdik tarihli meri 1/5000 ölçekli Bölge Plan Kararlarının muhafazasına karar verildiğinden; İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 07.03.2017 tarihli, 2016/1504 E. ve 2017/553 K. sayılı kararı hakkında "Yargılamanın Yenilenmesi" olağanüstü kanun yoluna davalılar yanında başvurabilmemiz için davalı belediyelerden yargılamanın yenilenmesi yoluna başvurularını talep edilmiştir. Ancak, davalı belediyelerce yargılamanın yenilenmesi olağanüstü kanun yoluna başvurulmaması üzerine Şirket tarafından İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2016/1504 E. ve 2017/553 K. sayılı dosyası hakkında "Yargılamanın Yenilenmesi" kanun yoluna başvurulmuş olup, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 15.02.2019 tarihli, 2019/425 Esas ve 2019/270 Karar sayılı kararı ile "davalı idareler yanında müdahil şirket tarafından tek başına yargılamanın yenilenmesi isteminde bulunmasına yasal olarak bulunmadığı" gerekçesi ile yargılamanın yenilenmesi talebinin incelenmeksizin reddine karar verilmiştir. İstanbul 3. İdare Mahkemesinin anılan kararına karşı istinaf yoluna müracaat edilmiş olup, istinaf incelemesi neticesinde T.C. İstanbul 4. İdari Dava Dairesi'nin 27.06.2019 tarihli, Esas No: 2019/941 ve Karar No: 2019/1309 sayılı kararı ile oyçokluğuyla istinaf başvurusunun kesin olarak reddine karar verilmiştir. Söz konusu karara karşı Şirket tarafından 2019/30484 bireysel başvuru numarası ile Anayasa Mahkemesi'ne bireysel başvuruda bulunulmuştur.

- Mülkiyeti Şirket'e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmazla komşu bulunan taşınmazın maliki tarafından (39) no.lu parselin yeşil alana alınmasına ilişkin olarak yapılan başvuruların ilgili idarelerce reddedilmesi üzerine bu ret işlemlerinin iptali talebiyle davalılar İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Kadıköy Belediye Başkanlığı aleyhine T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi nezdinde açılan davada, T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nce 30.04.2015 tarihli, 2014/115 E. ve 2015/800 K. sayılı kararı ile davanın kabulüne karar verilmiştir. Söz konusu kararın temyiz edilmesi üzerine Danıştay 6. Dairesi'nin 07.06.2017 tarihli, Esas No: 2015/11861 ve Karar No: 2017/4590 sayılı kararı ile yerel mahkeme kararının onanmasına karar verilmiştir. Onama kararına karşı karar düzeltme yoluna gidilmiş ve karar düzeltme talebi ile ilgili olarak Danıştay 6. Dairesi tarafından 03.10.2018 tarihli, Esas No: 2017/5257 ve Karar No: 2018/7383 sayılı kararı ile yerel mahkeme kararının kesin olarak bozulmasına karar verilmiş olup, bozma kararı doğrultusunda T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nce 23.01.2019 tarihli, Esas No: 2019/51 ve Karar No: 2019/67 sayılı kararı ile dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

- Mülkiyeti Şirket'e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmazla komşu bulunan taşınmazın maliki tarafından 39 no.lu Parselde kayıtlı taşınmazın 'meri plan kararlarının korunmasına' yönelik İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.05.2016 tarihli ve 744 sayılı kararı ile bu kararın davacıya bildirimine ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Planlama Müdürlüğü'nün 24.06.2016 tarihli ve 122396 sayılı işleminin iptali talebiyle İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davada, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nce 2016/1486 E. ve 2017/65 K. sayılı kararıyla davanın kabulüne karar verilmiştir. Bu karara karşı davalı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından istinaf yoluna başvurulmuş olup, istinaf talebinin de reddine karar verilmiştir. İstinaf talebinin reddi kararı üzerine davalı idarece temyiz yoluna başvurulmuş olup, Danıştay 6. Dairesi tarafından 03.10.2018 tarihli, 2017/2154 Esas ve 2018/7384 Karar sayılı kararı ile İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin 18.04.2017 tarihli, 2017/195 Esas ve 2017/278 Karar sayılı kararının bozulmasına kesin olarak karar verilmiştir. Danıştay'ın söz konusu bozma kararı üzerine, dava, T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin 2018/2893 Esas sayılı dosya numarasına kaydedilmiş olup, söz konusu İdari Dava Dairesince Şirket'in davalı idare yanında müdahil olarak davaya katılma isteminin kabulüne karar verilmiş ve akabinde 24.06.2019 tarihli, Esas No. 2018/2893 ve Karar No. 2019/1239 sayılı kararı ile önceki kararında direnilmesine karar verilmiştir. Söz konusu ısrar kararına karşı Şirket tarafından temyiz yoluna başvurulmuş olup, temyiz incelemesi devam etmektedir.

- Şirket'in Beykoz Bölgesinde proje geliştirmek üzere Akiş Mudanya Adi Ortaklığı olarak kat karşılığı sözleşmeler imzaladığı ve ayrıca Şirket'in %100 iştiraki olan Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'ye ait taşınmazların bulunduğu alanı da kapsayan İstanbul İli, Beykoz ilçesi, Beykoz I. Bölge 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile Beykoz I. Bölge 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planının, TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine T.C. İstanbul 4. İdare Mahkemesi nezdinde 2015/1269 Esas sayılı dosya ile açılan dava sonucu anılan mahkemece 31.01.2018 tarihli, 2015/1269 Esas ve 2018/163 Karar sayılı kararı ile iptal edilmiş olduğu öğrenilmiş ve istinaf aşamasında ivedilikle Şirket tarafından müdahale talebinde bulunulmuştur. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yerel mahkeme kararına karşı istinaf yoluna müracaat edilmiş olup, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi nezdinde 2018/1326 E. sayılı dosyada yapılan istinaf incelemesinde, Şirket tarafından müdahillik talebinde bulunulmuştur. Anılan mahkemece Şirket'in müdahillik talebinin kabulüne karar verilmiştir. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi tarafından 15.03.2019 tarihli, Esas No: 2018/1326 ve Karar No: 2019/548 sayılı karar ile istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir. Anılan karara karşı temyiz yoluna başvurulmuş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2019/14427 Esas sayılı dosyası kapsamında devam etmektedir.

- Diğer dava karşılıkları satış vaadi sözleşmesine ilişkin eksik ifa ve geç teslimden ötürü müşteriler tarafından açılan davalar ve işçi davalarından oluşmaktadır.

Grup'un taraf olduğu 398 adet dava/icra takibi bulunmaktadır. Yukarıda detay bilgi verilenler dışında kalanlar, Grup'un alacaklarına ilişkin açılmış davalar ile satış vaadi sözleşmesine ilişkin eksik ifa ve geç teslimler nedeniyle müşteriler tarafından açılmış alacak davaları/tazminat davaları/icra takipleri, iş davaları ve benzeri davalardan ibarettir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 18 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalara ilişkin karşılıklar		
Kullanılmamış izin karşılıkları	736.430	687.224
	736.430	687.224
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar kapsamında borçlar		
Ödenecek performans primleri	1.078.020	1.236.924
Personele borçlar	591.258	485.692
	1.669.278	1.722.616

b) Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar

Kıdem tazminatı karşılıkları

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 6.379,86 TL (31 Aralık 2018: 5.434,42 TL) tavanına tabidir. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan 6.730,15 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2019: 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan 6.017,60 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla aktüeryal kayıp/ (kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Aktüeryal hesaplama için kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019 (%)	31 Aralık 2018 (%)
İskonto oranı	4,96	6,86

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Kıdem tazminatı karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	1.186.150	999.675
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	722.505	673.918
Yıl içindeki artış	372.415	154.931
Faiz maliyeti	144.117	164.747
Yıl içinde ödenen	(568.090)	(807.121)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	1.857.097	1.186.150

NOT 19 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye

Grup'un hissedarları ve sermaye yapısı 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Not 1'de açıklanmıştır.

b) Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(1.148.542)	(426.037)
	(1.148.542)	(426.037)

c) Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Yabancı para çevrim farkları	7.370.271	2.767.623
Nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)	(54.702.922)	(1.038.104)
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirden kâr/zararda sınıflandırılacak paylar	-	1.265.254
	(47.332.651)	2.994.773

d) Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kanuni defterlerdeki birikmiş kârlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabilmektedir.

Türk Ticaret Kanunu'na göre yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar kanuni net kârın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise dağıtılan kârın ödenmiş sermayenin %5'ini aşan kısmının %10'u oranında ayrılır. Grup şirketleri bu uygulamaya tabi değildir.

Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddesi gereğince ayrılan "Yasal Yedekler" yasal yedek statüsünde olan "Hisse Senedi İhraç Primleri" ve kâr dağıtımını dışındaki belli amaçlar (vergi avantajı elde edebilmek için ayrılan iştirak satış kazançları) için ayrılmış yasal yedekler kayıtlardaki tutarları ile gösterilmiştir. Bu kapsamda TFRS esasları çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan ve rapor tarihi itibarıyla kâr dağıtımına veya sermaye artırımına konu edilmeyen enflasyon düzeltmelerinden kaynaklanan farklılıkları geçmiş yıllar kârları/zararlarıyla ilişkilendirilmiştir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Yasal yedekler	116.693.057	107.311.106

e) Diğer Yedekler

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Diğer yedekler	54.696.807	54.696.807

SPK raporlama format değişikliği ile önceden özkaynaklar içinde "Diğer Yedekler" ve "Birleşme Rezervi" adıyla ile yer alan kalemler, "Diğer Yedekler" kalemi altında sınıflanmıştır.

f) Geçmiş Yıl Kârları

Rapor tarihi itibarıyla 1.884.229.243 TL (31 Aralık 2018: 971.344.594 TL) tutarındaki geçmiş yıllar kârları içerisinde yer alan ana ortaklığın olağanüstü yedek akçe tutarı 271.111.709 TL'dir (31 Aralık 2018: 187.030.736 TL).

Kâr Dağıtımı

Kâr dağıtımının SPK'nın Seri: II-19.1 "Kâr Payı Tebliği"nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kâr dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

Bunun yanında söz konusu SPK Kararı ile konsolide finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net dağıtılabilir kâr tutarını, Seri: II-14.1 sayılı Tebliğ çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri konsolide finansal tablolarında yer alan net dönem kârlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.

Temettü dağıtımı yapılmasına karar verilmesi durumunda, bu dağıtımın Şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyetleri sonucunda elde ettikleri dönem kârından temettü dağıtacakların, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

2018 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulan Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım teklifi, 1 Nisan 2019 tarihinde yapılan 2018 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında kabul edilmiştir. Ortaklara dağıtılacak olan 1. ve 2. temettüler toplamının 108.000.000 TL olarak (1,00TL nominal değerli paya isabet eden temettü tutarı brüt 0,25110915-TL, temettü oranı brüt %25,110915) tespit edilmesine karar verilmiştir. 28 Mayıs 2019 ve 17 Temmuz 2019 tarihlerinde iki eşit taksit halinde ödenmiştir.

Şirket'in yasal kayıtlarında bulunan dönem kârı, geçmiş yıl kârları ve kâr dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynaklar 355.367.456 TL tutarındadır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 20 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Satış gelirleri		
Akasya kira gelirleri	269.422.809	250.223.178
Akbatı kira gelirleri	116.786.673	104.870.939
Diğer kira gelirleri	18.380.509	15.995.550
Bilet satışları	11.572.308	9.392.463
Konut satış gelirleri	5.717.593	1.410.514
Sponsorluk gelirleri	5.657.431	6.411.722
Diğer	9.624.294	7.793.461
	437.161.617	396.097.827
Satışların maliyeti		
Akasya AVM maliyetleri	(54.393.609)	(49.303.359)
Akbatı AVM maliyetleri	(29.105.521)	(26.354.049)
Satılan konut maliyetleri	(5.107.220)	(263.979)
Diğer verilen hizmet maliyeti	(18.896.346)	(16.245.633)
	(107.502.696)	(92.167.020)
Ticari faaliyetlerden brüt kâr	329.658.921	303.930.807

NOT 21 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	12.169.585	11.331.441
Danışmanlık giderleri	8.970.188	12.548.930
Vergi, resim ve harçlar	1.350.241	2.374.586
Amortisman giderleri	1.196.339	1.161.052
Ofis giderleri	1.175.234	1.291.299
Ulaşım ve seyahat giderleri	875.560	806.810
Bağış yardım	479.700	380.900
Diğer	3.406.937	3.960.282
	29.623.784	33.855.300
Pazarlama giderleri		
Personel giderleri	2.565.410	2.074.443
Reklam giderleri	920.915	1.690.812
Kurumsal iletişim	68.023	318.649
Diğer	351.425	363.103
	3.905.773	4.447.007

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 22 - ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
AVM maliyetleri	61.296.548	57.171.522
Personel giderleri	33.986.894	30.012.923
Danışmanlık giderleri	10.043.400	13.272.799
Vergi, resim ve harçlar	6.944.827	7.393.207
Satılan konut maliyetleri	5.107.220	263.979
Amortisman giderleri	4.105.660	4.725.136
Ofis giderleri	1.175.233	1.321.452
Reklam giderleri	920.915	1.690.812
Ulaşım ve seyahat giderleri	875.560	806.810
Bağış Yardım	481.750	401.500
Diğer çeşitli giderler	16.094.246	13.409.187
Toplam	141.032.253	130.469.327

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin toplam personel maliyetinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Satışların maliyeti üzerinde giderleşen	19.251.899	16.607.039
Genel yönetim giderleri	12.169.585	11.331.441
Pazarlama giderleri	2.565.410	2.074.443
Toplam personel maliyetleri	33.986.894	30.012.923

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin toplam amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Satışların maliyeti üzerinde giderleşen	2.909.321	3.564.084
Genel yönetim giderleri	1.196.339	1.161.052
Toplam amortisman ve itfa payı giderleri	4.105.660	4.725.136

NOT 23 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı geliri	26.891.938	70.787.555
Ticari alacaklara ilişkin faiz geliri	7.690.700	4.715.177
Reeskont geliri	1.699.737	-
Konusu kalmayan şüpheli ticari alacak karşılıkları (Not 7)	1.240.474	1.623.451
Konusu kalmayan dava karşılıkları (Not 17)	395.184	580.647
Diğer	1.854.851	4.383.185
Toplam	39.772.884	82.090.015

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı gideri	(18.382.317)	(41.471.174)
Değer düşüklüğü	(11.740.461)	(6.981.340)
Şüpheli ticari alacak karşılık giderleri (Not 7)	(3.074.143)	(2.957.842)
Dava karşılık giderleri (Not 17)	(205.448)	(444.860)
Reeskont gideri	(205.305)	(467.427)
Diğer ^(*)	(5.994.984)	(4.745.614)
Toplam	(39.602.658)	(57.068.257)

^(*) Şirket, Tasfiye Halinde Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş. ("Ottoman")'den olan 2.153.879 TL tutarındaki alacaklarını tahsil imkanının olmaması nedeniyle hisse satışı ile eşzamanlı olarak Alıcı'ya devrederek giderleştirmiştir.

NOT 24 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		
Gerçeğe uygun değer artışı (Not 11)	580.068.632	1.247.739.862
Mecidiyeköy satış kârı	384.815	-
Toplam	580.453.447	1.247.739.862
Yatırım faaliyetlerinden giderler		
Gerçeğe uygun değer azalışı (Not 11)	(9.779.099)	-
Finansal varlıkların değer düşüklüğü ^(*)	-	(1.892.579)
Toplam	(9.779.099)	(1.892.579)

^(*) Şirket, finansal tablolarında uzun vadeli finansal varlık olarak muhasebeleştiği Ottoman Gayrimenkul'un mali tablolarını değerlendirmiş ve bu kapsamda finansal varlık tutarının kalmadığı öngörüsü ile giderleştirmiştir.

NOT 25 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Finansman gelirleri		
Kur farkı geliri	158.214.295	338.833.629
Faiz geliri	16.338.214	20.439.746
Türev finansal işlemlerden kazanç	7.883.168	9.219.235
Hisse satış geliri	-	17.562
Toplam	182.435.677	368.510.172
Finansman giderleri		
Kur farkı gideri	(346.990.314)	(724.373.276)
Faiz giderleri	(151.550.301)	(148.971.230)
Toplam	(498.540.615)	(873.344.506)

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 26 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç, ana ortaklığa ait dağıtılabilir kârın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, değeri 1 TL olan, 430.091.850 (31 Aralık 2018: 430.091.850) adet payı bulunmaktadır. Farklı pay grupları ve hissedarlara verilen herhangi bir imtiyaz yoktur. Şirketler, mevcut hissedarlara birikmiş kârlardan payları oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini arttırabilir. Pay başına kazanç/(zarar) hesaplanırken, bu bedelsiz pay ihracı çıkarılmış paylar olarak sayılır. Dolayısıyla, pay başına kazanç/(zarar) hesaplamasında kullanılan ağırlıklı pay adedi ortalaması, payların bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Sürdürülen faaliyetler net dönem kârı	549.043.489	1.029.882.607
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	430.091.850	430.091.850
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	1,28	2,39
Ana ortaklığa ait net dönem kârı	549.043.489	1.029.882.607
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	430.091.850	430.091.850
Ana ortaklığın, ortaklarına dağıtılabilir kâr üzerinden hesaplanan esas ve nispi hisse başına kazanç	1,28	2,39

NOT 27 -GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

a) Dönem kârı vergi yükümlülüğü:

Akiş'in, 2011 yılı içinde SPK'ya, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm için yapmış olduğu başvuru, SPK tarafından 19 Nisan 2012 ve 15/345 sayılı karar uyarınca onaylanmış ve söz konusu dönüşüm ve ana sözleşme değişikliği 18 Mayıs 2012 tarihinde tescil edilerek, 24 Mayıs 2012 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır. Bu tarihten sonra, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15' inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Bununla beraber, Türk Vergi Mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin; bağlı ortaklıkları, konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple, ana ortaklık olan şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmek suretiyle kurumlar vergisinden istisna olmak ile birlikte, bağlı ortaklıkları bu istisnanın kapsamı dışında kalmaktadır. 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihli mali tablolara yansıtılan vergi karşılıkları, bahsi geçen şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait konsolide gelir tablolarına yansıtılmış vergiler aşağıda özetlenmiştir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Cari dönem vergi gideri	(440.322)	(288.612)
Ertelenmiş vergi gelir/gideri	146.489	21.801
Toplam vergi gideri	(293.833)	(266.811)

NOT 28 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar		
Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. ("Dinkal")	8.204	-
Akdünya A.Ş. ("Akdünya")	-	78.914
Akkök Holding A.Ş. ("Akkök Holding")	-	2.249
Diğer	15.480	8.777
	23.684	89.940
İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnş. ve Tic. A.Ş. ^(*)	-	815.594
	-	815.594
İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı ^(*)	12.631.530	9.407.267
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnş. ve Tic. A.Ş. ^(**)	-	3.471.377
	12.631.530	12.878.644

(*) Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı'ndan ("Adi Ortaklık") uzun vadeli diğer alacak Adi Ortaklık'ın yapmış olduğu kat karşılığı sözleşmelere istinaden Şirket tarafından Adi Ortaklık'a ödenen tutarlardan kaynaklı olacaktır.

(**) Şirket, Tasfiye Halinde Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş.'deki paylarının tamamını tüm borç ve diğer tüm yükümlülüklerinin devrini sağlayacak şekilde ilişkili taraf olmayan Alıcı'ya devretmiştir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar		
Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş. ("Sepaş")	2.988.501	-
Aktek Bilgi İlet. Tekno. San. A.Ş. ("Aktek")	621.697	146.315
Dinkal ^(*)	325.204	293.485
Akgirişim Mühendislik Müşavirlik ve Çevre teknolojileri san. ve Tic. A.Ş. ("Akgirişim")	165.264	257.884
Akkök Holding	173.514	1.207.561
Diğer	326	24.070
	4.274.506	1.929.315

(*) Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. aracılığı ile sigorta şirketlerine yapılacak ödemelerdir.

b) 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan yapılan ürün ve hizmet alımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan yapılan ürün ve hizmet alımları		
Akkök Holding	4.196.934	4.004.154
Sepaş ^(**)	32.474.904	-
Dinkal ^(*)	5.154.158	4.070.822
Aktek	2.885.263	2.078.120
Akgirişim	2.427.457	3.032.978
Akkök Holding	1.153.001	4.196.934
Akdünya	1.013.180	1.019.323
Akhan Bakım Yönetim Servis Hizmetleri Güvenlik Malzemeleri Ticaret A.Ş. ("Akhan")	86.337	107.409
Akenerji	-	105.000
Diğer	-	6.193
	45.194.300	14.616.779

(*) Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. aracılığı ile çeşitli sigorta şirketlerinden yapılan işlemlerden oluşmaktadır.

(**) Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş. ("Sepaş")'den AVM'ler için elektrik alımları dolayısı ile oluşan işlemlerdir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

c) 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları		
Sepaş	216.379	151.002
Ak-kim Yapı Kim. San. Tic. A.Ş. ("Ak-kim")	218.754	157.310
Dese Gıda Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. ("Dese Gıda")	138.181	117.115
Dowaksa İleri Kompozit Malzemeler San. Ltd. Şti. ("Dowaksa")	137.000	-
Dinkal	78.315	67.684
Aksa Akrilik Kimya San. A.Ş. ("Aksa")	50.047	47.528
Gizem Seramik Frit Ve Glazur San. ve Tic. A.Ş. ("Gizem Frit")	10.882	-
Akkök Holding	-	12.150
Aktek	-	15.000
Diğer	107.003	69.902
	956.561	637.691

d) 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan faiz gelirleri ve finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan faiz gelirleri		
Akiş Mudanya Adi Ortaklığı	2.567.479	1.479.479
	2.567.479	1.479.479
İlişkili taraflardan finansman giderleri		
Ak-Pa Tekstil İhracat Pazarlama A.Ş.	8.383.820	-
	8.383.820	-

Grup üst düzey kadrosunu, yürütme kurulu ve yönetim kurulu üyeleri olarak belirlemiştir, 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla üst düzey yöneticilere ve yönetim kurulu üyelerine sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Maaşlar ve çalışanlara sağlanan diğer kısa vadeli haklar	7.812.428	6.266.119
Kıdem tazminatı karşılık gideri	489.321	198.105
Toplam	8.301.749	6.464.224

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Grup faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Grup'un toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemesizliğine odaklanmakta olup, Grup'un mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Likidite riski

Likidite riski, Grup'un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirememe ihtimalidir. Grup yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmaya ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf etmektedir. Grup yönetimi ayrıca yatırımları ve yatırım amaçlı gayrimenkul alımı için kullanılan finansal borçların vade yapılarını, mümkün olduğu ölçüde yine bu gayrimenkullerden elde edilecek kira ve satış gelirlerinin nakit akışına göre düzenlemektedir. Konut projelerinin inşaat maliyetlerinin karşılanması için bu projelerdeki finansman yükünün hafiflemesi amacıyla; Grup, müşterileriyle satış vaadi sözleşmesi imzalamak suretiyle nakit avans almaktadır. Grup'un cari oran dengesiyle ilgili olan açıklamaları Not 2'de detaylı olarak yer almaktadır. Şirket, değişken faizli kredilerinden kaynaklanan likidite riskini çapraz kur ve faiz takası işlemleriyle sabitlemekte ve bu koruma işlemini nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu etmektedir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Grup'un finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl-5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal yükümlülükler (türev olmayan):						
Banka kredileri	2.053.922.603	2.350.438.002	587.527.246	348.260.573	1.364.186.719	50.463.464
Çıkarılmış tahviller	100.916.719	124.921.659	3.979.193	10.471.233	110.471.233	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	19.225.891	19.499.781	12.182.146	7.317.635	-	-
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	-	-	-
	2.196.527.990	2.517.322.219	623.025.996	366.049.441	1.477.783.318	50.463.464
Türev Araçlar (Nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu olan)						
Türev nakit girişleri	318.278.951	574.249.417	170.908.638	133.414.214	269.926.565	-
Türev nakit çıkışları	(364.777.596)	(636.875.786)	(186.721.484)	(150.346.447)	(299.807.855)	-
	(46.498.645)	(62.626.369)	(15.812.846)	(16.932.233)	(29.881.290)	-

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Grup'un finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl-5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal yükümlülükler (türev olmayan):						
Banka kredileri	1.856.786.270	2.792.135.309	369.435.725	564.699.316	1.756.975.790	101.024.478
Finansal kiralama yükümlülükleri	57.647.025	60.426.010	10.789.039	32.367.116	17.269.855	-
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	-	-	-
	1.937.070.961	2.875.198.985	399.652.011	597.066.432	1.777.456.064	101.024.478
Türev Araçlar (Nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu olan)						
Türev nakit girişleri	48.765.870	49.518.412	3.700.479	12.254.086	33.563.847	-
Türev nakit çıkışları	(51.872.624)	(65.672.852)	(5.784.910)	(17.472.268)	(42.415.674)	-
	(3.106.754)	(16.154.440)	(2.084.431)	(5.218.182)	(8.851.827)	-

Faiz oranı riski

Grup, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadeleri dengelenerek bilanço içi yöntemler kullanılarak yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların "sabit faiz/değişken faiz", "kısa vade/uzun vade" ve "TL/yabancı para" dengesi, projelerden elde edilecek gelirler, kredi maliyetleri ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılandırılmaktadır.

Grup'un bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2019 tarihinde ABD Doları para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kâr 338.533 TL/ (339.019) TL (31 Aralık 2018: 618.293 TL/(619.136) TL) düşük/yüksek olacaktı.

Türev işlemin niteliği, Grup'un kapsamlı gelir tablosunu, döviz cinsinden yapılan değişken faizli kredi faiz ödemelerinin, piyasa faiz oranlarındaki muhtemel değişimler sebebiyle yarattığı dalgalanmaya karşı korumaktır. 31 Aralık 2019 tarihinde Şirket bünyesinde bulunan faize duyarlı türev enstrümanların faiz oranı %1 yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi karara etkisi 81.976 TL/ (82.058) TL (31 Aralık 2018: 4.172 TL/(4.175) TL) yüksek/düşük olacaktı.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019 (%)	TL	Avro	ABD Doları
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	9,98 - 11,25	-	1,75 - 1,85
Ticari alacaklar	1,51	-	0,47
Kısa vadeli yükümlülükler			
Banka kredileri	25,35	4,60	5,34
Çıkarılmış tahviller	15,96	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	1,72
Uzun vadeli yükümlülükler			
Banka kredileri	14,06	4,60	6,45
Çıkarılmış tahviller	15,96	-	-

31 Aralık 2018 (%)	TL	Avro	ABD Doları
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	10,80 - 23,50	-	4,00 - 4,50
Ticari alacaklar	7,34	-	1,51
Kısa vadeli yükümlülükler			
Banka kredileri	15,43	4,66	6,19
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	6,61
Uzun vadeli yükümlülükler			
Banka kredileri	-	4,66	6,36
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	1,73

Grup'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	242.509.289	93.951.691
Banka kredileri	1.280.782.881	1.133.605.890
Finansal kiralama yükümlülükleri	19.225.891	57.647.025
Değişken faizli finansal araçlar		
Banka kredileri (Türev hariç)	293.187.516	660.010.360
Banka kredileri (Türev işlem yapılan)	479.952.206	63.170.020
Çıkarılmış tahviller	100.916.719	-

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup'un 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin (faiz duyarlılığı olmayanlar hariç) yeniden fiyatlandırmaya kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	242.509.289	-	-	3.793.105	246.302.394
Ticari alacaklar	26.381.943	30.111.092	564.642	20.670.239	77.727.916
Diğer alacaklar	-	-	14.185.483	2.113.534	16.299.017
Toplam varlıklar	268.891.232	30.111.092	14.750.125	26.576.878	340.329.327
Banka kredileri	567.561.460	296.708.381	1.189.652.762	-	2.053.922.603
Çıkarılmış tahviller	916.719	-	100.000.000	-	100.916.719
Finansal kiralama yükümlülükleri	12.012.847	7.213.044	-	-	19.225.891
Ticari borçlar	13.085.158	-	3.125.366	-	16.210.524
Diğer borçlar	6.252.253	-	-	-	6.252.253
Toplam kaynaklar	599.828.437	303.921.425	1.292.778.128	-	2.196.527.990
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	(330.937.205)	(273.810.333)	(1.278.028.003)	26.576.878	(1.856.198.663)

	31 Aralık 2018				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	93.951.691	-	-	2.172.646	96.124.337
Ticari alacaklar	16.488.100	44.973.116	41.824.047	18.572.137	121.857.400
Diğer alacaklar	250.952	564.642	12.878.644	4.316.055	18.010.293
Toplam varlıklar	110.690.743	45.537.758	54.702.691	25.060.838	235.992.030
Banka kredileri	459.493.990	421.580.768	975.711.512	-	1.856.786.270
Finansal kiralama yükümlülükleri	10.044.170	30.626.468	16.976.387	-	57.647.025
Ticari borçlar	13.374.156	-	3.210.419	-	16.584.575
Diğer borçlar	6.053.091	-	-	-	6.053.091
Toplam kaynaklar	488.965.407	452.207.236	995.898.318	-	1.937.070.961
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	(378.274.664)	(406.669.478)	(941.195.627)	25.060.838	(1.701.078.931)

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Kredi riski açıklamaları

Grup vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları ve mevcut yatırımları dolayısı ile kredi riskine maruz kalmaktadır.

Grup banka mevduatlarını ticari ilişkisini sürdürdüğü ve Türkiye'de kurulu bulunan en büyük 10 banka içerisinde yer alan ticari bankalarda tutmaktadır.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019	Ticari ve diğer alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	12.655.214	81.371.719	246.196.085
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı			
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	12.655.214	73.472.162	246.196.085
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı			
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	7.899.557	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	14.233.701	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	(14.233.701)	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2018	Ticari ve diğer alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	13.784.178	126.083.515	95.968.941
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı			
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	13.784.178	118.785.909	95.968.941
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı			
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	7.297.606	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	12.400.032	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	(12.400.032)	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır. Grup'un kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Grup'un bilanço dışı kredi riski içeren unsurları bulunmamaktadır.

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Vadesi 1-3 ay geçmiş	4.184.700	2.368.113
Vadesi 3-12 ay geçmiş	339.760	2.229.396
Vadesi 1-5 yıl geçmiş	3.375.097	2.700.097
	7.899.557	7.297.606

Döviz kuru riski

Grup, çok sayıda para birimi ile yaptığı operasyonları nedeniyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Bu riskin yönetiminde ana prensip kur dalgalanmalarından en az etkilenecek şekilde bir döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır. Grup başlıca Avro ve ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Türev işlemin niteliği, Grup'un kapsamlı gelir tablosunu, döviz cinsinden yapılan kredi anapara ve faiz ödemelerinin ABD Doları'nın TRY karşısındaki değişimi sebebiyle yarattığı dalgalanmaya karşı korumaktadır.

Yabancı para pozisyonu

Grup'un döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Varlıklar	152.392.096	146.840.143
Yükümlülükler	(1.918.110.499)	(1.502.744.645)
Net bilanço pozisyonu	(1.765.718.403)	(1.355.904.502)

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019	Avro	ABD Doları	GBP	Diğer	TL Karşılığı
Dönen varlıklar	108.032	25.308.434	300	30.522	151.147.896
Nakit ve nakit benzerleri	1.357	15.245.966	15	30.166	90.662.038
Finansal yatırımlar	-	1.628.049	-	-	9.670.936
Ticari alacaklar	2.056	8.433.700	-	356	50.112.669
Diğer alacaklar	-	-	-	-	-
Peşin ödenmiş giderler	104.301	25	-	-	693.799
Diğer varlıklar	318	694	285	-	8.454
Duran varlıklar	-	-	-	441.820	1.244.200
Diğer Duran Varlıklar	-	-	-	441.820	1.244.200
Toplam varlıklar	108.032	25.308.434	300	472.342	152.392.096
Kısa vadeli yükümlülükler	5.585.885	117.202.813	342	-	733.360.292
Finansal yükümlülükler	5.556.592	117.179.952	-	-	733.027.017
Ticari borçlar	29.114	18.472	-	-	303.333
Diğer borçlar	179	3.584	342	-	25.162
Ertelenmiş Gelirler	-	805	-	-	4.780
Uzun vadeli yükümlülükler	31.147.572	164.573.611	-	-	1.184.750.207
Finansal yükümlülükler	31.130.647	164.215.669	-	-	1.182.511.398
Diğer borçlar	16.925	357.942	-	-	2.238.809
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)

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2018	Avro	Doları	ABD GBP	Diğer	TL Karşılığı
Dönen varlıklar	111.219	19.599.225	1.210	30.481	103.875.629
Nakit ve nakit benzerleri	3.338	3.181.950	-	30.125	16.846.528
Finansal yatırımlar	-	4.412.329	-	-	23.212.824
Ticari alacaklar	-	9.052.120	-	356	47.623.397
Diğer alacaklar	38	-	-	-	228
Peşin ödenmiş giderler	89.978	2.907.070	300	-	15.838.191
Diğer varlıklar	17.865	45.756	910	-	354.461
Duran varlıklar	-	7.936.213	-	441.820	42.964.514
Ticari alacaklar	-	7.936.213	-	-	41.751.622
Diğer Duran Varlıklar	-	-	-	441.820	1.212.892
Toplam varlıklar	111.219	27.535.438	1.210	472.301	146.840.143
Kısa vadeli yükümlülükler	5.924.557	89.233.833	143	-	505.164.455
Finansal yükümlülükler	5.806.536	88.168.085	-	-	498.845.284
Ticari borçlar	117.942	60.184	106	-	1.028.278
Diğer borçlar	79	1.529	37	-	8.767
Ertelenmiş Gelirler	-	1.004.035	-	-	5.282.126
Uzun vadeli yükümlülükler	35.200.099	149.288.904	-	-	997.580.190
Finansal yükümlülükler	35.183.174	148.378.362	-	-	992.687.899
Diğer borçlar	16.925	451.688	-	-	2.478.304
Ertelenmiş Gelirler	-	458.854	-	-	2.413.987
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)

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları, Avro ve diğer kurlardaki %20'lik değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın, Avro'nun ve GBP'nin TL karşısında %20 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Aralık 2019	Kâr/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(304.694.231)	304.694.231	(304.694.231)	304.694.231
ABD Doları riskinden korunan kısım	37.442.629	(37.442.629)	(6.842.269)	6.842.269
ABD Doları Net Etki	(267.251.602)	267.251.602	(311.536.500)	311.536.500
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(48.716.210)	48.716.210	(48.716.210)	48.716.210
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(48.716.210)	48.716.210	(48.716.210)	48.716.210
GBP kurunun %20 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	(65)	65	(65)	65
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
GBP Net Etki	(65)	65	(65)	65

31 Aralık 2018	Kâr/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi

ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(221.996.616)	221.996.616	(221.996.616)	221.996.616
ABD Doları riskinden korunan kısım	1.748.188	(1.748.188)	6.516.704	(6.516.704)
ABD Doları Net Etki	(220.248.428)	220.248.428	(215.479.912)	215.479.912

Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(49.445.800)	49.445.800	(49.445.800)	49.445.800
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(49.445.800)	49.445.800	(49.445.800)	49.445.800

GBP kurunun %20 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	1.419	(1.419)	1.419	(1.419)
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
GBP Net Etki	1.419	(1.419)	1.419	(1.419)

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup'un raporlama dönemi sonunda değerlemede kullandığı, T.C. Merkez Bankası döviz kurları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
ABD Doları	5,9402	5,2609
Avro	6,6506	6,0280
GBP	7,7765	6,6528

Sermaye yönetimi

Grup sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Grup'un amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır. Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Grup ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/net kaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Toplam yükümlülükler	2.278.434.031	1.980.911.550
Hazır değerler	(246.302.394)	(96.124.337)
Net yükümlülük	2.032.131.637	1.884.787.213
Özkaynaklar	4.020.450.560	3.630.805.417
Net kaynak	6.052.582.197	5.515.592.630
Net yükümlülük/net kaynak oranı	%34	%34

NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer bilgisi ve istekli taraflar arasında piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Grup finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Grup'un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Bilançoda gerçeğe uygun bedeli ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ekspertiz değerleri esas alınır (Not 11).

Ticari ve diğer alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değeri, piyasa fiyatları veya bu fiyatın tespit edilemediği durumlarda faiz, vade ve benzeri diğer koşullar bakımından aynı nitelikli menkul değerler için kote edilmiş olan piyasa fiyatları baz alınarak saptanmıştır.

Finansal yükümlülükler

Değişken ve sabit faiz oranlarına sahip vadeli TL ve yabancı para cinsinden kredilerinin 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleri Not 7'de açıklanmıştır.

Gerçeğe uygun değer tahmini

Grup'un, 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerindeki gerçeğe uygun değeri ile ölçülmüş varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Varlıklar	31 Aralık 2019			
	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	5.403.103.276	-	5.403.103.276
Toplam varlıklar	-	5.403.103.276	-	5.403.103.276

Varlıklar	31 Aralık 2018			
	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	4.790.590.000	-	4.790.590.000
Toplam varlıklar	-	4.790.590.000	-	4.790.590.000

Grup'un finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki gibidir:

- Seviye 1: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- Seviye 2: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci kategoride belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Grup, gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılan yöntemle ilişkin detayları Not 2 ve 12'de açıklamıştır.
- Seviye 3: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir. Grup, gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılan yöntemle ilişkin detayları Not 2 ve 12'de açıklamıştır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 31 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Kayıtlı Sermaye Tavanı İşlemleri ve Esas Sözleşme Tadili Hakkında

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı izin süresi 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla dolmuş ve Şirket'in kayıtlı sermaye tavanının 500.000.000,00-TL'den 1.000.000.000,00-TL'ye yükseltilmesi ve kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik süresinin 2020 - 2024 yılları olarak belirlenmesi amacıyla Şirket Esas Sözleşmesi'nin "SERMAYE VE PAYLAR" başlıklı 8. maddesinin tadili ve ayrıca Esas Sözleşme'nin "ŞİRKETİN MERKEZ VE ŞUBELERİ" başlıklı 3. maddesinin, "BORÇLANMA ARACI İHRACI" başlıklı 7. maddesinin, "YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI" başlıklı 15. maddesinin, "ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR" başlıklı 16. maddesinin, "ŞİRKETİN YÖNETİM, VE TEMSİL VE İLZAMI" başlıklı 18. maddesinin ve "GENEL MÜDÜR VE MÜDÜRLER" başlıklı 20. maddesinin de tadil edilmesi için izin alınmak üzere 9 Ocak 2020 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını müteakiben Esas Sözleşme Tadil Metni ile ilgili olarak T.C. Ticaret Bakanlığı'ndan da izin alındıktan sonra Esas Sözleşme Tadil Metni Şirket Genel Kurul'un onayına sunulacaktır.

Tahsisli Sermaye Artışı Hakkında

Yönetim Kurulu tarafından:

- Şirket'in 500.000.000,00-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak kaydıyla, her biri 1,00-TL nominal değerinde paylardan oluşan toplam 430.091.850,00-TL olan çıkarılmış ve ödenmiş sermayesinin 465.091.850,00-TL'ye artırılmasına,

- Şirket'in mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının tamamen kısıtlanarak, nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan arı olmak üzere artırılacak toplam sermaye tutarı olan 35.000.000,00-TL'yi temsil edecek payların tamamının halka arz edilmeksizin tahsisli satış yöntemi ile Borsa İstanbul A.Ş. pay piyasasında Borsa İstanbul A.Ş.'nin "Toptan Alış Satış İşlemlerine İlişkin Prosedürü" ("TSP Prosedürü") çerçevesinde belirlenecek olan pay satış fiyatı üzerinden toptan satış işlemi yolu ile satılmasına, bu amaçla düzenlenecek ihraç belgesinin onaylanması için Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvurulmasına,

- İşbu sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilecek payların (B) Grubu hamiline imtiyazsız ve borsada işlem görebilir nitelikte olmasına,

- Bu çerçevede, ihraç belgesinin SPK tarafından onaylanmasını takiben ihraç edilecek payların ilgili mevzuatta belirlenen sürelerde satılması hususunda, belirlenecek bir aracı kurumla sözleşme imzalanmasına karar verilmiştir. Ayrıca, Yönetim Kurulu'nca işbu işlemlerin, sermaye artırımının gerçekleşmeme ihtimali dikkate alınarak yatırımcılarımızın zarar görmesinin engellenmesi ve Şirket'in meşru çıkarlarının korunması amacı ile kamuya açıklanmasının ertelenmesine karar verilmiş ve erteleme ile ilgili olarak (II-15.1) sayılı Özel Durumlar Tebliği'nin 6. maddesinden doğan yükümlülükler yerine getirilmiştir.

İhraç belgesinin SPK tarafından onaylanmasını takiben ihraç edilecek payların ilgili mevzuatta belirlenen sürelerde satılması hususunda Şirketimiz ve Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında Aracılık Sözleşmesi imzalanmıştır.

Kredi Kullanımı

Çeşitli bankalardan toplamda 70.100.000 TL ve 34.155.000 USD çeşitli vadelerde kredi kullanımı gerçekleştirilmiştir.

Konut Satışı

Şirket'in İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 65 Pafta 315 Ada 3 No'lu Parsel de kayıtlı Akapartmanı projesindeki 3 nolu bağımsız bölümün 6 Şubat 2020 tarihinde satışı gerçekleştirilmiştir.

Finansman Bonosu İhracı

2018 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde, en fazla 250.000.000 TL'ye kadar tahvil, paya dönüştürülebilir tahvil, değiştirilebilir tahvil ve finansman bonosu dahil borçlanma araçlarının, halka arz edilerek veya halka arz edilmeksizin yurt içinde ve/veya yurt dışında

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

ihraç edilmesi, ihraçla ilgili diğer tüm konuların belirlenmesi ve ihraç işlemlerinin gerçekleştirilmesi için 15 ay süreyle Şirket'in Yönetim Kurulu'na yetki verilmesine karar verilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20 Haziran 2019 tarih ve 36/802 sayılı kararıyla uygun görülen ihraç limiti kapsamında, 182 gün (6 ay) vadeli 128.000.000 TL nominal değerli 3 ayda bir BIST TLREF endeksinin değişimine dayalı değişken faizli kupon ödemeli TRFAIGY82012 ISIN kodlu finansman bonolarının nitelikli yatırımcılara ihracı 28 Şubat 2020 tarihinde gerçekleşmiş olup ihraç işlemine Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş aracılık etmiştir.

NOT 32 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "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 Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
A Para ve sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	240.913.804	91.143.449
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	5.784.703.939	5.190.791.092
C İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	108.363.254	105.621.562
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	12.631.530	13.694.238
Diğer varlıklar		143.489.168	204.432.067
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	6.290.101.695	5.605.682.408
E Finansal borçlar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.154.839.322	1.856.786.270
Diğer finansal yükümlülükler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	19.225.891	57.647.025
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	4.020.450.560	3.630.805.417
Diğer kaynaklar		95.585.922	60.443.696
D Toplam kaynaklar (pasif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	6.290.101.695	5.605.682.408

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
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)	240.893.041	91.120.593
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)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	32.116.353	29.057.476
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	6.117.855	6.555.984
J Gayri nakdi krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	6.399.234	10.492.995
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)	119.476.889	50.767.012

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2019 (%)	31 Aralık 2018 (%)	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	93	≥51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler((A+C-A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	6	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	≤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	≤10
7 Borçlanma Sınırı (E+G+H+J)/I	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	54	53	≤500
8 Döviz cinsinden vadeli -vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/ katılma hesabı (A2-A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(b)	4	2	≤10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	<2	<2	≤10

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla portföy tablosunda yer alan iştiraklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Karlıtepe	70.129.046	70.008.102
WMG London	27.813.159	25.180.202
Akyaşam	6.117.855	6.555.984
Aksu Real Estate	4.303.194	3.877.274
	108.363.254	105.621.562

Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Karlıtepe, Aksu Real Estate ve Akyaşam ve iş ortaklığı WMG London için 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerlendirme raporları bulunmamaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda yer alan iştiraklerin değerleri belirlenirken, Aksu Real Estate, Akyaşam, Karlıtepe ve WMG London için, Şirket'in finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan bireysel finansal tablolarındaki net varlık değerleri, Şirket'in yatırımlarındaki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır. Bu şekilde ilgili yatırımların sahibi oldukları ve gerçeğe uygun değerleri ile bireysel finansal tablolarında takip ettikleri yatırım amaçlı gayrimenkullerinden, bilanço tarihi itibarıyla net alacak/yükümlülükleri eklenmek/çıkarılmak suretiyle belirlenen net değerlerin söz konusu yatırımların gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığı kabul edilmiştir.

Akiş GYO A.Ş.

1 Ocak-31 Aralık 2019
Hesap Dönemine Ait
Bireysel Finansal Tablolar
ve Bağımsız Denetim Raporu

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

A)Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2019 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel öz-kaynak değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan bireysel finansal tablolarını denetlemiştir bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket'in bireysel 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bireysel finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal performansını ve bireysel nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile bireysel finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait bireysel finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak bireysel finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve bireysel finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit denetim konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi ve açıklanan önemli bilgiler</i>	
Dipnot 2 ve 11'de açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarı ile finansal tablolarda gösterilen 5.399.028.675 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 2 ve 11 no'lu notlarda açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 11'de açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve yönetim giderleri gibi girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir.

	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı (devamı)
	Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil değerlendirme uzmanları çalışmalara dâhil edilmiştir. Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir. Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.
Stoklar	
31 Aralık 2019 tarihi itibarı ile Şirket'in finansal tablolarında, 385.675.264 TL tutarında dönen varlık içerisinde muhasebeleştirildiği stoklar bulunmaktadır. Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerinde inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası dipnot 2'de, ilgili stok tutarları ise dipnot 12'de açıklanmıştır. Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve stokların içerdiği satın alım, dönüştürme-aktifleştirme ve katlanılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesi gibi hususlar nedeniyle, satılacak konut stokları, denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Yukarıda açıklanan konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır; - Cari dönem içerisinde stoklara eklenen geliştirme maliyetlerinin fatura ve hakediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırılması - Cari dönemde stoklar üzerine aktifleştirilen borçlanma maliyetlerinin incelenmesi ve tavan aktifleştirme testinin incelenmesi - Aktifleştirilen kur farklarının test edilmesi ve borçlanma maliyetleri ile mutabakatının sağlanması - Stokların net gerçekleştirilebilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; bireysel finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bireysel finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak bireysel finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu bireysel tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Bireysel finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)

- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, bireysel finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.

- Bireysel finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait bireysel finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

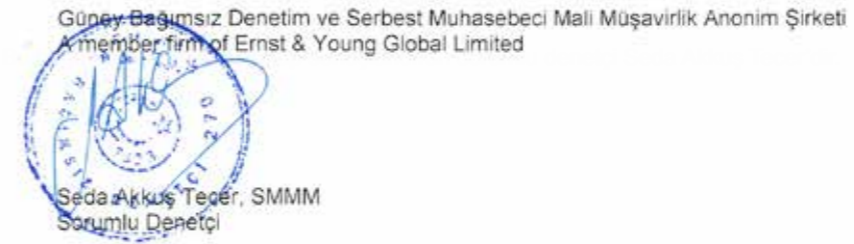
B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 28 Şubat 2020 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Seda Akkuş Tecer'dir.



28 Şubat 2020
İstanbul, Türkiye

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 ve 2018 Tarihleri İtibariyle Bireysel Finansal Durum Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
VARLIKLAR		
Dönen varlıklar	717.803.016	602.797.831
Nakit ve nakit benzerleri	4 240.913.804	91.143.449
Finansal yatırımlar	5 10.921.134	24.175.744
Ticari alacaklar	7 71.240.896	75.149.096
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 27 254.666	189.840
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	70.986.230	74.959.256
Diğer alacaklar	1.893.320	3.384.069
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	27 -	815.594
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8 1.893.320	2.568.475
Stoklar	12 20.577.955	7.929.849
Proje halindeki stoklar	12 365.097.309	395.916.243
Peşin ödenmiş giderler	9 3.318.556	2.998.931
Riskten korunma amaçlı türev araçlar	10 315.439	-
Alım satım amaçlı türev araçlar	10 3.425.449	1.994.452
Diğer dönen varlıklar	99.154	105.998
Duran varlıklar	5.572.298.679	5.002.884.577
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13 108.363.254	105.621.562
Ticari alacaklar	564.642	41.824.047
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7 564.642	41.824.047
Diğer alacaklar	13.669.637	14.034.787
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	27 12.631.530	12.878.644
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8 1.038.107	1.156.143
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11 5.399.028.675	4.786.945.000
Maddi duran varlıklar	14 28.267.757	29.524.117
Maddi olmayan duran varlıklar	4.991.723	5.438.337
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	15 4.991.723	5.438.337
Peşin ödenmiş giderler	9 11.439.782	11.268.874
Alım satım amaçlı türev araçlar	10 4.339.918	7.224.784
Diğer duran varlıklar	16 1.633.291	1.003.069
Toplam varlıklar	6.290.101.695	5.605.682.408

1 Ocak - 31 Aralık 2019 dönemine ait bireysel finansal tablolar, denetimden sorumlu komite tarafından incelenmiş ve 28 Şubat 2020 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 ve 2018 Tarihleri İtibariyle Bireysel Finansal Durum Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
KAYNAKLAR		
Kısa vadeli yükümlülükler	946.454.983	965.851.285
Kısa vadeli borçlanmalar	6 584.781.297	40.670.639
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6 299.631.154	881.074.757
Ticari borçlar	12.108.666	13.389.604
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7, 27 9.743.027	6.880.229
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7 2.365.639	6.509.375
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	18 1.178.301	1.316.355
Diğer borçlar	4.637.937	4.761.063
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8 4.637.937	4.761.063
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9 6.072.088	6.946.045
Alım satım amaçlı türev araçlar	10 446.152	-
Riskten korunma amaçlı türev araçlar	10 29.777.760	7.138.489
Kısa vadeli karşılıklar	17 7.821.628	10.554.333
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	17,18 345.224	286.703
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	7.476.404	10.267.630
Uzun vadeli yükümlülükler	1.323.196.152	1.009.025.706
Uzun vadeli borçlanmalar	6 1.289.652.762	992.687.899
Ticari borçlar	7 3.120.366	3.205.419
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7 3.120.366	3.205.419
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9 5.483.069	7.523.123
Riskten korunma amaçlı türev araçlar	10 24.355.539	5.187.501
Uzun vadeli karşılıklar	584.416	421.764
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	18 584.416	421.764
Özkaynaklar	4.020.450.560	3.630.805.417
Ödenmiş sermaye	26 430.091.850	430.091.850
Sermaye düzeltme farkları	121.877.344	121.877.344
Birleşme denkleştirme hesabı	870.289.152	870.289.152
Geri Alınmış Paylar	(4.592.411)	(3.860.001)
Paylara ilişkin primler	50.712.389	50.712.389
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	19 (1.148.542)	(426.037)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	(73.622)	(10.796)
- Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kâr/zararda sınıflandırılmayacak farklar	(1.074.920)	(415.241)
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	19 (47.332.651)	2.994.773
- Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kâr/zararda sınıflandırılacak farklar	-	1.265.254
- Yabancı para çevrim farkları	7.370.271	2.767.623
- Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları)	10 (54.702.922)	(1.038.104)
Ortak yönetime tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	(4.109.167)	(4.109.167)
Diğer yedekler	19 54.696.807	54.696.807
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19 116.693.057	107.311.106
Geçmiş yıllar kârları	19 1.884.229.243	971.344.594
Net dönem (zararı)/kârı	549.043.489	1.029.882.607
Toplam kaynaklar	6.290.101.695	5.605.682.408

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 ve 2018 Tarihleri İtibariyle Bireysel Nakit Akış Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2018
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	340.406.899	288.017.577
Dönem Net Kârı/(Zararı)	549.043.489	1.029.882.607
Dönem Net Kârı/(Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	(273.390.511)	(746.900.030)
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22 3.556.816	4.118.615
Değer Düşüklüğü/(İptali) İle İlgili Düzeltmeler	11.740.461	11.122.939
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	1.145.137	976.210
Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	25 135.422.562	128.851.970
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Kur Farkları İle İlgili Düzeltmeler	148.661.087	354.923.956
Gerçeğe Uygun Değer Kazançları İle İlgili Düzeltmeler, net	11 (570.289.533)	(1.246.805.862)
İştiraklerin Dağıtılmamış Kârları İle İlgili Düzeltmeler	13 (350.473)	(533.187)
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler	24 (384.815)	-
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler	(2.891.753)	445.329
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	124.103.571	47.594.492
Stoklardaki Artış	(1.826.083)	(16.258.033)
Ticari Alacaklardaki Azalış	63.693.683	23.931.594
Ticari Borçlardaki Azalış	(1.613.964)	2.282.093
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	13.254.610	(6.735.748)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış İle İlgili Düzeltmeler	50.595.325	44.374.586
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	(6.129.502)	1.154.946
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	56.724.827	43.219.640
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	399.756.549	330.577.069
Vergi Ödemeleri	(59.311.405)	(42.240.099)
Diğer Nakit Çıkışları	(38.245)	(319.393)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	254.116	(33.943.229)
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebepiyle Oluşan Nakit Çıkışları	13 (225.000)	(24.557.916)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	14,15 (1.927.081)	(2.071.175)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	11,24 3.564.815	253.350
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11 (2.935.368)	(7.567.488)
Alınan temettüleri	13 1.776.750	-
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(197.813.995)	(285.377.056)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	6 1.350.293.708	195.996.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6 (1.249.218.968)	(474.783.540)
Türev Araçlardan Nakit Girişleri	3.530.992	-
Türev Araçlardan Nakit Çıkışları	(16.137.906)	(874.173)
Geri Alınan Payların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	239.208.382
Ödenen temettüleri	(107.616.007)	(135.000.000)
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları	(732.410)	(3.860.001)
Alınan Faiz	11.516.754	18.333.772
Ödenen Faiz	6 (189.450.158)	(124.397.496)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)	142.847.020	(31.302.708)
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	6.923.335	37.017.498
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)	149.770.355	5.714.790
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	4 91.143.449	85.428.659
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	4 240.913.804	91.143.449

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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, Akkök Şirketler Topluluğuna dahil olup, Şirket'in hakim ortağı Akkök Holding A.Ş.'dir.

Şirket'in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir.

Şirket'in 17 Ağustos 2012 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında, Ak-Al Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayii A.Ş. ("Ak-Al") ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 136. maddesi ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18, 19 ve 20. maddeleri çerçevesinde devralma suretiyle birleşmesine, birleşmenin şirketlerin SPK'nın ilgili düzenlemelerine göre hazırlanan 30 Haziran 2012 tarihli bilançoları üzerinden ve Ak-Al'in 30 Haziran 2012 tarihli bilançosunun tüm aktif ve pasiflerinin bir bütün halinde Akiş GYO'ya devrolunması suretiyle gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup söz konusu birleşme işlemi Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

Şirket'in 8 Eylül 2016 tarihinde almış olduğu karar ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 134'üncü ve devamı ilgili maddeleri, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun (KVK) 18, 19 ve 20'nci maddeleri ile işleme taraf her iki şirketin de 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na (SPKn.) tabi şirketler olması ve paylarının Borsa İstanbul A.Ş.'de (Borsa) halka arz edilmiş ve işlem görüyor olması nedeniyle SPKn'nun 23 ve 24'üncü maddeleri ve ilgili sair hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 28 Aralık 2013 tarih ve 28865 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Birleşme ve Bölünme Tebliği" (II-23.2) ve SPK'nun 24 Aralık 2013 tarih ve 28861 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği" (II-23.1) ile diğer ilgili mevzuat hükümleri dahilinde; Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Saf GYO")'nin tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde Akiş GYO tarafından devralınması suretiyle, Saf GYO ile Akiş GYO bünyesinde birleşmesine karar verilmiş olup, söz konusu birleşme işlemi Şirket'in 28 Aralık 2016 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

Şirket, Türkiye'de İstanbul Ticaret Sicil Odası'na kayıtlı olup merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak No: 25, 34660 Akasya AVM, Acıbadem / Üsküdar - İstanbul.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	
	Pay oranı (%)	Pay tutar
Raif Ali Dinçkök	16,79	72.210.635
Akkök Holding A.Ş.	14,66	63.065.857
Alize Dinçkök	10,07	43.326.381
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	9,21	39.605.909
Emniyet Ticaret A.Ş.	9,13	39.267.011
European Bank For Reconsrtruction And Development	7,36	31.650.000
Alina Dinçkök	6,53	28.078.910
Diğer, halka açık hisseler dahil ^(*)	26,25	112.887.147
Toplam ödenmiş sermaye	100,00	430.091.850

^(*) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Akiş GYO hisselerinin %38,91'lik kısmı Borsa İstanbul A.Ş. ("BIST")'de fiili dolaşımdadır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	
	Pay oranı (%)	Pay tutar
Ali Raif Dinçkök Mirasçıları	24,19	104.022.994
Akkök Holding A.Ş.	14,66	63.065.857
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	9,21	39.605.909
Emniyet Ticaret A.Ş.	9,13	39.267.011
European Bank For Reconsrtruction And Development	7,36	31.650.000
Raif Ali Dinçkök	6,56	28.196.104
Diğer, halka açık hisseler dahil	28,89	124.283.975
Toplam ödenmiş sermaye	100,00	430.091.850

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla, çıkarılmış sermaye'yi temsil eden pay Şirket'in, A grubu 19.422.649 adet pay karşılığı 19.422.649 TL'den oluşmaktadır. Kalan paylar B grubunu temsil etmektedir. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin beş adedi A grubu pay sahiplerinin oy çokluğuyla göstereceği adaylar arasından olmak üzere Genel Kurul tarafından seçilir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 500.000.000 TL'dir (31 Aralık 2018: 500.000.000 TL). Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 430.091.850 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 430.091.850 adet paydan oluşmaktadır (31 Aralık 2018: 430.091.850 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 430.091.850 adet paydan oluşmaktadır).

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 30 kişidir (31 Aralık 2018: 31 kişi).

Bağlı Ortaklıklar

Akiş GYO'nun Bağlı Ortaklıkları, Türkiye, Bulgaristan'da faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı Ortaklıklar	Faaliyet konusu			
	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Aksu Real Estate E.A.D. ("Aksu Real Estate")				Gayrimenkul yatırımları
Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. ("Karlıtepe")				Gayrimenkul yatırımları
Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. ("Akyaşam")				AVM ve ofis yönetimi
Akasya Çocuk Dünyası A.Ş. ("Akasya Çocuk")				Çocuk eğlence sektörü
Aksu Real Estate	100,00	100,00	100,00	100,00
Karlıtepe	100,00	100,00	100,00	100,00
Akyaşam	100,00	100,00	100,00	100,00
Akasya Çocuk	100,00	100,00	100,00	100,00

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Akyaşam

Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. Akasya AVM ve ofislerin yönetimi amacıyla 6 Ocak 2014 tarihinde kurulmuştur. Akiş GYO, Akyaşam'ın %100 sermayesine sahiptir.

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-Al'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 Kurul Kararı ile Aksu Textiles E.A.D. unvanının Aksu Real Estate E.A.D. olarak değiştirilmesine karar verilmiştir. Unvan değişikliği ile birlikte faaliyet konusu; kâr elde etmek amacı ile gerek ülke içinde ve gerekse yurt dışında her türlü gayrimenkul yatırımı yapmak olarak değiştirilmiştir.

Karlıtepe

Karlıtepe 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 bulunmaktadır. 28 Mayıs 2015 tarihinde Akiş GYO'nun bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Karlıtepe, Beykoz Arsaları iş geliştirme süreci kapsamında satın alınmıştır.

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.

Akiş GYO'nun iş ortaklığı üzerinde önemli bir etkisinin olması dolayısı ile, WMG London finansal tablolarda özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilmektedir.

İş Ortaklığı

İş Ortaklığı	Faaliyet konusu
WMG London	Gayrimenkul yatırımları

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
WMG London Developments L.P	51,00	51,00	51,00	51,00

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Müşterek yönetime tabi ortaklık, anlaşmanın müşterek kontrolüne sahip taraflarının bu anlaşmayla ilgili varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin yükümlülüklerle sahip oldukları durumlarda ortaya çıkar. Bir müşterek faaliyet katılımcısı sahip olduğu varlık, yükümlülük, hasılat ve maliyete göre değerlendirilmektedir. Müşterek faaliyetlere ait varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve gider hesapları ile nakit akım hareketleri oransal konsolidasyon yöntemi ile finansal tablolara dahil edilmiş olup bu müşterek faaliyetler ile gerçekleşen Şirket içi işlemler, bakiyeler ve gerçekleşmemiş kâr/zararlar finansal tablolardan elimine edilmiştir.

Akiş GYO'nun Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konusu aşağıda belirtilmiştir:

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık	Faaliyet konusu	Müteşebbis Ortak
Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı	Gayrimenkul yatırımları	Mudanya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.

	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı	50,00	50,00	50,00	50,00

Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı

Adi Ortaklık; 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 inşaat sözleşmelerinden doğacak hak ve yükümlülüklerin ifasıdır.

Finansal tabloların onaylanması

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait bireysel finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 28 Şubat 2020 tarihinde onaylanmıştır.

Bu bireysel finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıda sunulmuştur. Aksi belirtilmediği sürece bu muhasebe politikaları sunulan bütün dönemler için uygulanmıştır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Akiş, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. Bireysel finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülükler ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır.

Ayrıca bireysel finansal tablolar KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren döneme ilişkin bireysel finansal tablolarını SPK'nın Seri:II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin "Yıllık ve Ara Dönem Finansal Rapor Düzenleme Yükümlülüğü" başlıklı 6. ve 7. maddeleri gereğince, 2014 yılı ilk üç aylık hesap döneminden itibaren konsolide finansal tabloları ile birlikte bireysel finansal tablolarını da hazırlamakla yükümlüdür. Şirket, bu bireysel finansal tabloları TMS 27 "Bireysel finansal tablolar" ("TMS 27") standartına uygun olarak hazırlamıştır.

TMS'ye uygunluk beyanı

Bireysel finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/IFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/IFRS") esas alınmıştır.

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirket'in raporlama para birimi TL olup tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

İşletmenin sürekliliği

Şirket, bireysel finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Faaliyetlerin dönemseliği

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren oniki aylık performans sonuçlarına, faaliyetlerinin dönemseliğinden kaynaklanan herhangi bir etki bulunmamaktadır.

2.2. Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

KGK Nisan 2018'de TFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayınlamıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. TFRS 16, TMS 17 ve TMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

Kiracılar, bu standardı kısa vadeli kiralamalara (kira süresi 12 ay ve daha kısa olan kiralamalar) veya dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalara (örneğin kişisel bilgisayarlar, bazı ofis ekipmanları, vb.) uygulamama istisnasına sahiptir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer (kiralama yükümlülüğü) ve aynı tarih itibarıyla ilgili kullanım hakkı varlığını da kayıtlarına alarak kira süresi boyunca amortisman tabii tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımni faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır. Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki faiz gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmelidir.

Kiracının, belirli olayların gerçekleşmesi halinde kiralama yükümlülüğünü yeniden ölçmesi söz konusudur (örneğin kiralama süresindeki değişiklikler, ileriye dönük kira ödemelerinin belirli bir endeks veya orandaki değişimler nedeniyle değişikliğe uğraması, vb.). Bu durumda kiracı, kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçüm etkisini kullanım hakkı varlığı üzerinde bir düzeltme olarak kaydeder.

Standart, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar"da yapılan değişiklikler (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, iştirak veya iş ortaklığındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

iştirak veya iş ortaklığındaki uzun vadeli yatırımlar için TFRS 9 Finanslar Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar uyarınca muhasebeleştirilen iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımları kapsamamaktadır. Söz konusu değişiklikte KGK, TFRS 9'un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştirdiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9'u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmede ve özü itibarı ile ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulanmaktadır.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TFRYK 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

Yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, "TMS 12 Gelir Vergileri"nde yer alan muhasebeleştirme ve ölçüm gereksinimlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

- (a) işletmenin belirsiz vergi muamelelerini ayrı olarak değerlendirip değerlendirmedeğini;
- (b) işletmenin vergi muamelelerinin vergi otoriteleri tarafından incelenmesi konusunda yapmış olduğu varsayımları;
- (c) işletmenin vergilendirilebilir kârını (vergi zararını), vergi matrahını, kullanılmamış vergi zararlarını, kullanılmamış vergi indirimlerini ve vergi oranlarını nasıl belirlediğini ve
- (d) işletmenin bilgi ve koşullardaki değişiklikleri nasıl değerlendirdiğini ele almaktadır.

Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu yorumun Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Yıllık İyileştirmeler - 2015 - 2017 Dönemi

KGK Ocak 2019'da aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları'nın 2015-2017 dönemine ilişkin yıllık iyileştirmelerini yayınlamıştır:

- TFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar - TFRS 3'teki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. TFRS 11'deki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.
- TMS 12 Gelir Vergileri - Değişiklikler, temettülere (kâr dağıtım) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kâr veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.
- TMS 23 Borçlanma Maliyetleri - Değişiklikler, ilgili varlık amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma geldikten sonra ödenmemiş özel borçlanmaların bulunması durumunda, ilgili borcun şirketin genellikle genel borçlanmalarındaki aktifleştirme oranını belirlerken borçlandığı fonların bir parçası durumuna geldiğine açıklık getirmektedir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme (TMS 19 Değişiklikler)

KGK Ocak 2019'de TMS 19 Değişiklikler "Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme"yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleştirildikten sonra yıllık hesap döneminin kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik)

Bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için TFRS 9 Finansal Araçlar'da ufak değişiklikler yayınlamıştır.

TFRS 9'u uygulayan işletme, erken ödenebilir finansal varlığı, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarar yansıtılan varlık olarak ölçmektedir. Değişikliklerin uygulanması ile belirli koşulların sağlanması durumunda, işletmeler negatif tazminli erken ödenebilir finansal varlıkları itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmektedir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Bireysel finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulamaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra bireysel finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 - Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de kârın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)

KGK Mayıs 2019'da TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'nde yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayınlamıştır. Bu değişikliğin amacı, bir işletmenin işletme birleşimi olarak mı yoksa bir varlık edinimi olarak mı muhasebeleştirileceğini belirlemeye yardımcı olmaktadır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;
- Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;
- İşletmelerin edinme sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı uygulama rehberi eklenmesi;
- İşletmenin ve çıktıların tanımlarını sınırlandırmak; ve
- İsteğe bağlı bir gerçeğe uygun değer konsantrasyon testi yayımlamak.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

Haziran 2019'da KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" ve "TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, "önemlilik" tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturaktır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'deki Değişiklikler-Gösterge Faiz Oranı Reformu

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere TFRS 9 ve TMS 39'da gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak dört temel konuda kolaylaştırıcı uygulamalar sağlanmıştır. Bu uygulamalar riskten korunma muhasebesi ile ilgili olup, özetle

- İşlemlerin gerçekleşme ihtimalinin yüksek olmasına ilişkin hüküm,
- İleriye yönelik değerlendirmeler,
- Geriye dönük değerlendirmeler ve
- Ayrı olarak tanımlanabilir risk bileşenleridir.

TFRS 9 ve TMS 39'da yapılan değişikliğe ilişkin uygulanan istisnaların, TFRS 7 deki düzenleneme uyarınca finansal tablolarda açıklanması amaçlanmaktadır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

UMSK tarafından yayımlanmış fakat henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamış / yayınlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarında değişiklikler bulunmamaktadır.

2.3. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Bireysel finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

Not 2.1 "Sunuma ilişkin temel esaslar"da açıklandığı üzere 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan TFRS Taksonomisi'ne göre finansal tablolar karşılaştırmalı olarak yeniden düzenlenmiştir.

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.4.1. Bireysel finansal tablolarda özkaynak yöntemi

Özkaynak yöntemi; yatırımın başlangıçta elde etme maliyeti ile muhasebeleştirildiği ve sonrasında bu tutarın yatırım yapılan işletmenin net varlıklarında yatırımcı işletmenin payına düşen kısmı yansıtacak şekilde düzeltildiği bir muhasebe yöntemidir. Yatırımcı işletmenin kâr veya zararı, yatırım yapılan işletmenin kâr veya zararından kendisine düşen payı; yatırımcı işletmenin diğer kapsamlı kârı, yatırım yapılan işletmenin diğer kapsamlı kârından kendisine düşen payı kapsamaktadır.

Bağlı ortaklıklar ve iştirak, finansal tablolarını, finansal tabloların tarihi itibarıyla ve yeknesak muhasebe ilke ve uygulamaları gözetilerek en son yıllık finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları ve hesaplama yöntemleri kullanılarak hazırlanmıştır.

Bağlı ortaklıkların veya iştirakin faaliyet sonuçları, satın alma, elden çıkarma veya ortaklık oluşumu işlemlerine uygun olarak söz konusu işlemlerin geçerlilik tarihlerinde dahil edilmiş veya hariç bırakılmışlardır.

Bir yatırım, yatırım yapılan işletmenin bağlı ortaklık veya iştirak niteliği kazandığı tarihten itibaren özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilir. Yatırımın ediniminde, yatırımın elde etme maliyeti ile bağlı ortaklık veya iştirakin tespit edilebilen net varlık, borç ve koşullu borçlarının net gerçeğe uygun değerinden işletmeye düşen pay arasındaki her türlü fark, aşağıdaki şekilde muhasebeleştirilir:

- Bir bağlı ortaklığa veya iştirake yapılan yatırım ile ilgili katlanılan satın alma maliyeti, iktisap edilen bağlı ortaklık veya iştirakin satın alma tarihindeki tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerine dağıtılır. Satın alma maliyeti ile iktisap edilen bağlı ortaklık veya iştirakin tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark şerefiye olarak yatırımının defter değerine dahil edilir. Bununla birlikte, söz konusu şerefiyeden amortisman ayrılmasına izin verilmez.

- İştirakin veya iş ortaklığının tanımlanabilir varlık ve borçlarının net gerçeğe uygun değerinden işletmenin payına düşen kısmın yatırımın elde etme maliyetini aşan tutarı, yatırımın edinildiği dönemde iştirakin veya iş ortaklığının kâr veya zararındaki işletmeye düşen payın belirlenmesinde, gelirlere dahil edilir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Müşterek faaliyetler

Şirket, Not 1'de detayı açıklanan proje ortaklık anlaşmasının türünü değerlendirmiş ve müşterek faaliyet olduğuna karar vermiştir. Şirket'in bireysel finansal tablolarında müşterek faaliyetlere konu proje ortaklıkları, TFRS 11, "Müşterek Anlaşmalar" standardının 20. maddesinde tanımlanan yöntemi kullanarak muhasebeleştirilmektedir. Müşterek faaliyet katılımcısı, müşterek faaliyetteki payına ilişkin olarak aşağıdakileri muhasebeleştirir:

- Müştereken elde bulundurulan varlıklardaki payı da dâhil olmak üzere varlıklarını,
- Müştereken katlanılan borçlardaki payı da dâhil olmak üzere borçlarını,
- Müşterek faaliyetten kaynaklanan çıktıya ilişkin payının satışından doğan hasılatını,
- Müşterek faaliyet tarafından çıktının satışından doğan hasılatın kendine düşen payı ve
- Müştereken katlanılan giderlerdeki payı da dâhil olmak üzere giderlerini.

2.4.2. Bölümlere göre raporlama

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciiine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmiştir. İşletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınmasından ve bölümün performansının değerlendirilmesinden sorumlu olan icra komitesi işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii olarak belirlenmiştir.

2.4.3. İlişkili taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen ve müşterek yönetime tabi ortaklıklar TMS 24, İlişkili Taraf Açıklamaları standardı kapsamında ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir.

2.4.4. Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmektedirler. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

2.4.5. Finansal araçlar

i) Finansal varlıklar

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirilmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

“İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket’in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, “nakit ve nakit benzerleri”, “ticari alacaklar” ve “diğer alacaklar” kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

“Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl kârlarına sınıflandırılır. Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

“Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal Tablo Dışı Bırakma

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü “beklenen kredi zararı” (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Şirket, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Ticari Alacaklar

Ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında “basitleştirilmiş yaklaşımı” uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları “ömür boyu beklenen kredi zararlarına” eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kâr/zararları, kâr veya zarar tablosunda “Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler” hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini düşüktükten sonra elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir.

Ticari ve diğer borçlar

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

iii) Türev finansal araçlar

Türev finansal araçlar sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile kayda alınmakta, türevlerle ilişkilendirilen ilgili işlem maliyetleri oluştuğu tarihte kâr veya zararda muhasebeleştirilmektedir. İlk kayda alınmalarını izleyen dönemlerde de gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmekte ve değişimler kâr veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Nakit akış riskinden korunma işlemleri

Şirket, türev sözleşmesi yapıldığı tarihte, kayıtlı bir yükümlülüğün veya belirli bir riskle ilişkisi kurulabilen ve gerçekleşmesi muhtemel olan işlemlerin nakit akışlarında belirli bir riskten kaynaklanan ve kâr/zararı etkileyebilecek değişimlere karşı korunmayı sağlayan işlemleri nakit akış riskinden korunma olarak belirlemektedir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket, etkin olarak nitelendirilen nakit akış finansal riskten korunma işlemlerine ilişkin kazanç ve kayıplarını özkaynaklarda "Nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir (gider)" olarak göstermektedir. Etkin olmayan kısım ise dönem kârında kâr veya zarar olarak tanımlanır. Finansal riskten korunma taahhüdün veya gelecekteki muhtemel işlemin bir varlık veya yükümlülük haline gelmesi durumunda özkaynak kalemleri arasında izlenen bu işlemlerle ilgili kazanç ya da kayıplar bu kalemlerden alınarak söz konusu varlık veya yükümlülüğün elde etme maliyetine veya defter değerine dahil edilmektedir. Aksi durumda, özkaynak kalemleri altında muhasebeleştirilmiş tutarlar, finansal riskten korunma gelecekteki muhtemel işlemin gelir tablosunu etkilediği dönemde gelir tablosuna transfer edilerek kâr veya zarar olarak yansıtılır.

Gelecekte gerçekleşmesi muhtemel işlemin, gerçekleşmesi artık beklenmiyorsa, önceden özkaynaklar altında muhasebeleştirilen birikmiş kazanç ve kayıplar gelir tablosuna transfer edilir. Finansal riskten korunma aracının, yerine belgelenmiş finansal riskten korunma stratejisine uygun olarak başka bir araç tanımlanmadan veya uzatılmadan, vadesinin dolması, satılması, sona erdirilmesi veya kullanılması veya finansal riskten korunma tanımının iptal edilmesi durumunda, önceden diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmiş kazanç ve kayıplar, kesin taahhüt veya tahmini işlem gelir tablosunu etkileyene kadar özkaynaklar altında sınıflandırılmaya devam eder.

2.4.6. Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilebilmektedir.

2.4.7. Hisse senedi ihraç primleri

Hisse senedi ihraç primi Şirket'in elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Şirket'in iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

2.4.8. Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

2.4.9. Temettüleri

Şirket, temettü gelirlerini ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte, bireysel finansal tablolara yansıtmaktadır. Temettü borçları kâr dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak bireysel finansal tablolara yansıtılır.

2.4.10. Pay başına kazanç

Bireysel kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç, ana ortaklık payına düşen net kârın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Türkiye'de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırılabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

2.4.11. Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve

- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket bireysel finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.4.12. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının bireysel finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir.

Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak bireysel finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte bireysel finansal tablolara alınır.

2.4.13. Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Kiralayan durumunda Şirket

Faaliyet kiralama gelirleri, tahakkuk esasına göre kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile bireysel kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Finansal kiralama işlemleri

Finansal kiralama yoluyla edinilen varlıklar Şirket'in aktifinde varlık, pasifinde ise finansal kiralama işlemlerinden borçlar olarak kaydedilmektedir. Bireysel finansal durum tablolarında varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden küçük olanı esas alınarak, kiralamadan doğan finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde dönemlere yayılmaktadır. Finansal kiralama yoluyla alınan varlıklara, maddi duran varlıklar için uygulanan esaslara göre amortisman hesaplanmaktadır. Faaliyet kiralamaları kapsamında yapılan kira ödemeleri kira süresi boyunca, eşit tutarlarda gider kaydedilmek suretiyle bireysel kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

2.4.14. Vergilendirme

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır. Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Akyaşam, Akasya Çocuk ve Karlıtepe ise, kurumlar vergisi mükellefidir.

2.4.15 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket'in bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır.

23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 6.380 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2018: 5.434 TL).

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal kârlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Finansal tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel olarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

İzin Hakları

Kullanılmamış izin haklarından doğan yükümlülükler, hak kazanıldıkları dönemlerde tahakkuk edilir.

2.4.16. Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değer düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değer düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Borçlanma maliyetleri özellikli varlık niteliğinde olan stokların üzerinde aktifleştirilir. Halihazırda veya yakın bir gelecekte üzerinde konut inşaatı yapılacak arsalar, stoklar içerisinde değerlendirilmiştir.

2.4.17. Avanslar

Konut projeleriyle ilgili yapılan satış vaadi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, konutların öngörülen teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer operasyonel sebeplerden alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Avanslar iskontoya tabi tutulmaz.

2.4.18. Borçlanma maliyetleri

Bir özellikli varlığın elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen genel ve özel amaçlı alınmış borçların maliyetleri, ilgili varlığın maliyetinin bir parçası olarak, bu varlıkları amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilmesi için gerekli süre boyunca aktifleştirilir.

Özellikli varlıklar amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilebilmesi zorunlu olarak uzun bir süreyi gerektiren varlıklardır. Özellikli varlıklarla ilgili alınmış harcanması beklenen özel amaçlı borçların geçici olarak nemalandırılması ile kazanılan yatırım geliri, aktifleştirme koşullarını sağlayan borçlanma maliyetlerinden düşülür.

Diğer borçlanma maliyetleri oluştuğu dönemde gider olarak muhasebeleştirilirler.

2.4.19. Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirilmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık Cinsi	Tahmini Ekonomik Ömür (Yıl)
Binalar	50
Yer altı ve yer üstü düzenleri	3-25
Tesis, makine ve cihazlar	5-15
Demirbaşlar	3-10
Özel maliyetler	5

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış kârı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

2.4.20. Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar, erişim hizmetleri ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 3-15 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir.

Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

2.4.21. Finansal Olmayan Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her raporlama tarihinde finansal olmayan varlıkların varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmektedir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilmektedir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanmaktadır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir.

Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kâr veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2.4.22. Hasılatın kaydedilmesi

Hasılat, yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelirler, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür. Hasılat, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Dönemsel kira indirimleri gerçekleştiği dönemlerde kira gelirlerinden netleştirilerek gösterilir.

Gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.

2.4.23. Faiz geliri

Faiz geliri etkin faiz oranı yöntemi uygulanarak kaydedilir. Krediler ve alacaklarda bir değer düşüklüğü olduğunda, Şirket alacak veya kredinin kayıtlı değerini gelecekteki nakit akışlarını alacak veya kredinin orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeri ile hesaplanarak bulunan kazanılabilir değerine indirir. Hesaplanan faiz ise, faiz geliri olarak kaydedilir. Değer düşüklüğüne uğramış kredi ve alacaklar üzerindeki faiz geliri, etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak kaydedilir.

2.4.24. Temettü geliri

Temettü almaya hak kazanıldığında finansal tablolara gelir olarak kaydedilir.

2.4.25. Temettü dağıtımı

Şirket hissedarlarına dağıtılan temettü, şirket hissedarları tarafından onaylandığı tarihte Şirket finansal tablolarına yükümlülük olarak yansıtılır.

2.4.26. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Şirketin faal olan yatırım amaçlı gayrimenkulleri alışveriş merkezi, arsalar, binalar oluşmaktadır.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirmesinde maliyet yöntemi esastır. Bu maliyetler; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Özellikle bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Şirket, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştikçe kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Günlük hizmet maliyetleri esas itibarıyla işçilik ve sarf malzemelerinden oluşmakla birlikte, küçük parçalara ilişkin maliyetleri de içerebilir. Bu tür harcamalar genellikle ilgili gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları olarak nitelendirilir.

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değer tespitinde, aktif piyasa fiyatı gerekli görülen durumlarda spesifik olarak söz konusu varlığın, yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak değiştirilebilir. Bu bilginin olmadığı durumlarda, Şirket indirgenmiş nakit akım yöntemi gibi alternatif değerlendirme yöntemlerine başvurmaktadır. Şirket makul ölçülere göre hesaplanmış bir dizi gerçeğe uygun değer tahmini arasından en güvenilir tahmini yapabilmek için söz konusu farklılıkları oluşturan koşulları dikkate alır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluşturduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir (Not 24).

b) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller satın alma ve inşaa sürecindeki oluşan tüm maliyetler ile sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı nitelikte ise aktifleştirilmektedir. Aktifleştirme, bu varlıklar ile ilgili harcamaların oluşmaya başladığı andan, varlıkların nihai kullanıma hazır hale getirilmesine kadar sürdürülmektedir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir ve ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir.

Şirket, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle değerlemektedir. Şirket, inşaat halindeki gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitinin güvenilir bir biçimde yapılamaması durumunda bu tespitin güvenilir bir şekilde yapıldığı ya da yatırımın tamamlandığı tarihe kadar maliyet metodu ile değerlendirme yapılır.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından aşağıda sıralanan faktörler göz önünde bulundurulur:

- İnşaatın tamamlanma derecesi,
- İnşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği,
- Tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi,
- Söz konusu gayrimenkule özgü riskler,
- Aynı özelliklerdeki bir başka inşaaata ilişkin geçmiş deneyimler ve
- İmar izinleri

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulünün stoklara veya maddi duran varlıklara transferini ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman gerçekleştirir. Söz konusu kullanım değişikliği; geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü bilançodan çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder. Benzer şekilde, Şirket'in mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü, ileride de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlaması durumunda, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kalır ve yeniden geliştirme sürecinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak maddi duran varlık olarak yeniden sınıflandırılma yapılmaz.

2.5. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "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 Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır (Not 31).

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Bireysel finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihli yıllık finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlarda tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

a) Cari oran dengesi

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 717.803.016 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 946.454.983 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 228.651.967 TL aşmıştır. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Bunun dışında Şirket, takip eden yıl içerisinde yaklaşık 446.1 milyon TL kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

b) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Bireysel finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Akbatı AVM

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarı ile 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. Akbatı Projesi'nde, 185.032 m² inşaat ve 65.496 m² kiralanabilir alana sahip Akbatı Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarı ile Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Lotus") tarafından hazırlanan 31 Aralık 2019 tarihli ve 2019/1722 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile 1.465.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus tarafından hazırlanan 31 Aralık 2018 tarihli ve 2018/344 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile 1.216.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı
31 Aralık 2019	Ortalama %14,60	Ortalama %8	%7

Akasya AVM

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarı ile yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Akasya AVM, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1083 Ada 38 Parsel üzerinde kain toplam 41.357 m² arsa üzerinde yer almaktadır. Akasya Projesi'nde, 412.882 m² inşaat ve 88.862 m² kiralanabilir alana sahip Akasya Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarı ile Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus tarafından hazırlanan 31 Aralık 2019 tarihli ve 2019/1719 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile 3.650.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus tarafından hazırlanan 31 Aralık 2018 tarihli ve 2018/341 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile 3.331.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı
31 Aralık 2019	Ortalama %14,60	Ortalama %8	%7

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.

31 Aralık 2019 tarihi itibarı ile Uşaklıgil Projesi'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. ("Epos") tarafından hazırlanan 31 Aralık 2019 tarihli ve AKGYO-2019-00004 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Uşaklıgil Projesi'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile 228.369.000 TL olarak belirlenmiştir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile Uşaklıgil Projesi'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Terra") tarafından hazırlanan 31 Aralık 2018 tarihli ve 2018/004 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Uşaklıgil Projesi'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda pazar yaklaşımı yöntemi ile 214.380.000 TL olarak belirlenmiştir.

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 itibarı 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.

Sosyal tesis

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

31 Aralık 2019 tarihi itibarı ile gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus tarafından 31 Aralık 2019 tarihli ve 2019/1720 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile 21.850.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus tarafından 31 Aralık 2018 tarihli ve 2018/342 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile 20.835.000 TL olarak belirlenmiştir.

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 tamamlamıştır. 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.

31 Aralık 2019 tarihi itibarı 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 belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabı altında sınıflan değer 32.259.675 TL'dir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Üsküdar 3 Bağımsız Bölüm

Şirket'in İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, Gayretli Sokak, 474 ada, 4 nolu parselde 22 numaralı Gayret apartmanında yer alan 3 adet bağımsız bölümünü bulunmaktadır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarı 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 Aralık 2018 tarihi itibarı ile gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde A Gayrimenkul tarafından 27 Aralık 2018 tarihli ve 2018/001 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile 1.550.000 TL olarak belirlenmiştir.

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket, faaliyet bölümlerini Yönetim Kurulu tarafından incelenen ve stratejik kararların alınmasında etkili olan raporlara dayanarak belirlemiştir.

Şirket yönetimi faaliyet bölümlerini "Akbatı Projesi", "Akasya Projesi" ve "Diğer" olarak belirlemiştir. "Akbatı Projesi" faaliyet bölümünü içinde Akbatı AVM ve Akbatı konutlarının olduğu Esenyurt mevkiindeki proje oluşturmaktadır. "Akasya Projesi" faaliyet bölümü içinde Akasya AVM ve konutlarının olduğu Acıbadem mevkiindeki proje oluşturmaktadır. "Diğer" faaliyet bölümünü ise, Akbatı ve Akasya projelerinin dışında kalan, Şirket'in sahip olduğu ve Türkiye'nin çeşitli yerlerinde bulunan arsalar, kentsel dönüşüm kapsamında portföye dahil edilen gayrimenkuller ve kira geliri elde edilen yatırım amaçlı gayrimenkulden oluşturmaktadır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

1 Ocak - 31 Aralık 2019	Akbatı Projesi	Akasya Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Şirket dışı hasılat	117.451.356	276.660.064	17.908.378	-	412.019.798
Satışların maliyeti (-)	(30.302.513)	(60.970.694)	(206.259)	-	(91.479.466)
Ticari faaliyetlerden brüt kâr	87.148.843	215.689.370	17.702.119	-	320.540.332
Pazarlama giderleri (-)	(557.682)	(1.011.565)	-	-	(1.569.247)
Genel yönetim giderleri (-)	(395.213)	(3.482.426)	(1.619.073)	(18.824.502)	(24.321.214)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	6.300.757	16.376.686	11.031.044	4.723.114	38.431.601
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(2.883.697)	(8.451.414)	(24.742.722)	(2.515.031)	(38.592.864)
Esas faaliyet kârı/(zararı)	89.613.008	219.120.651	2.371.368	(16.616.419)	294.488.608
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	248.988.632	316.460.815	15.004.000	-	580.453.447
Yatırım faaliyetlerinden giderler	-	-	(9.779.099)	-	(9.779.099)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen Yatırımlardan gelirler	-	-	-	350.473	350.473
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet kârı/(zararı)	338.601.640	535.581.466	7.596.269	(16.265.946)	865.513.429
Finansman gelirleri	-	96.995.757	21.447.209	63.163.770	181.606.736
Finansman giderleri (-)	(9.472)	(283.044.157)	(70.794.438)	(144.228.609)	(498.076.676)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kârı/(zararı)	338.592.168	349.533.066	(41.750.960)	(97.330.785)	549.043.489
Dönem kârı/(zararı)	338.592.168	349.533.066	(41.750.960)	(97.330.785)	549.043.489

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

1 Ocak - 31 Aralık 2018	Akbatı Projesi	Akasya Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Şirket dışı hasılat	107.577.128	252.425.535	14.599.037	-	374.601.700
Satışların maliyeti (-)	(28.406.035)	(49.417.470)	(22.358)	-	(77.845.863)
Ticari faaliyetlerden brüt kâr	79.171.093	203.008.065	14.576.679	-	296.755.837
Pazarlama giderleri (-)	(715.030)	(1.570.318)	-	-	(2.285.348)
Genel yönetim giderleri (-)	(1.413.753)	(6.265.771)	(483.562)	(21.848.397)	(30.011.483)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	8.757.872	15.592.730	46.884.417	9.689.930	80.924.949
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(5.220.978)	(10.937.701)	(37.036.394)	(2.535.639)	(55.730.712)
Esas faaliyet kârı/(zararı)	80.579.204	199.827.005	23.941.140	(14.694.106)	289.653.243
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	300.817.423	918.311.154	27.677.285	-	1.246.805.862
Yatırım faaliyetlerinden giderler	-	-	-	(1.892.579)	(1.892.579)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen Yatırımlardan gelirler	-	-	-	533.187	533.187
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet kârı/(zararı)	381.396.627	1.118.138.159	51.618.425	(16.053.498)	1.535.099.713
Finansman gelirleri	6.848	251.894.676	36.542.415	79.380.949	367.824.888
Finansman giderleri (-)	(51.401)	(615.147.046)	(173.584.493)	(84.259.054)	(873.041.994)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kârı/(zararı)	381.352.074	754.885.789	(85.423.653)	(20.931.603)	1.029.882.607
Dönem kârı/(zararı)	381.352.074	754.885.789	(85.423.653)	(20.931.603)	1.029.882.607

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla bölüm varlıkları ve yükümlükleri:

	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Varlık	Yükümlülük	Varlık	Yükümlülük
Akasya Projesi	3.723.383.877	1.036.993.591	3.430.763.641	1.004.863.513
Akbatı Projesi	1.475.609.756	3.049.465	1.229.499.556	3.822.399
Diğer	842.776.825	517.561.300	848.597.062	518.030.684
Dağıtılmamış	248.331.237	712.046.779	96.822.149	448.160.395
Toplam	6.290.101.695	2.269.651.135	5.605.682.408	1.974.876.991

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin yatırım harcamaları ve amortisman giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri
Diğer	6.933.302	-	18.268.077	-
Akasya Projesi	3.746.802	2.042.676	4.271.546	2.584.799
Akbatı Projesi	434.507	619.728	3.488.804	666.561
Dağıtılmamış	681.142	894.412	132.249	867.255
Toplam	11.795.753	3.556.816	26.160.676	4.118.615

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
	Kasa	20.763
Banka	240.893.041	91.120.593
- Vadesiz mevduat	1.216.087	501.256
- Vadeli mevduat	239.676.954	90.619.337
Toplam	240.913.804	91.143.449

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
	30 güne kadar	239.676.954
Toplam	239.676.954	90.619.337

Nakit ve nakit benzeri değerlerin TL cinsinden yabancı para dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
	ABD Doları	89.027.081
Avro	1.952	1.116
Toplam	89.029.033	16.034.313

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Vadeli mevduatlara ilişkin ağırlıklı ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019 (%)	31 Aralık 2018 (%)
ABD Doları	1,75 - 1,85	4,00 - 4,50
Türk Lirası	9,98 - 11,25	20,00 -23,25

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kullanımı kısıtlı banka bakiyeleri ⁽¹⁾	10.921.134	24.175.744
	10.921.134	24.175.744

⁽¹⁾ Akasya AVM kira alacakları HSBC Bank'a, Akbatı AVM kira alacaklarının 1/3'ü Yapı Kredi'ye temliklidir. İlgili bakiyeler sırasıyla, 10.307.927 TL ve 613.207 TL'dir (31 Aralık 2018: 23.360.105 TL ve 815.639 TL'dir).

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	565.555.406	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	19.225.891	40.670.639
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	584.781.297	40.670.639
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	298.714.435	881.074.757
Çıkarılmış tahviller	916.719	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	299.631.154	881.074.757
Banka kredileri	1.189.652.762	975.711.513
Çıkarılmış tahviller	100.000.000	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	16.976.386
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	1.289.652.762	992.687.899
	2019	2018
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	1.914.433.295	1.722.396.543
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	1.350.293.708	195.996.000
Anapara ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(1.249.218.968)	(474.783.540)
Ödenen faiz	(189.450.158)	(124.397.496)
Tahakkuk	145.684.310	101.026.601
Kur Farkı	202.323.026	494.195.187
31 Aralık itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	2.174.065.213	1.914.433.295

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

a) Banka kredileri

	31 Aralık 2019			31 Aralık 2018		
	Yıllık efektif faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL	Yıllık efektif faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL
Kısa vadeli finansal borçlanmalar:						
TL cinsinden krediler	25,69	146.043.773	146.043.773	-	-	-
ABD Doları cinsinden krediler	4,77	70.622.476	419.511.633	-	-	-
		565.555.406				
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:						
TL cinsinden krediler	13,91	4.424.942	4.424.942	15,43	422.900.112	422.900.112
ABD Doları cinsinden krediler	6,27	43.320.902	257.334.825	6,19	80.437.347	423.172.840
Avro cinsinden krediler	4,60	5.556.592	36.954.668	4,66	5.806.536	35.001.805
		298.714.435			881.074.757	
Uzun vadeli finansal borçlanmalar:						
ABD Doları cinsinden krediler	6,45	164.215.669	975.473.916	6,36	145.151.464	763.627.337
Avro cinsinden krediler	4,60	31.130.647	207.037.482	4,66	35.183.174	212.084.176
TL cinsinden krediler	14,06	7.141.364	7.141.364	-	-	-
		1.189.652.762			975.711.513	

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Banka kredileri:		
2020	-	198.521.996
2021	396.409.501	277.703.098
2022	513.943.858	381.992.985
2023	122.434.122	21.043.600
2024	156.865.281	96.449.834
	1.189.652.762	975.711.513

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Değişken ve sabit faiz oranlarına sahip vadeli TL ve yabancı para cinsinden kredilerinin 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleri ile kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değer		Gerçeğe uygun değer	
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Finansal borçlanmalar	2.174.065.213	1.914.433.295	2.172.471.225	1.973.634.857

b) Çıkarılmış tahviller

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla çıkarılmış tahvillerin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019					
ISIN CODE	Faiz oranı(%)	İhraç edilen nominal tutar(TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRSAIGY92113	TRLIBOR+3,00	100.000.000	10 Eylül 2019	8 Eylül 2021	100.916.719
					100.916.719

Şirket, 10 Eylül 2019 tarihinde Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile nitelikli yatırımcılara satışa sunulan 100.000.000 TL nominal değerli, 2 yıl vadeli ve 3 ayda bir kupon ödemeli, değişken faizli tahvil ihracı gerçekleştirmiştir.

c) Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Brüt finansal kiralama yükümlülükleri - minimum kira ödemeleri:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
1 yıla kadar	19.557.254	43.356.952
1 - 3 yıl	-	17.269.855
Finansal kiralama yükümlülükleri gerçekleşmemiş finansman gideri	(331.363)	(2.979.782)
Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	19.225.891	57.647.025

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin vade kırılımları:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
1 yıla kadar	19.225.891	40.670.639
1 - 3 yıl	-	16.976.386
Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	19.225.891	57.647.025

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin tamamı ABD Doları cinsinden olup yıllık ortalama etkin faiz oranları %1,72'dir (31 Aralık 2018: %5,17).

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri	58.083.150	66.333.170
Alıcılar	27.441.785	24.026.517
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 27)	254.666	189.840
	85.779.601	90.549.527
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar	(12.902.078)	(11.316.186)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(1.636.627)	(4.084.245)
	71.240.896	75.149.096

Şüpheli ticari alacaklar karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(11.316.186)	(10.542.036)
Dönem karşılık gideri (Not 23)	(2.588.438)	(2.350.728)
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 23)	1.002.546	1.576.578
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	(12.902.078)	(11.316.186)

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri	564.642	43.924.389
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	-	(2.100.342)
	564.642	41.824.047

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli ticari borçlar		
Tedarikçilere borçlar	2.365.639	6.509.375
İlişkili taraflara borçlar (Not 27)	9.743.027	6.880.229
	12.108.666	13.389.604

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli ticari borçlar		
Tedarikçilere borçlar	3.120.366	3.205.419
	3.120.366	3.205.419

NOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	1.893.320	2.568.475
	1.893.320	2.568.475

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	1.038.107	1.156.143
	1.038.107	1.156.143

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	4.636.356	4.732.665
Diğer	1.581	28.398
	4.637.937	4.761.063

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Proje kapsamında verilen avanslar	1.153.209	1.645.898
Peşin ödenen sigorta gideri	686.179	548.449
Tedarikçilere verilen avanslar	147.936	135.118
Diğer	1.331.232	669.466
	3.318.556	2.998.931

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Proje kapsamında verilen avanslar ^(*)	11.439.782	11.268.874
	11.439.782	11.268.874

^(*) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla proje kapsamında verilen avanslar, Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı'nın Beykoz Arsaları kapsamında verdiği uzun vadeli avansları içermektedir.

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar - Akasya Projesi	3.435.689	2.625.775
Katkı Payı gelirleri ^(*)	1.607.014	2.534.965
Alınan avanslar - Akbatı Projesi	1.029.385	1.785.305
	6.072.088	6.946.045

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Katkı Payı gelirleri ^(*)	5.028.774	6.716.792
Alınan avanslar- Akasya Projesi	425.338	806.331
Alınan avanslar- Akbatı Projesi	28.957	-
	5.483.069	7.523.123

^(*) Söz konusu tutar Akasya AVM ile ilgili kiracılarından tanıtım katkı payı olarak alınan bakiyelerden oluşmaktadır. Katkı payları ilgili kira süresi esas alınarak kaydedilmektedir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 10 - TÜREV ARAÇLAR

Riskten korunma muhasebesine konu olan türev araçlar

Şirket, kur ve faiz oranlarındaki değişimler sonucunda mevcut kredilerin anapara ve faiz ödemelerinden kaynaklanacak nakit akış riskini yönetmektedir.

19 Aralık 2018 tarihinde değişken libor oranlı ve 31 Temmuz 2024 vadeli spot kredi için 30 Kasım 2021 tarihine kadar oluşacak nakit akışları için katılımlı çapraz kur ve faiz takası işlemi yapılmıştır. Bu işlemin çapraz faiz takasından kaynaklanacak nakit giriş ve çıkışları ile krediden kaynaklanan nakit çıkışları, kredinin değişken faizli kredi ödemeleri ve faizin kur riski ile birebir eşleşmektedir. Bu sebeple bu işlemin çapraz faiz takası kısmı nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu edilmektedir. Böylece bu türev aracın gerçeğe uygun değerinin kredinin ileri dönemlerdeki faiz ve kur riskinden kaynaklanan kısmı kredinin ilgili ödemeleri gerçekleşene kadar özkaynaklar altında sınıflandırılmaktadır. Kredinin anapara kur riski ise bu sözleşmenin döviz alım satım hakkı kısmı ile korunmaktadır.

15 Mart 2019 tarihinde değişken libor oranlı ve ABD doları cinsinden anapara ve faiz ödemesi olan kredi, yapılan döviz alım hakkı sözleşmesine istinaden 30 Haziran 2019 tarihinden itibaren finansal tablolarda riskten korunma muhasebesine dahil edilmiştir.

Şirket, 30 Mayıs 2019, 31 Mayıs 2019 ve 10 Haziran 2019 tarihlerinde ABD doları cinsinden anapara ve faiz ödemesi olan krediler için Aralık 2020 tarihine kadar döviz alım-satım hakkı ve forward işlemleri yapmıştır, bu türev işlemler 30 Haziran 2019 tarihinden itibaren finansal tablolarda riskten korunma muhasebesine dahil edilmiştir.

27 Kasım 2019 tarihinde değişken libor oranlı ve ABD doları cinsinden anapara ve faiz ödemesi olan üç farklı kredi üzerinde Ocak 2021'den Haziran 2022'ye kadar bantlı destekli forward (Seagull) işlemi yapılmış olup, riskten korunma muhasebesine dahil edilmiştir.

Gerçeğe uygun değeri kâr/zarara yansıtılan türev araçlar

Şirket, 30 Eylül 2024 vadeli değişken libor oranlı ve ABD doları cinsinden anapara ve faiz ödemesi olan kredi için 1 Kasım 2019 tarihinde ABD doları/EUR paritesi ile çapraz kur ve faiz takası işlemi yapmıştır. Riskten korunma muhasebesine konu edilmemiş türev araçlar gerçeğe uygun değerinden ölçülür ve gerçeğe uygun değer değişimleri ilgili dönemlerde kâr/zarara yansıtılır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Türev araçlar ve gerçeğe uygun değerlerini gösteren tablolar aşağıdadır:

31 Aralık 2019	Rayiç Değerler				
	Alım Kontrat Tutarı (USD)	Satım Kontrat Tutarı (EUR)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Varlıklar	Yükümlülükler
Nakiş akış riskinden korunma amaçlı					
Çapraz kur faiz takas işlemleri	-	-	21.196.000	-	7.117.005
Destekli forward işlemleri (Capped forward)	26.950.000	-	181.693.650	-	13.256.262
Forward işlemleri	21.212.000	-	137.207.310	315.439	9.404.493
Alım satım amaçlı					
Döviz alım-satım hakkı	4.000.000	-	-	3.425.449	-
Çapraz kur faiz takas işlemleri	2.592.593	2.324.570	-	-	446.152
Kısa vadeli türev araçlar	54.754.593	2.324.570	340.096.960	3.740.888	30.223.912
Nakiş akış riskinden korunma amaçlı					
Çapraz kur faiz takas işlemleri	-	-	160.736.333	-	5.170.295
Destekli forward işlemleri (Capped forward)	15.100.000	-	109.970.700	-	8.232.876
Bantlı destekli forward işlemleri (Seagull)	25.050.000	-	188.155.100	-	10.952.368
Alım satım amaçlı					
Döviz alım-satım hakkı	30.333.333	-	-	4.339.918	-
Çapraz kur faiz takas işlemleri	17.407.407	15.607.825	-	-	-
Uzun vadeli türev araçlar	87.890.740	15.607.825	458.862.133	4.339.918	24.355.539
Toplam türev araçlar	142.645.333	17.932.395	798.959.093	8.080.806	54.579.451

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2018	Rayiç Değerler			
	Alım Kontrat Tutarı (USD)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Varlıklar	Yükümlülükler
Nakiş akış riskinden korunma amaçlı				
Çapraz kur faiz takas işlemleri	-	22.962.333	-	7.138.489
Alım satım amaçlı				
Döviz alım-satım hakkı	4.333.333	-	1.994.452	-
Kısa vadeli türev araçlar	4.333.333	22.962.333	1.994.452	7.138.489
Nakiş akış riskinden korunma amaçlı				
Çapraz kur faiz takas işlemleri	-	181.932.333	-	5.187.501
Alım satım amaçlı				
Döviz alım-satım hakkı	34.333.333	-	7.224.784	-
Uzun vadeli türev araçlar	34.333.333	181.932.333	7.224.784	5.187.501
Toplam türev araçlar	38.666.666	204.894.666	9.219.236	12.325.990

31 Aralık 2019 ve 2018 itibarıyla türev finansal araçların makul değerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(3.106.754)	-
Gerçeğe uygun değer farkı gelir/gidere yansıtılan türev finansal varlıklar/(yükümlülükler), net	10.272.927	(2.068.650)
Diğer kapsamlı gelirlere yansıtılan nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)	(53.664.818)	(1.038.104)
Toplam türev finansal (yükümlülükler)/varlıklar, net	(46.498.645)	(3.106.754)

NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	2019	2018
Dönem başı kayıtlı değer, 1 Ocak	4.786.945.000	3.532.825.000
Dönem içi ilaveler		
- Direkt alımlar	2.935.368	7.567.488
Gerçeğe uygun değer artış/azalışları	570.289.533	1.246.805.862
Transfer	42.038.774	-
Çıkışlar	(3.180.000)	(253.350)
Net kayıtlı değer, 31 Aralık	5.399.028.675	4.786.945.000

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin Şirket bazında hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019	İşletme birleşmesi	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer artışları	31 Aralık 2019
Akasya AVM	3.331.000.000	2.924.000	-	-	316.076.000	3.650.000.000
Akbatı AVM	1.216.000.000	11.368	-	-	248.988.632	1.465.000.000
Uşaklıgil projesi	214.380.000	-	-	-	13.989.000	228.369.000
Sosyal tesis	20.835.000	-	-	-	1.015.000	21.850.000
Mecidiyeköy	3.180.000	-	(3.180.000)	-	-	-
Akpartmanı ^(*)	-	-	-	42.038.774	(9.779.099)	32.259.675
Üsküdar 3 bağımsız bölüm	1.550.000	-	-	-	-	1.550.000
	4.786.945.000	2.935.368	(3.180.000)	42.038.774	570.289.533	5.399.028.675

	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	Uygun Değer Artışları	Gerçeğe 31 Aralık 2018
Akasya AVM	2.410.000.000	2.688.846	-	918.311.154	3.331.000.000
Akbatı AVM	912.050.000	3.132.577	-	300.817.423	1.216.000.000
Uşaklıgil projesi	186.390.000	1.746.065	(253.350)	26.497.285	214.380.000
Sosyal tesis	19.715.000	-	-	1.120.000	20.835.000
Mecidiyeköy	3.030.000	-	-	150.000	3.180.000
Üsküdar 3 bağımsız bölüm	1.640.000	-	-	(90.000)	1.550.000
	3.532.825.000	7.567.488	(253.350)	1.246.805.862	4.786.945.000

(*) Ak Apartmanı için ekspertiz raporunda yer alan toplam ekspertiz değeri 50.015.000 TL olup belirlenen değer 12 adet bağımsız bölümün toplamından oluşmaktadır. B Blokta yer alan 6 adet bağımsız bölüm satış amaçlı, A Blokta yer alan 6 adet bağımsız bölüm ile B Blokta yer alan 1 adet bağımsız bölüm (mağaza) kiralanma amacıyla elde tutulmaktadır. Kiralanma amacıyla elde tutulan bağımsız bölümlere isabet eden ekspertiz değeri 32.259.675 TL olarak tespit edilmiş olup yukarıdaki tabloda bu değer dikkate alınmıştır.

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren dönem itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 4.261.658.971 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 3.824.260.058 TL).

31 Aralık 2019 itibarıyla Akbatı AVM üzerinde birinci dereceden 62.140.000 ABD Doları, ikinci dereceden 216.720.911 TL ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2018: 62.140.000 ABD Doları ve 216.720.911 TL). Akbatı AVM toplam kira gelirinin 1/3 tutarındaki kısmı Yapı Kredi'ye temliklidir.

Devam etmekte olan Uşaklıgil projesi üzerinde 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 310.000.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 310.000.000 TL).

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2019 itibarıyla Akasya AVM üzerinde birinci dereceden 260.000.000 USD, ikinci dereceden 55.000.000 USD, üçüncü dereceden 60.000.000 USD ve dördüncü dereceden 25.000.000 USD olmak üzere toplamda 400.000.000 USD ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 315.000.000 USD). Akasya AVM kira alacakları HSBC Bank'a temlikli olup; kira tahsilatlarından kredi ile ilgili ödenmesi gereken taksit tutarları düşüldükten sonra kalan tutar şirketin serbest kullanımındadır.

NOT 12 - PROJE HALİNDEKİ STOKLAR VE STOKLAR

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Proje halindeki stoklar		
Erenköy Apartmanı	328.028.310	295.952.002
Çiftelhavuzlar arsası	75.491.008	69.132.843
Ak Apartmanı	-	62.895.241
Çiftelhavuzlar arsası değer düşüklüğü ^(*)	(38.422.009)	(32.063.843)
Toplam	365.097.309	395.916.243
Stoklar		
Ak Apartmanı (**)	23.137.621	-
Akasya Projesi	2.822.629	7.929.849
Ak Apartmanı değer düşüklüğü(**)	(5.382.295)	-
Toplam	20.577.955	7.929.849

(*) Çiftelhavuzlar arsasına Not 17 koşullu varlıklar bölümünde açıklanan belirsizlikler sebebiyle değer düşüklüğü ayrılmıştır. Devam eden belirsizlikler nedeniyle gayrimenkule değer biçilmesi zorlaşmakta ve emsal bulunmamaktadır. Bu nedenle ilgili arsanın 31 Aralık 2019 itibarıyla oluşmuş maliyet değeri olan 75.491.008 TL, 9 Temmuz 2013 tarihli kap açıklamasında da görüleceği üzere arsanın alım bedeli olan 37.069.000 TL'ye getirilmiştir. Söz konusu rakam devam eden yasal ve idari süreçler kapsamında olası ihtiyatlı senaryo için öngörülen rakamdır.

(**) B Blokta yer alan satış amaçlı elde tutulan 6 adet bağımsız bölüme isabet eden ekspertiz değeri 17.755.326 TL'dir.

Bağdat Caddesi Projeleri, kentsel dönüşüm kapsamında proje geliştirilmesi amacıyla İstanbul İli Kadıköy İlçesi'nde yer alan Erenköy, Ak Apartmanları ve Çiftelhavuzlar arsası, Şirket'in portföyüne dahil edilmiştir.

Şirket, 31 Aralık 2019 itibarıyla İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, Çiftelhavuzlar Mevkii, 106 Pafta 1435 Ada 39 No'lu Parsel de kayıtlı gayrimenkul (Çiftelhavuzlar Arsası) üzerine birinci dereceden 29.500.000 TL, İstanbul İli Kadıköy İlçesi, Bağdat Caddesi mevkiinde kain, 106 Pafta, 378 Ada 25 No'lu Parsel de kayıtlı gayrimenkulde (Erenköy Apartmanı) üzerine birinci dereceden toplam 176.750.000 TL ve İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 65 Pafta 315 Ada 3 No'lu Parsel de kayıtlı gayrimenkul (Ak Apartmanı) üzerine birinci dereceden 44.200.000 TL tutarında ipotek tesis etmiştir (Not 17).

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde aktifleştirilen 33.782.323 TL tutarında toplam borçlanma maliyeti bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 37.073.809 TL).

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde 83.523.600 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2018: Yoktur).

Şirket'in İstanbul Acıbadem'de 121.000 m² arsa üzerine inşa edilen 209.285 m² satılabilir alana sahip Akasya Acıbadem projesi; Akasya Göl, Akasya Koru ve Akasya Kent etapları olmak üzere toplam üç etaptan oluşmaktadır. Yukarıda yer verilen Akasya Projesi kalan bir adet ofisi ifade etmektedir. 2019 yılı içerisinde Akasya Projesi'ne ait üç adet daire satılmıştır.

NOT 13 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Şirket bireysel finansal tablolarını hazırlarken, bu tablolarda bağlı ortaklıklarını, iştirakindeki yatırımlarını ve müşterek yönetime tabi ortaklığını TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar" standardında tanımlanan özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleşirmektedir.

Raporlama tarihleri itibarıyla, Şirket'in bireysel finansal tablolarında özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer
Karlıtepe ^(*)	%100	70.129.046	100,00	70.008.102
Aksu Real Estate	%100	4.303.194	100,00	3.877.274
Akyaşam	%100	6.117.855	100,00	6.555.984
WMG London	%51	27.813.159	51,00	25.180.202
Toplam		108.363.254		105.621.562

(*) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Karlıtepe'nin net varlıkları 707.176 TL tutarında şerefiye içermektedir.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Karlıtepe	Aksu Real Estate	Akyaşam	WMG London	Toplam
Açılış Bakiyesi, 1 Ocak 2019	70.008.102	3.877.274	6.555.984	25.180.202	105.621.562
Dağıtılan temettü	-	-	(1.776.750)	-	(1.776.750)
Sermaye Arttırımı	225.000	-	-	-	225.000
Kâr ve zarardaki paylar	(104.056)	(12.093)	1.998.300	(1.531.678)	350.473
Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar	-	438.013	(659.679)	4.164.635	3.942.969
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2019	70.129.046	4.303.194	6.117.855	27.813.159	108.363.254

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Karlıtepe	Aksu Real Estate	Akyaşam	WMG London	Toplam
Açılış Bakiyesi, 1 Ocak 2018	69.721.025	2.828.789	5.604.699	-	78.154.513
Ödenen Sermaye	-	-	-	24.157.916	24.157.916
Ödenen Sermaye Avansı	400.000	-	-	-	400.000
Kâr ve zarardaki paylar	(112.923)	920.424	1.239.475	(1.513.789)	533.187
Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar	-	128.061	(288.190)	2.536.075	2.375.946
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2018	70.008.102	3.877.274	6.555.984	25.180.202	105.621.562

NOT 14 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar (-)	31 Aralık 2019
Maliyet:				
Arsalar	2.182.703	-	-	2.182.703
Binalar	18.479.902	-	-	18.479.902
Yer altı ve yer üstü düzenleri	499.812	-	-	499.812
Demirbaşlar	17.321.703	1.691.125	(73.239)	18.939.589
Tesis, makine ve cihazlar	97.398	-	-	97.398
Taşıtlar	3.701	-	-	3.701
Özel maliyetler	2.181.836	-	-	2.181.836
	40.767.055	1.691.125	(73.239)	42.384.941
Birikmiş amortisman:				
Binalar	(732.107)	(387.078)	-	(1.119.185)
Yer altı ve yer üstü düzenleri	(435.749)	(10.250)	-	(445.999)
Demirbaşlar	(9.432.020)	(2.263.429)	-	(11.695.449)
Tesis, makine ve cihazlar	(97.398)	-	-	(97.398)
Taşıtlar	(2.314)	-	-	(2.314)
Özel maliyetler	(543.350)	(213.489)	-	(756.839)
	(11.242.938)	(2.874.246)	-	(14.117.184)
Net defter değeri	29.524.117			28.267.757

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar (-)	31 Aralık 2018
Maliyet:				
Arsalar	2.182.703	-	-	2.182.703
Binalar	18.479.902	-	-	18.479.902
Yer altı ve yer üstü düzenleri	499.812	-	-	499.812
Demirbaşlar	15.266.287	2.059.168	(3.752)	17.321.703
Tesis, makine ve cihazlar	97.398	-	-	97.398
Taşıtlar	3.701	-	-	3.701
Özel maliyetler	2.181.836	-	-	2.181.836
	38.711.639	2.059.168	(3.752)	40.767.055
Birikmiş amortisman:				
Binalar	(345.029)	(387.078)	-	(732.107)
Yer altı ve yer üstü düzenleri	(425.499)	(10.250)	-	(435.749)
Demirbaşlar	(6.552.753)	(2.883.019)	3.752	(9.432.020)
Tesis, makine ve cihazlar	(97.398)	-	-	(97.398)
Taşıtlar	(1.844)	(470)	-	(2.314)
Özel maliyetler	(329.861)	(213.489)	-	(543.350)
	(7.752.384)	(3.494.306)	3.752	(11.242.938)
Net defter değeri	30.959.255			29.524.117

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı Not 22'de açıklanmıştır.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemlerde maddi duran varlıklar üzerinde aktifleştirilen herhangi bir borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren dönem itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde 1.739.699 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 1.478.846 TL).

NOT 15 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2019	İlaveler	31 Aralık 2019
Maliyet:			
Haklar	6.437.171	196.447	6.633.618
Diğer	575.249	39.509	614.758
	7.012.420	235.956	7.248.376
Birikmiş amortisman:			
Haklar	(1.274.513)	(514.902)	(1.789.415)
Diğer	(299.570)	(167.668)	(467.238)
	(1.574.083)	(682.570)	(2.256.653)
Net defter değeri	5.438.337		4.991.723

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	1 Ocak 2018	İlaveler	31 Aralık 2018
Maliyet:			
Haklar	6.425.164	12.007	6.437.171
Diğer	575.249	-	575.249
	7.000.413	12.007	7.012.420
Birikmiş amortisman:			
Haklar	(810.411)	(464.102)	(1.274.513)
Diğer	(139.363)	(160.207)	(299.570)
	(949.774)	(624.309)	(1.574.083)
Net defter değeri	6.050.639		5.438.337

NOT 16 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Diğer duran varlıklar		
KDV alacakları	1.633.291	1.003.069
	1.633.291	1.003.069

NOT 17 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli karşılıklar		
Okul başışı karşılığı ^(*)	6.000.000	6.000.000
Dava karşılıkları	1.359.387	3.948.573
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	345.224	286.703
Diğer kısa vadeli karşılıklar	117.017	319.057
	7.821.628	10.554.333

^(*) 31 Aralık 2019 ve 2018 itibarıyla Okul başışı karşılığı; SAF GYO'nun 8 Mayıs 2015 tarihli Kap Açıklamasında duyurduğu üzere, Milli Eğitim Müdürlüğü ile imzalamış olduğu protokole istinaden Akasya AVM karşısında yer alan Ünalın Mahallesi'nde yapılacak okula ilişkin karşılık bedelini yansıtmaktadır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	2019	2018
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	3.948.573	4.099.248
Dönem dava karşılık gideri (Not 23)	86.885	367.509
Konusu kalmayan karşılık (Not 23)	(207.627)	(518.184)
Ödenen karşılıklar	(2.468.444)	-
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	1.359.387	3.948.573
	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Verilen teminatlar		
İpotekler ^(*)	3.522.574.939	2.761.466.737
Teminat mektupları	6.399.234	10.492.995
	3.528.974.173	2.771.959.732

^(*) Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerindeki ipotekler, Şirket'in finansal kuruluşlara olan borçlarına karşılık verilmiştir.

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Alınan teminatlar		
Teminat mektupları	93.282.469	121.389.570
İpotekler	89.645.006	89.645.007
Teminat senetleri	18.467.796	27.314.241
Teminat çekleri	933.531	1.251.385
Kefalet mektupları	1.754.973	284.799
	204.083.775	239.885.002

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Operasyonel kiralama gelirleri 0-1 yıl arası	446.183.278	447.594.808
Operasyonel kiralama gelirleri 1-5 yıl arası	3.117.379.675	2.969.897.956
Operasyonel kiralama gelirleri 5 yıl ve üzeri	3.406.472.510	5.855.171.895
	6.970.035.463	9.272.664.659

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in iptal edilemeyen operasyonel kiralamalarına ait gelecekteki minimum kira ödeme tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Operasyonel kiralama giderleri 0-1 yıl arası	-	1.250.636
Operasyonel kiralama giderleri 1-5 yıl arası	-	7.159.499
Operasyonel kiralama giderleri 5 yıl ve üzeri	-	13.608.707
	-	22.018.842

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	3.528.974.173	2.771.959.732
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	3.528.974.173	2.771.959.732

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ yoktur (31 Aralık 2018: Yoktur).

TRİ'lerin orijinal para birimi bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

Verilen teminatlar	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	462.140.000	2.745.204.028	377.140.000	1.984.095.826
TL	783.770.145	783.770.145	787.863.906	787.863.906
	3.528.974.173		2.771.959.732	

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Alınan teminatlar	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	156.342.706	156.342.706	130.667.504	130.667.504
ABD Doları	7.979.041	47.397.100	20.651.515	108.645.555
Avro	51.720	343.969	94.881	571.943
	204.083.775		239.885.002	

Devam eden davalar

Şirket'in mali durumunu ve faaliyetini etkileyebilecek mahiyette olmamak ile birlikte, Şirket aleyhine pay sahibi Ömer Dinçkök tarafından açılmış olan davalar:

- Şirket'in pay sahiplerinden Ömer Dinçkök tarafından 29 Mart 2016 tarihli 2015 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında 2, 5, 6 ve 7 no'lu gündem maddelerinde alınan kararların butlanı ve iptali talebiyle İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2016/739 E. sayılı dava açılmıştır. Mahkeme tarafından 22 Ekim 2018 tarihindeki duruşmada, istinaf yolu açık olmak üzere, davacının davasının aktif husumet yokluğu nedeniyle reddine karar verilmiştir. Karara karşı davacı tarafça istinaf yoluna gidilmiş olup, yargılama sonucunda davacının istinaf başvurusunun reddedilmesi beklenmektedir.

- Şirket'in pay sahiplerinden Ömer Dinçkök tarafından 28 Mart 2014 tarihli 2013 yılı olağan genel kurul toplantısında 2, 5, 6, 7, 10 ve 11 no'lu gündem maddelerinde alınan kararların iptali talebiyle İstanbul 18. Asliye Ticaret Mahkemesi (Eski İstanbul 50. Asliye Mahkemesi) nezdinde 2014/545 E. (Eski 2014/208 E.) sayılı dava açılmış olup, 9 Nisan 2015 tarihinde, davanın kısmen kabulü ile, gündemin kârın kullanım şeklinin, dağıtılacak kâr ve kazanç payları oranlarının belirlenmesine ilişkin 6 numaralı maddesinde alınan kararın iptaline; 2, 5, 7, 10 ve 11 numaralı gündem maddelerinde alınan kararlar ile ilgili ise iptal taleplerinin reddine karar verilmiştir. Mahkeme kararının, anılan genel kurul toplantısının 6. gündem maddesinde alınan kararın iptaline ilişkin kısmı Şirket tarafından 1 Nisan 2016 tarihinde temyiz edilmiş olup, Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin 2016/6238 E. sayılı dosyası nezdinde Şirket lehine bozma kararı verilmiştir. Bozma kararına istinaden dosyayı ele alan İstanbul 18. Asliye Ticaret Mahkemesi tarafından 19 Temmuz 2018 tarihindeki duruşmada, temyiz yolu açık olmak üzere, davacının aktif husumet ehliyetinin bulunmaması nedeniyle davanın reddine karar verilmiştir. Mahkeme tarafından verilen işbu ret kararına karşı davacı tarafça temyiz yoluna gidilmiş olup, Yargıtay yerel Mahkeme kararını onamıştır. Yargıtay'ın onama kararına karşı davacı tarafça başvurulmuş karar düzeltme incelemesi devam etmekte olup, Şirket lehine reddedilmesi beklenmektedir.

Diğer davalar

- Şirket'in 11 Mart 2013 tarihinde adi ortaklıktaki payının satışını gerçekleştirdiği Garanti Koza Akiş Adi Ortaklığı ve bu adi ortaklığın kurucu şirketlerinden biri olan Akiş GYO adına açılan tazminat ve alacak davaları ve ticari davalar bulunmaktadır. Söz konusu pay satışına istinaden alıcı şirket Devir Sözleşmesi'nde olası bir yükümlülüğü kendisinin karşılayacağını kabul etmiştir. Henüz devam etmekte olan davalara ilişkin satış tarihinden sonra herhangi bir nakit çıkışı gerçekleşmemiştir.

- Mülkiyeti Şirket'e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmazla ilişkin olarak Şirket'e verilen ruhsatın iptali talebiyle İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Kadıköy Belediye Başkanlığı aleyhine T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi nezdinde dava ikame edilmiş olup, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nce 07.03.2017 tarihli, 2016/1504 E. ve 2017/553 K. sayılı kararı ile dava konusu idari işlemin iptaline karar verilmiştir. Davalı belediyeler tarafından istinaf yoluna başvurulmuştur. İstanbul Bölge İdare

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Mahkemesi 4. İdare Dava Dairesi'nce Şirket'e yapılan ihbar sonucu davadan istinaf aşamasında haberdar olunması üzerine Şirket adına davalı idareler yanında müdahale talebinde bulunulmuştur. İstanbul 4. İdari Dava Dairesi'nin 2017/640 E., 2017/736 K. Sayılı ve 13.09.2017 tarihli kararıyla istinaf başvurusunun reddine kesin olarak karar verilmiş olup, davalı idarelerce işbu karar temyiz edilmiş ancak temyiz talebi de reddedilmiştir. Şirket tarafından işbu temyiz ret kararı da temyiz edilmiş olup, Danıştay 6. Dairesi'nin 2018/264 E., 2018/820 K. ve 01.02.2018 tarihli kararıyla temyiz isteminin reddine karar verilmiştir. T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.01.2019 tarihli ve 110 numaralı Kararı ile Şirket'e ait (39) no.lu parselin az yoğunluklu konut alanı olarak belirlenmiş olduğu 22.03.2007 tasdik tarihli meri 1/5000 ölçekli Bölge Plan Kararlarının muhafazasına karar verildiğinden; İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 07.03.2017 tarihli, 2016/1504 E. ve 2017/553 K. sayılı kararı hakkında "Yargılamanın Yenilenmesi" olağanüstü kanun yoluna davalılar yanında başvurabilmemiz için davalı belediyelerden yargılanmanın yenilenmesi yoluna başvuruları talep edilmiştir. Ancak, davalı belediyelerce yargılamanın yenilenmesi olağanüstü kanun yoluna başvurulmaması üzerine Şirket tarafından İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2016/1504 E. ve 2017/553 K. sayılı dosyası hakkında "Yargılamanın Yenilenmesi" kanun yoluna başvurulmuş olup, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 15.02.2019 tarihli, 2019/425 Esas ve 2019/270 Karar sayılı kararı ile "davalı idareler yanında müdahil şirket tarafından tek başına yargılamanın yenilenmesi isteminde bulunmasına yasal olanak bulunmadığı" gerekçesi ile yargılanmanın yenilenmesi talebinin incelenmeksizin reddine karar verilmiştir. İstanbul 3. İdare Mahkemesinin anılan kararına karşı istinaf yoluna müracaat edilmiş olup, istinaf incelemesi neticesinde T.C. İstanbul 4. İdari Dava Dairesi'nin 27.06.2019 tarihli, Esas No: 2019/941 ve Karar No: 2019/1309 sayılı kararı ile oyçokluğuyla istinaf başvurusunun kesin olarak reddine karar verilmiştir. Söz konusu karara karşı Şirket tarafından 2019/30484 bireysel başvuru numarası ile Anayasa Mahkemesi'ne bireysel başvuruda bulunulmuştur.

- Mülkiyeti Şirket'e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmaza komşu bulunan taşınmazın maliki tarafından (39) no.lu parselin yeşil alana alınmasına ilişkin olarak yapılan başvuruların ilgili idarelerce reddedilmesi üzerine bu ret işlemlerinin iptali talebiyle davalılar İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Kadıköy Belediye Başkanlığı aleyhine T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi nezdinde açılan davada, T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nce 30.04.2015 tarihli, 2014/115 E. ve 2015/800 K. sayılı kararı ile davanın kabulüne karar verilmiştir. Söz konusu kararın temyiz edilmesi üzerine Danıştay 6. Dairesi'nin 07.06.2017 tarihli, Esas No: 2015/11861 ve Karar No: 2017/4590 sayılı kararı ile yerel mahkeme kararının onanmasına karar verilmiştir. Onama kararına karşı karar düzeltme yoluna gidilmiş ve karar düzeltme talebi ile ilgili olarak Danıştay 6. Dairesi tarafından 03.10.2018 tarihli, Esas No: 2017/5257 ve Karar No: 2018/7383 sayılı kararı ile yerel mahkeme kararının kesin olarak bozulmasına karar verilmiş olup, bozma kararı doğrultusunda T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nce 23.01.2019 tarihli, Esas No: 2019/51 ve Karar No: 2019/67 sayılı kararı ile dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir.

- Mülkiyeti Şirket'e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmaza komşu bulunan taşınmazın maliki tarafından 39 no.lu Parselde kayıtlı taşınmazın 'meri plan kararlarının korunmasına' yönelik İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.05.2016 tarihli ve 744 sayılı kararı ile bu kararın davacıya bildirimine ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Planlama Müdürlüğü'nün 24.06.2016 tarihli ve 122396 sayılı işleminin iptali talebiyle İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davada, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nce 2016/1486 E. ve 2017/65 K. sayılı kararıyla davanın kabulüne karar verilmiştir. Bu karara karşı davalı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından istinaf yoluna başvurulmuş olup, istinaf talebinin de reddine karar verilmiştir. İstinaf talebinin reddi kararı üzerine davalı idarece temyiz yoluna başvurulmuş olup, Danıştay 6. Dairesi tarafından 03.10.2018 tarihli, 2017/2154 Esas ve 2018/7384 Karar sayılı kararı ile İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin 18.04.2017 tarihli, 2017/195 Esas ve 2017/278 Karar sayılı kararının bozulmasına kesin olarak karar

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

verilmiştir. Danıştay'ın söz konusu bozma kararı üzerine, dava, T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin 2018/2893 Esas sayılı dosya numarasına kaydedilmiş olup, söz konusu İdari Dava Dairesince Şirket'in davalı idare yanında müdahil olarak davaya katılma isteminin kabulüne karar verilmiş ve akabinde 24.06.2019 tarihli, Esas No. 2018/2893 ve Karar No. 2019/1239 sayılı kararı ile önceki kararında direnilmesine karar verilmiştir. Söz konusu ısrar kararına karşı Şirket tarafından temyiz yoluna başvurulmuş olup, temyiz incelemesi devam etmektedir.

- Şirket'in Beykoz Bölgesinde proje geliştirmek üzere Akiş Mudanya Adi Ortaklığı olarak kat karşılığı sözleşmeler imzaladığı ve ayrıca Şirket'in %100 iştiraki olan Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'ye ait taşınmazların bulunduğu alanı da kapsayan İstanbul İli, Beykoz ilçesi, Beykoz I. Bölge 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile Beykoz I. Bölge 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planının, TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine T.C. İstanbul 4. İdare Mahkemesi nezdinde 2015/1269 Esas sayılı dosya ile açılan dava sonucu anılan mahkemece 31.01.2018 tarihli, 2015/1269 Esas ve 2018/163 Karar sayılı kararı ile iptal edilmiş olduğu öğrenilmiş ve istinaf aşamasında ivedilikle Şirket tarafından müdahale talebinde bulunulmuştur. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yerel mahkeme kararına karşı istinaf yoluna müracaat edilmiş olup, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi nezdinde 2018/1326 E. sayılı dosyada yapılan istinaf incelemesinde, Şirket tarafından müdahillik talebinde bulunulmuştur. Anılan mahkemece Şirket'in müdahillik talebinin kabulüne karar verilmiştir. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi tarafından 15.03.2019 tarihli, Esas No: 2018/1326 ve Karar No: 2019/548 sayılı karar ile istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir. Anılan karara karşı temyiz yoluna başvurulmuş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2019/14427 Esas sayılı dosyası kapsamında devam etmektedir.

- Diğer dava karşılıkları satış vaadi sözleşmesine ilişkin eksik ifa ve geç teslimden ötürü müşteriler tarafından açılan davalar ve işçi davalarından oluşmaktadır.

Şirket'in taraf olduğu 243 adet dava/icra takibi bulunmaktadır. Yukarıda detaylı bilgi verilenler dışında kalanlar, Şirket'in alacaklarına ilişkin açılmış davalar ile satış vaadi sözleşmesine ilişkin eksik ifa ve geç teslimler nedeniyle müşteriler tarafından açılmış alacak davaları/tazminat davaları/icra takipleri, iş davaları ve benzeri davalardan ibarettir.

NOT 18 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalara ilişkin karşılıklar		
Kullanılmamış izin karşılıkları	345.224	286.703
	345.224	286.703
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar kapsamında borçlar		
Ödenecek performans primleri	1.078.020	1.236.924
Personele borçlar	100.281	79.431
	1.178.301	1.316.355

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

b) Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar

Kıdem tazminatı karşılıkları

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 6.379,86 TL (31 Aralık 2018: 5.434,42 TL) tavanına tabidir. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan 6.730,15 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2019: 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan 6.017,60 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla aktüeryal kayıp/ (kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Aktüeryal hesaplama için kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir:

İskonto oranı	31 Aralık 2019 (%)	31 Aralık 2018 (%)
İskonto oranı	4,96	6,86

Kıdem tazminatı karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	421.764	242.443
Yıl içindeki artış	86.827	39.955
Faiz maliyeti	51.244	73.031
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	62.826	385.728
Yıl içinde ödenen	(38.245)	(319.393)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	584.416	421.764

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 19 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye

Şirket'in hissedarları ve sermaye yapısı 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Not 1'de açıklanmıştır.

b) Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(73.622)	(10.796)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kâr/zararda sınıflandırılmayacak farklar	(1.074.920)	(415.241)
	(1.148.542)	(426.037)

c) Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Yabancı para çevrim farkları	7.370.271	2.767.623
Nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)	(54.702.922)	(1.038.104)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kâr/zararda sınıflandırılacak farklar	-	1.265.254
	(47.332.651)	2.994.773

d) Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kanuni defterlerdeki birikmiş kârlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabirler.

Türk Ticaret Kanunu'na göre yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar kanuni net kârın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise dağıtılan kârın ödenmiş sermayenin %5'ini aşan kısmının %10'u oranında ayrılır. Şirket şirketleri bu uygulamaya tabi değildir.

Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddesi gereğince ayrılan "Yasal Yedekler" yasal yedek statüsünde olan "Hisse Senedi İhraç Primleri" ve kâr dağıtımını dışındaki belli amaçlar (vergi avantajı elde edebilmek için ayrılan iştirak satış kazançları) için ayrılmış yasal yedekler kayıtlardaki tutarları ile gösterilmiştir. Bu kapsamda TFRS esasları çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan ve rapor tarihi itibarıyla kâr dağıtımına veya sermaye artırımına konu edilmeyen enflasyon düzeltmelerinden kaynaklanan farklılıkları geçmiş yıllar kârları/zararlarıyla ilişkilendirilmiştir.

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Yasal yedekler	116.693.057	107.311.106

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

e) Diğer Yedekler

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Diğer yedekler	54.696.807	54.696.807

SPK raporlama format değişikliği ile önceden özkaynaklar içinde "Diğer Yedekler" ve "Birleşme Rezervi" adıyla ile yer alan kalemler, "Diğer Yedekler" kalemi altında sınıflanmıştır.

f) Geçmiş Yıl Kârları

Rapor tarihi itibarıyla 1.884.229.243 TL (31 Aralık 2018: 971.344.594 TL) tutarındaki geçmiş yıllar kârları içerisinde yer alan ana ortaklığın olağanüstü yedek akçe tutarı 271.111.709 TL'dir (31 Aralık 2018: 187.030.736 TL).

Kâr Dağıtımı

Kâr dağıtımının SPK'nın Seri: II-19.1 "Kâr Payı Tebliği"nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kâr dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

Bunun yanında söz konusu SPK Kararı ile bireysel finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net dağıtılabilir kâr tutarını, Seri: II-14.1 sayılı Tebliğ çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri bireysel finansal tablolarında yer alan net dönem kârlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.

Temettü dağıtımı yapılmasına karar verilmesi durumunda, bu dağıtımın Şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirmeden sermaye artırımı yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyetleri sonucunda elde ettikleri dönem kârından temettü dağıtacakların, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

2018 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulan Yönetim Kurulu'nun kâr dağıtım teklifi, 1 Nisan 2019 tarihinde yapılan 2018 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında kabul edilmiştir. Ortaklara dağıtılacak olan 1. ve 2. temettüler toplamının 108.000.000 TL olarak (1,00TL nominal değerli paya isabet eden temettü tutarı brüt 0,25110915-TL, temettü oranı brüt %25,110915) tespit edilmesine karar verilmiştir. 28 Mayıs 2019 ve 17 Temmuz 2019 tarihlerinde iki eşit taksit halinde ödenmiştir.

Şirket'in yasal kayıtlarında bulunan dönem kârı, geçmiş yıl kârları ve kâr dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynaklar 355.367.456 TL tutarındadır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 20 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Satış gelirleri		
Akasya kira gelirleri	270.942.471	252.154.174
Akbatı kira gelirleri	116.984.771	105.041.964
Diğer kira gelirleri	18.374.963	15.995.048
Konut satış gelirleri	5.717.593	1.410.514
	412.019.798	374.601.700
Satışların maliyeti		
Akasya AVM Maliyetleri	(55.863.474)	(49.414.865)
Akbatı AVM Maliyetleri	(29.783.811)	(26.761.894)
Satılan konut maliyetleri	(5.107.220)	(263.979)
Diğer	(724.961)	(1.405.125)
	(91.479.466)	(77.845.863)
Ticari faaliyetlerden brüt kâr	320.540.332	296.755.837

NOT 21 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	8.782.552	8.605.437
Danışmanlık giderleri	8.456.227	12.114.391
Ofis giderleri	1.297.756	1.358.710
Vergi, resim ve harçlar	1.229.225	2.226.232
Amortisman giderleri	894.412	867.256
Ulaşım ve seyahat giderleri	723.255	727.737
Bağış yardım	479.700	380.600
Diğer	2.458.087	3.731.120
	24.321.214	30.011.483
Pazarlama giderleri		
Reklam giderleri	760.120	1.340.177
Personel giderleri	579.350	549.473
Kurumsal iletişim	68.023	318.649
Diğer	161.754	77.049
	1.569.247	2.285.348

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 22 - ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
AVM maliyetleri	63.693.671	57.999.966
Personel giderleri	21.980.804	19.706.490
Danışmanlık giderleri	9.529.440	12.828.261
Vergi, resim ve harçlar	6.823.811	7.243.797
Satılan konut maliyetleri	5.107.220	263.979
Amortisman giderleri	3.556.816	4.118.615
Ofis giderleri	1.297.756	1.385.847
Reklam giderleri	760.120	1.340.177
Ulaşım ve seyahat giderleri	723.255	727.737
Bağış yardım	479.700	380.600
Diğer çeşitli giderler	3.417.334	4.147.225
	117.369.927	110.142.694

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin toplam personel maliyetinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Satışların maliyeti üzerinde giderleşen	12.618.902	10.551.580
Genel yönetim giderleri	8.782.552	8.605.437
Pazarlama giderleri	579.350	549.473
Toplam personel maliyetleri	21.980.804	19.706.490

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin toplam amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Satışların maliyeti üzerinde giderleşen	2.662.404	3.251.359
Genel yönetim giderleri	894.412	867.256
Toplam amortisman ve itfa payı giderleri	3.556.816	4.118.615

NOT 23 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı geliri	26.789.023	70.440.487
Ticari alacaklara ilişkin faiz geliri	7.690.700	4.715.177
Reeskont geliri	1.699.737	-
Konusu kalmayan şüpheli ticari alacak karşılıkları (Not 7)	1.002.546	1.576.578
Konusu kalmayan dava karşılıkları (Not 17)	207.627	518.184
Diğer	1.041.968	3.674.523
	38.431.601	80.924.949

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı gideri	(18.350.791)	(40.970.033)
Değer düşüklüğü	(11.740.461)	(6.981.340)
Şüpheli ticari alacak karşılık giderleri (Not 7)	(2.588.438)	(2.350.728)
Dava karşılık giderleri (Not 17)	(86.885)	(367.509)
Reeskont gideri	-	(445.327)
Diğer ^(*)	(5.826.289)	(4.615.775)
	(38.592.864)	(55.730.712)

^(*) Şirket, Tasfiye Halinde Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş. ("Ottoman")' den olan 2.153.879 TL tutarındaki alacaklarını tahsil imkanının olmaması nedeniyle hisse satışı ile eşzamanlı olarak Alıcı'ya devrederek giderleştirmiştir.

NOT 24 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		
Gerçeğe uygun değer artışı (Not 11)	580.068.632	1.246.805.862
Mecidiyeköy satış kârı	384.815	-
	580.453.447	1.246.805.862
Yatırım faaliyetlerinden giderler		
Gerçeğe uygun değer azalışı (Not 11)	(9.779.099)	-
Finansal varlıkların değer düşüklüğü ^(*)	-	(1.892.579)
	(9.779.099)	(1.892.579)

^(*) Şirket, finansal tablolarında uzun vadeli finansal varlık olarak muhasebeleştiği Ottoman Gayrimenkul'un mali tablolarını değerlendirmiş ve bu kapsamda finansal varlık tutarının kalmadığı öngörüsü ile giderleştirmiştir.

NOT 25 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Finansman gelirleri		
Kur farkı geliri	157.861.040	338.614.658
Faiz geliri	15.862.528	19.973.433
Türev finansal işlemlerden kazanç	7.883.168	9.219.235
Hisse satış geliri	-	17.562
	181.606.736	367.824.888
Finansman giderleri		
Kur farkı gideri	(346.791.586)	(724.216.591)
Faiz giderleri	(151.285.090)	(148.825.403)
	(498.076.676)	(873.041.994)

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 26 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç, ana ortaklığa ait dağıtılabilir kârın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, değeri 1 TL olan, 430.091.850 (31 Aralık 2018: 430.091.850) adet payı bulunmaktadır. Farklı pay grupları ve hissedarlara verilen herhangi bir imtiyaz yoktur. Şirketler, mevcut hissedarlara birikmiş kârlardan payları oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini arttırabilir. Pay başına kazanç/(zarar) hesaplanırken, bu bedelsiz pay ihracı çıkarılmış paylar olarak sayılır. Dolayısıyla, pay başına kazanç/(zarar) hesaplamasında kullanılan ağırlıklı pay adedi ortalaması, payların bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Sürdürülen faaliyetler net dönem kârı	549.043.489	1.029.882.607
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	430.091.850	430.091.850
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	1,28	2,39
Ana ortaklığa ait net dönem kârı	549.043.489	1.029.882.607
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	430.091.850	430.091.850
Ana ortaklığın, ortaklarına dağıtılabilir kâr üzerinden hesaplanan esas ve nispi hisse başına kazanç	1,28	2,39

NOT 27 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar		
Akasya Çocuk	253.249	188.838
Diğer	1.417	1.002
	254.666	189.840

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnş. ve Tic. A.Ş. ^(*)	-	815.594
	-	815.594
İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı ^(*)	12.631.530	9.407.267
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnş. Ve Tic. A.Ş. ^(*)	-	3.471.377
	12.631.530	12.878.644

^(*) Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı'ndan ("Adi Ortaklık") uzun vadeli diğer alacak Adi Ortaklık'ın yapmış olduğu kat karşılığı sözleşmelere istinaden Şirket tarafından Adi Ortaklık'a ödenen tutarlardan kaynaklı olacaktır.

^(**) Şirket, Tasfiye Halinde Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş.'deki paylarının tamamını tüm borç ve diğer tüm yükümlülüklerinin devrini sağlayacak şekilde ilişkili taraf olmayan Alıcı'ya devretmiştir.

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar		
Akyaşam	6.032.165	5.192.109
Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş. ("Sepaş")	2.988.501	-
Aktek Bilgi İlet. Tekno. San. A.Ş. ("Aktek")	267.819	107.773
Akgirişim Müteahhitlik Müşavirlik ve Çevre Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş. ("Akgirişim")	165.264	253.728
Akkök Holding A.Ş. ("Akkök Holding")	154.170	1.204.624
Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. ("Dinkal") (*)	134.781	113.838
Diğer	327	8.157
	9.743.027	6.880.229

^(*) Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. aracılığı ile sigorta şirketlerine yapılacak ödemelerdir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

b) 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan yapılan ürün ve hizmet alımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan yapılan mal ve hizmet alımları		
Akyaşam	60.772.743	54.194.335
Sepaş ^(*)	32.474.904	-
Dinkal ^(*)	4.588.971	3.558.909
Akgirişim	2.343.179	2.989.913
Aktek	1.682.607	1.328.307
Akkök Holding	1.095.954	4.125.891
Akenerji	-	105.000
Akhan Bakım Yönetim Servis Hizmetleri		
Güvenlik Malzemeleri Ticaret A.Ş.("Akhan")	19.814	30.313
Diğer	-	6.193
	102.978.172	66.338.861

(*) Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. aracılığı ile çeşitli sigorta şirketlerinden yapılan işlemlerden oluşmaktadır.

(**) Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş. ("Sepaş") den AVM'ler için elektrik alımları dolayısı ile oluşan işlemlerdir.

c) 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları		
Akyaşam	9.784.909	5.185.756
Akasya Çocuk	1.881.244	1.537.955
Dese Gıda Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. ("Dese Gıda")	138.181	117.115
Aksa Akrilik Kimya San. A.Ş. ("Aksa")	50.047	30.028
Gizem Seramik Frit ve Glazur San. ve Tic. A.Ş.	835	-
	11.855.216	6.870.854

d) 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan faiz gelirleri ve finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan faiz gelirleri		
Akiş Mudanya Adi Ortaklığı	2.567.479	1.479.479
	2.567.479	1.479.479

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan finansman giderleri		
Ak-Pa Tekstil İhracat Pazarlama A.Ş.	8.383.820	-
	8.383.820	-

Şirket üst düzey kadrosunu, yürütme kurulu ve yönetim kurulu üyeleri olarak belirlemiştir, 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla üst düzey yöneticilere ve yönetim kurulu üyelerine sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Maaşlar ve çalışanlara sağlanan diğer kısa vadeli haklar	6.114.507	4.900.317
Kıdem tazminatı karşılık gideri	411.922	152.017
Toplam	6.526.429	5.052.334

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirememeye ihtimalidir. Şirket yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf etmektedir. Şirket yönetimi ayrıca yatırımları ve yatırım amaçlı gayrimenkul alımı için kullanılan finansal borçların vade yapılarını, mümkün olduğu ölçüde yine bu gayrimenkullerden elde edilecek kira ve satış gelirlerinin nakit akışına göre düzenlemektedir. Konut projelerinin inşaat maliyetlerinin karşılanması için bu projelerdeki finansman yükünün hafiflemesi amacıyla; Şirket, müşterileriyle satış vaadi sözleşmesi imzalamak suretiyle nakit avans almaktadır. Şirket'in cari oran dengesiyle ilgili olan açıklamaları Not 2'de detaylı olarak yer almaktadır. Şirket, değişken faizli kredilerinden kaynaklanan likidite riskini çapraz kur ve faiz takası işlemleriyle sabitlemekte ve bu koruma işlemini nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu etmektedir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl-5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal yükümlülükler (türev olmayan):						
Banka kredileri	2.053.922.603	2.350.438.002	587.527.246	348.260.573	1.364.186.719	50.463.464
Çıkarılmış tahviller	100.916.719	124.921.659	3.979.193	10.471.233	110.471.233	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	19.225.891	19.499.781	12.182.146	7.317.635	-	-
Ticari borçlar	15.229.032	15.229.032	12.108.666	-	3.120.366	-
Diğer borçlar	4.637.937	4.637.937	4.637.937	-	-	-
	2.193.932.182	2.514.726.411	620.435.188	366.049.441	1.477.778.318	50.463.464
Türev Araçlar (Nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu olan)						
Türev nakit girişleri	318.278.951	574.249.417	170.908.638	133.414.214	269.926.565	-
Türev nakit çıkışları	(364.777.596)	(636.875.786)	(186.721.484)	(150.346.447)	(299.807.855)	-
	(46.498.645)	(62.626.369)	(15.812.846)	(16.932.233)	(29.881.290)	-
31 Aralık 2018	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl-5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal yükümlülükler (türev olmayan):						
Banka kredileri	1.856.786.270	2.792.135.309	369.435.725	564.699.316	1.756.975.790	101.024.478
Finansal kiralama yükümlülükleri	57.647.025	60.426.010	10.789.039	32.367.116	17.269.855	-
Ticari borçlar	16.595.023	16.595.023	13.389.604	-	3.205.419	-
Diğer borçlar	4.761.063	4.761.063	4.761.063	-	-	-
	1.935.789.381	2.873.917.405	398.375.431	597.066.432	1.777.451.064	101.024.478
Türev Araçlar (Nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu olan)						
Türev nakit girişleri	48.765.870	49.518.412	3.700.479	12.254.086	33.563.847	-
Türev nakit çıkışları	(51.872.624)	(65.672.852)	(5.784.910)	(17.472.268)	(42.415.674)	-
	(3.106.754)	(16.154.440)	(2.084.431)	(5.218.182)	(8.851.827)	-

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Faiz oranı riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadeleri dengelenerek bilanço içi yöntemler kullanılarak yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların "sabit faiz/değişken faiz", "kısa vade/uzun vade" ve "TL/yabancı para" dengesi, projelerden elde edilecek gelirler, kredi maliyetleri ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılandırılmaktadır.

Şirket'in bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2019 tarihinde ABD Doları para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kâr 338.533 TL/(339.019) TL (31 Aralık 2018: 618.293 TL/(619.136) TL) düşük/yüksek olacaktı.

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. 31 Aralık 2019 tarihinde Şirket bünyesinde bulunan faize duyarlı türev enstrümanların faiz oranı %1 yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi karara etkisi 81.976 TL/(82.058) TL (31 Aralık 2018: 4.172 TL/(4.175) TL) yüksek/düşük olacaktı.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019 (%)	TL	Avro	ABD Doları
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	9,98 - 11,25	-	1,75 - 1,85
Ticari alacaklar	1,51	-	0,47
Kısa vadeli yükümlülükler			
Banka kredileri	25,35	4,60	5,34
Çıkarılmış tahviller	15,96	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	1,72
Uzun vadeli yükümlülükler			
Banka kredileri	14,06	4,60	6,45
Çıkarılmış tahviller	15,96	-	-
31 Aralık 2018 (%)	TL	Avro	ABD Doları
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	20,00 - 23,25	-	4,00 - 4,50
Ticari alacaklar	7,34	-	1,51
Kısa vadeli yükümlülükler			
Banka kredileri	15,43	4,66	6,19
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	6,61
Uzun vadeli yükümlülükler			
Banka kredileri	-	4,66	6,36
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	1,73

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	239.676.954	90.619.337
Banka kredileri	1.280.782.881	1.133.605.890
Finansal kiralama yükümlülükleri	19.225.891	57.647.025
Değişken faizli finansal araçlar		
Banka kredileri (Türev hariç)	293.187.516	660.010.360
Banka kredileri (Türev işlem yapılan)	479.952.206	63.170.020
Çıkarılmış tahviller	100.916.719	-

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	239.676.954	-	-	1.236.850	240.913.804
Ticari alacaklar	24.705.723	30.111.092	564.642	16.424.081	71.805.538
Diğer alacaklar	-	-	12.631.530	2.931.427	15.562.957
Toplam varlıklar	264.382.677	30.111.092	13.196.172	20.592.358	328.282.299
Banka kredileri	567.561.460	296.708.381	1.189.652.762	-	2.053.922.603
Çıkarılmış tahviller	916.719	-	100.000.000	-	100.916.719
Finansal kiralama yükümlülükleri	12.012.847	7.213.044	-	-	19.225.891
Ticari borçlar	12.108.666	-	3.120.366	-	15.229.032
Diğer borçlar	4.637.937	-	-	-	4.637.937
Toplam kaynaklar	597.237.629	303.921.425	1.292.773.128	-	2.193.932.182
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	(332.854.952)	(273.810.333)	(1.279.576.956)	20.592.358	(1.865.649.883)

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2018				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	90.619.337	-	-	524.112	91.143.449
Ticari alacaklar	15.960.942	44.917.376	41.824.047	14.270.778	116.973.143
Diğer alacaklar	250.952	564.642	12.878.644	3.724.618	17.418.856
Toplam varlıklar	106.831.231	45.482.018	54.702.691	18.519.508	225.535.448
Banka kredileri	459.493.989	421.580.768	975.711.513	-	1.856.786.270
Finansal kiralama yükümlülükleri	10.044.170	30.626.468	16.976.387	-	57.647.025
Ticari borçlar	13.389.604	-	3.205.419	-	16.595.023
Diğer borçlar	4.761.063	-	-	-	4.761.063
Toplam kaynaklar	487.688.826	452.207.236	995.893.319	-	1.935.789.381
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	(380.857.595)	(406.725.218)	(941.190.628)	18.519.508	(1.710.253.933)

Kredi riski açıklamaları

Şirket vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları ve mevcut yatırımları dolayısı ile kredi riskine maruz kalmaktadır.

Şirket banka mevduatlarını ticari ilişkisini sürdürdüğü ve Türkiye'de kurulu bulunan en büyük 10 banka içerisinde yer alan ticari bankalarda tutmaktadır.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019	Ticari ve diğer alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	12.886.196	74.482.299	240.893.041
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı			
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	12.886.196	66.582.742	240.893.041
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	7.899.557	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	12.902.078	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(12.902.078)	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2018	Ticari ve diğer alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	13.884.078	120.507.921	91.120.593
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı			
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	13.884.078	113.210.315	91.120.593
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı			
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	7.297.606	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri			
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	11.316.186	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(11.316.186)	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmıştır. Şirket'in kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Şirket'in bilanço dışı kredi riski içeren unsurları bulunmamaktadır.

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Vadesi 1-3 ay geçmiş	4.184.700	2.368.113
Vadesi 3-12 ay geçmiş	339.760	2.229.396
Vadesi 1-5 yıl geçmiş	3.375.097	2.700.097
	7.899.557	7.297.606

Döviz kuru riski

Şirket, çok sayıda para birimi ile yaptığı operasyonları nedeniyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Bu riskin yönetiminde ana prensip kur dalgalanmalarından en az etkilenecek şekilde bir döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır. Şirket başlıca Avro ve ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Türev işlemin niteliği, Şirket'in kapsamlı gelir tablosunu, döviz cinsinden yapılan kredi anapara ve faiz ödemelerinin ABD Doları'nın TRY karşısındaki değişimi sebebiyle yarattığı dalgalanmaya karşı korumaktadır.

Yabancı para pozisyonu

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Varlıklar	149.466.704	144.725.273
Yükümlülükler	(1.918.078.827)	(1.502.709.615)
Net bilanço pozisyonu	(1.768.612.123)	(1.357.984.342)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019	Avro	ABD Doları	GBP	TL karşılığı
Dönen varlıklar	106.650	25.042.493	-	149.466.704
Nakit ve nakit benzerleri	294	14.987.219	-	89.029.033
Finansal yatırımlar	-	1.628.049	-	9.670.936
Ticari alacaklar	2.056	8.427.225	-	50.073.078
Peşin ödenmiş giderler	104.300	-	-	693.657
Diğer varlıklar	-	-	-	-
Duran varlıklar	-	-	-	-
Toplam varlıklar	106.650	25.042.493	-	149.466.704
Kısa vadeli yükümlülükler	5.585.376	117.198.423	57	733.328.620
Finansal yükümlülükler	5.556.592	117.179.951	-	733.027.017
Ticari borçlar	28.784	18.472	-	301.170
Diğer borçlar	-	-	57	433
Uzun vadeli yükümlülükler	31.147.572	164.573.611	-	1.184.750.207
Finansal yükümlülükler	31.130.647	164.215.669	-	1.182.511.398
Diğer borçlar	16.925	357.942	-	2.238.809
Toplam yükümlülükler	36.732.948	281.772.034	57	1.918.078.827
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	(36.626.298)	(256.729.541)	(57)	(1.768.612.123)

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2018	Avro	ABD Doları	GBP	TL karşılığı
Dönen varlıklar	107.944	19.449.327	300	102.973.651
Nakit ve nakit benzerleri	185	3.047.615	-	16.034.313
Finansal yatırımlar	-	4.412.329	-	23.212.824
Ticari alacaklar	-	9.046.330	-	47.591.840
Peşin ödenmiş giderler	89.978	2.907.046	300	15.838.065
Diğer varlıklar	17.781	36.007	-	296.609
Duran varlıklar	-	7.936.213	-	41.751.622
Ticari alacaklar	-	7.936.213	-	41.751.622
Toplam varlıklar	107.944	27.385.540	300	144.725.273
Kısa vadeli yükümlülükler	5.924.111	89.227.867	-	505.129.424
Finansal yükümlülükler	5.806.536	88.168.085	-	498.845.284
Ticari borçlar	117.575	58.383	-	1.015.879
Ertelenmiş gelirler	-	1.001.399	-	5.268.261
Uzun vadeli yükümlülükler	35.200.099	149.288.903	-	997.580.191
Finansal yükümlülükler	35.183.174	148.378.362	-	992.687.899
Diğer borçlar	16.925	451.688	-	2.478.305
Ertelenmiş gelirler	-	458.853	-	2.413.987
Toplam yükümlülükler	41.124.210	238.516.770	-	1.502.709.615
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	(41.016.266)	(211.131.230)	300	(1.357.984.342)

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları, Avro ve diğer kurlardaki %20'lük değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın, Avro'nun ve GBP'nin TL karşısında %20 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Aralık 2019	Kâr/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(305.004.964)	305.004.964	(305.004.964)	305.004.964
ABD Doları riskinden korunan kısım	37.442.629	(37.442.629)	(6.842.269)	6.842.269
ABD Doları Net Etki	(267.562.335)	267.562.335	(311.847.233)	311.847.233
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(48.717.371)	48.717.371	(48.717.371)	48.717.371
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(48.717.371)	48.717.371	(48.717.371)	48.717.371
GBP kurunun %20 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	(89)	89	(89)	89
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
GBP Net Etki	(89)	89	(89)	89

31 Aralık 2018	Kâr/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(222.148.058)	222.148.058	(222.148.058)	222.148.058
ABD Doları riskinden korunan kısım	1.748.188	(1.748.188)	6.516.704	(6.516.704)
ABD Doları Net Etki	(220.399.870)	220.399.870	(215.631.354)	215.631.354
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(49.449.210)	49.449.210	(49.449.210)	49.449.210
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(49.449.210)	49.449.210	(49.449.210)	49.449.210
GBP kurunun %20 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	399	(399)	399	(399)
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
GBP Net Etki	399	(399)	399	(399)

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in raporlama dönemi sonunda değerlemede kullandığı, T.C. Merkez Bankası döviz kurları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
ABD Doları	5,9402	5,2609
Avro	6,6506	6,0280
GBP	7,7765	6,6528

Sermaye yönetimi

Şirket sermayesini portföy çeşitlenmesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/öz kaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır. Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/ net kaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Toplam yükümlülükler	2.269.651.135	1.974.876.991
Hazır değerler	(240.913.804)	(91.143.449)
Net yükümlülük	2.028.737.331	1.883.733.542
Öz kaynaklar	4.020.450.560	3.630.805.417
Net kaynak	6.049.187.891	5.514.538.959
Net yükümlülük/net kaynak oranı	34%	34%

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer bilgisi ve istekli taraflar arasında piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Şirket finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Bilançoda gerçeğe uygun bedeli ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ekspertiz değerleri esas alınır (Not 11).

Ticari ve diğer alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değeri, piyasa fiyatları veya bu fiyatın tespit edilemediği durumlarda faiz, vade ve benzeri diğer koşullar bakımından aynı nitelikli menkul değerler için kote edilmiş olan piyasa fiyatları baz alınarak saptanmıştır.

Finansal yükümlülükler

Değişken ve sabit faiz oranlarına sahip vadeli TL ve yabancı para cinsinden kredilerinin 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleri Not 6'da açıklanmıştır.

Gerçeğe uygun değer tahmini

Şirket'in, 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerindeki gerçeğe uygun değeri ile ölçülmüş varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Varlıklar	31 Aralık 2019			Toplam
	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	5.399.028.675	-	5.399.028.675
Toplam varlıklar	-	5.399.028.675	-	5.399.028.675

Varlıklar	31 Aralık 2018			Toplam
	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	4.786.945.000	-	4.786.945.000
Toplam varlıklar	-	4.786.945.000	-	4.786.945.000

Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki gibidir:

• Seviye 1: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

• Seviye 2: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci kategoride belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değerlerin tespitinde kullanılan yöntemle ilişkin detayları Not 2 ve 11'de açıklamıştır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

• Seviye 3: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değerlerin tespitinde kullanılan yöntemle ilişkin detayları Not 2 ve 11’de açıklamıştır.

NOT 30 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Kayıtlı Sermaye Tavanı İşlemleri ve Esas Sözleşme Tadili Hakkında

Şirket’in kayıtlı sermaye tavanı izin süresi 31 Aralık 2019 tarihi itibarı ile dolduğundan; Şirket’in kayıtlı sermaye tavanının 500.000.000,00-TL’den 1.000.000.000,00-TL’ye yükseltilmesi ve kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik süresinin 2020 - 2024 yılları olarak belirlenmesi amacı ile Şirket Esas Sözleşmesi’nin “SERMAYE VE PAYLAR” başlıklı 8. maddesinin tadili ve ayrıca Esas Sözleşme’nin “ŞİRKET’İN MERKEZ VE ŞUBELERİ” başlıklı 3. maddesinin, “BORÇLANMA ARACI İHRACI” başlıklı 7. maddesinin, “YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI” başlıklı 15. maddesinin, “ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR” başlıklı 16. maddesinin, “ŞİRKET’İN YÖNETİM, VE TEMSİL VE İLZAMI” başlıklı 18. maddesinin ve “GENEL MÜDÜR VE MÜDÜRLER” başlıklı 20. maddesinin de tadil edilmesi için izin alınmak üzere 9 Ocak 2020 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu’na başvurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu’nun onayını müteakiben Esas Sözleşme Tadil Metni ile ilgili olarak T.C. Ticaret Bakanlığı’ndan da izin alındıktan sonra Esas Sözleşme Tadil Metni Şirket Genel Kurul’un onayına sunulacaktır.

Tahsisli Sermaye Artışı Hakkında

Yönetim Kurulu tarafından:

- Şirket’in 500.000.000,00-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak kaydıyla, her biri 1,00-TL nominal değerde paylardan oluşan toplam 430.091.850,00-TL olan çıkarılmış ve ödenmiş sermayesinin 465.091.850,00-TL’ye artırılmasına,

- Şirket’in mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının tamamen kısıtlanarak, nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan arı olmak üzere artırılacak toplam sermaye tutarı olan 35.000.000,00-TL’yi temsil edecek payların tamamının halka arz edilmeksizin tahsisli satış yöntemi ile Borsa İstanbul A.Ş. pay piyasasında Borsa İstanbul A.Ş.’nin “Toptan Alış Satış İşlemlerine İlişkin Prosedürü” (“TSP Prosedürü”) çerçevesinde belirlenecek olan pay satış fiyatı üzerinden toptan satış işlemi yolu ile satılmasına, bu amaçla düzenlenecek ihraç belgesinin onaylanması için Sermaye Piyasası Kurulu’na (“SPK”) başvurulmasına,

- İşbu sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilecek payların (B) Grubu hamiline imtiyazsız ve borsada işlem görebilir nitelikte olmasına,

- Bu çerçevede, ihraç belgesinin SPK tarafından onaylanmasını takiben ihraç edilecek payların ilgili mevzuatta belirlenen sürelerde satılması hususunda, belirlenecek bir aracı kurumla sözleşme imzalanmasına karar verilmiştir. Ayrıca, Yönetim Kurulu’nca işbu işlemlerin, sermaye artırımının gerçekleşmeme ihtimali dikkate alınarak yatırımcılarımızın zarar görmesinin engellenmesi ve Şirket’in meşru çıkarlarının korunması amacı ile kamuya açıklanmasının ertelenmesine karar verilmiş ve erteleme ile ilgili olarak (II-15.1) sayılı Özel Durumlar Tebliği’nin 6. maddesinden doğan yükümlülükler yerine getirilmiştir.

İhraç belgesinin SPK tarafından onaylanmasını takiben ihraç edilecek payların ilgili mevzuatta belirlenen sürelerde satılması hususunda Şirketimiz ve Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında Aracılık Sözleşmesi imzalanmıştır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Kredi Kullanımı

Çeşitli bankalardan toplamda 70.100.000 TL ve 34.155.000 USD çeşitli vadelerde kredi kullanımı gerçekleştirilmiştir.

Konut Satışı

Şirket’in İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 65 Pafta 315 Ada 3 No’lu Parsel de kayıtlı Akapartmanı projesindeki 3 nolu bağımsız bölümün 6 Şubat 2020 tarihinde satışı gerçekleştirilmiştir.

Finansman Bonusu İhracı

2018 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde, en fazla 250.000.000 TL’ye kadar tahvil, paya dönüştürülebilir tahvil, değiştirilebilir tahvil ve finansman bonusu dahil borçlanma araçlarının, halka arz edilerek veya halka arz edilmeksizin yurt içinde ve/veya yurt dışında ihraç edilmesi, ihraçla ilgili diğer tüm konuların belirlenmesi ve ihraç işlemlerinin gerçekleştirilmesi için 15 ay süreyle Şirket’in Yönetim Kurulu’na yetki verilmesine karar verilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu’nun 20 Haziran 2019 tarih ve 36/802 sayılı kararıyla uygun görülen ihraç limiti kapsamında, 182 gün (6 ay) vadeli 128.000.000 TL nominal değerli 3 ayda bir BIST TLREF endeksinin değişimine dayalı değişken faizli kupon ödemeli TRFAIGY82012 ISIN kodlu finansman bonolarının nitelikli yatırımcılara ihracı 28 Şubat 2020 tarihinde gerçekleşmiş olup ihraç işlemine Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş aracılık etmiştir.

NOT 31- EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “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 Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
A Para ve sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	240.913.804	91.143.449
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	5.784.703.939	5.190.791.092
C İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	108.363.254	105.621.562
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	12.631.530	13.694.238
Diğer varlıklar		143.489.168	204.432.067
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	6.290.101.695	5.605.682.408
E Finansal borçlar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.154.839.322	1.856.786.270
Diğer finansal yükümlülükler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	19.225.891	57.647.025
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	4.020.450.560	3.630.805.417
Diğer kaynaklar		95.585.922	60.443.696
D Toplam kaynaklar (pasif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	6.290.101.695	5.605.682.408

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
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)	240.893.041	91.120.593
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)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	32.116.353	29.057.476
C2 İşletmeciler şirkete iştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	6.117.855	6.555.984
J Gayri nakdi krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	6.399.234	10.492.995
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)	119.476.889	50.767.012

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2019 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2019 (%)	31 Aralık 2018 (%)	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	93	≥51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler((A+C-A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	6	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	≤49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(c)	-	-	≤20
6 İşletmeciler Şirkete İştirak (C2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/ 1(a)	<1	<1	≤10
7 Borçlanma Sınırı (E+G+H+J)/I	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	54	53	≤500
8 Döviz cinsinden vadeli -vadesiz mevduat/ özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat /katılma hesabı (A2-A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(b)	4	2	≤10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	<2	<2	≤10

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla portföy tablosunda yer alan iştiraklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Karlıtepe	70.129.046	70.008.102
WMG London	27.813.159	25.180.202
Akyaşam	6.117.855	6.555.984
Aksu Real Estate	4.303.194	3.877.274
	108.363.254	105.621.562

Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Karlıtepe, Aksu Real Estate ve Akyaşam ve iş ortaklığı WMG London için 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerlendirme raporları bulunmamaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda yer alan iştiraklerin değerleri belirlenirken, Aksu Real Estate, Akyaşam, Karlıtepe ve WMG London için, Şirket'in finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan bireysel finansal tablolarındaki net varlık değerleri, Şirket'in yatırımlarındaki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır. Bu şekilde ilgili yatırımların sahibi oldukları ve gerçeğe uygun değerleri ile bireysel finansal tablolarında takip ettikleri yatırım amaçlı gayrimenkullerinden, bilanço tarihi itibarıyla net alacak/yükümlülükleri eklenmek/çıkarılmak suretiyle belirlenen net değerlerin söz konusu yatırımların gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığı kabul edilmiştir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Adres: Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak No: 25

Akasya Alışveriş Merkezi 34660

Üsküdar, İstanbul

Telefon: +90 212 393 01 00

Fax: +90 212 393 01 02

www.akisgyo.com