



2020  
Faaliyet Raporu



01	Yıllık Faaliyet Raporuna Dair Bağımsız Denetçi Raporu
02	Olağan Genel Kurul Toplantı Gündemi
04	Şirket Genel Bilgileri
06	Vizyon, Misyon ve Hedefler
08	Temel Finansal Göstergeler ve Tablolar
12	Sermaye ve Ortaklık Yapısı
16	Akkök Hakkında
18	Kısaca Akış GYO A.Ş.
20	Kilometre Taşları
24	Ödüllerimiz
30	Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı
32	Genel Müdür'ün Mesajı
34	2020 Yılı Faaliyetleri
38	Projeler ve Portföy
42	Stoklar
44	İştirakler
45	Sürdürülebilirlik
46	İnsan Kaynakları Süreçleri
54	Çalışan Profiliğimiz
55	Organizasyon Yapısı
56	Yönetim Kurulu
58	Üst Düzey Yöneticiler
60	Kurumsal Yönetim
67	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelik Beyanı
70	Yönetim Kurulunun Komitelere İlişkin Değerlendirmesi
71	Yatırımcı İlişkileri
72	Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu
108	Dönem İçi Önemli Gelişmeler
110	Bağlılık Raporu Özeti
111	Kâr Dağıtım Politikası
112	Kâr Dağıtım Teklifi
113	Diğer Gelişmeler
118	Sorumluluk Beyanı
119	Faaliyet Raporunun Kabulüne İlişkin Yönetim Kurulu Kararı
122	Konsolide Bağımsız Denetçi Raporu
126	1 Ocak - 31 Aralık 2020 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar
206	Bireysel Bağımsız Denetçi Raporu
210	1 Ocak - 31 Aralık 2020 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolar

## YÖNETİM KURULU'NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

### Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

#### 1. Görüş

Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 1 Ocak - 31 Aralık 2020 tarihli hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

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

#### 2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGGK 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 Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 26 Şubat 2021 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

#### 4. Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514. ve 516. Maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine 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 üzere hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Grup'un gelişmesine ve karşılaşması 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 şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

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

#### 5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen 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 uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin 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.

PwC Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Baki Erdal, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 10 Mart 2021

# olağan genel kurul gündemi



## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2020 Yılına Ait Olağan Genel Kurul Toplantı Gündemi

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığının oluşturulması,
2. Yönetim Kurulunca hazırlanan 2020 yılına ait Yıllık Faaliyet Raporunun okunması ve müzakeresi,
3. 2020 yılına ait Bağımsız Denetim Raporunun okunması,
4. 2020 yılına ait Finansal Tabloların okunması, müzakeresi ve tasdiki,
5. Şirketin 2020 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 sıhrî 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 2020 yılında yapılan bağış ve yardımlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi,
13. Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 12. maddesi uyarınca 2020 yılında Şirketimiz tarafından üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatlara ilişkin olarak pay sahiplerine bilgi verilmesi,
14. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 37. maddesi uyarınca 2020 yılında yapılan ilgili alım, satım ve kiralama işlemleri hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi,



## 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 01.01.2020-31.12.2020 dönemi itibari ile işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

## Şirket Bilgileri

Ticari Unvanı	: Akiş 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

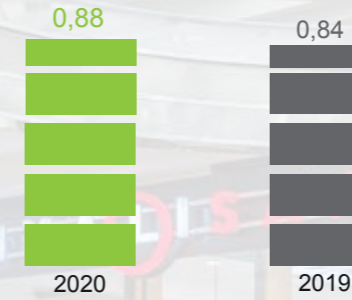
*Yenilikçi, prestijli ve bulunduğu çevreye çok boyutlu değer katan projelere imza atmak ve gayrimenkul sektöründeki yerini güçlendirmek.*

# temel finansal göstergeler

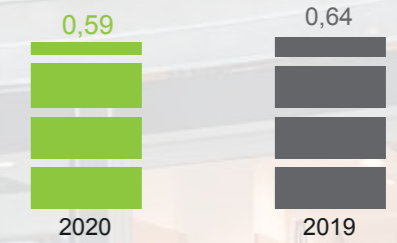
## Temel Finansal Göstergeler

Rasyolar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Cari Oran	%88	%84
Özkaynak/Aktif Toplamı	%59	%64
Brüt Satış Karı Oranı	%65	%75
Faaliyet Karı Oranı	%55	%68
Dönem Net Karı Oranı	-%152	%126
Toplam Yükümlülükler/Özkaynak	%69	%57

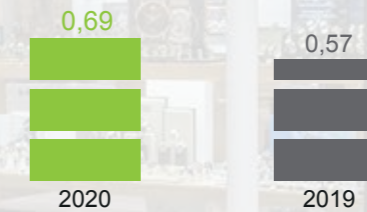
### Cari Oran



### Özkaynak/Aktif Oranı



### Toplam Yükümlülükler/Özkaynak Oranı



## Hisse Senedi Performansı



## Finansal Tablolar

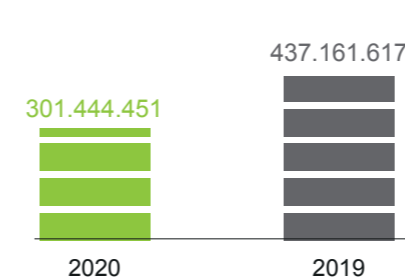
Konsolide Özet Bilanço	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>VARLIKLAR</b>		
<b>Dönen varlıklar</b>	<b>711.816.606</b>	<b>799.648.318</b>
Nakit ve nakit benzerleri	139.316.960	246.302.394
Finansal yatırımlar	8.403.983	10.921.134
Ticari alacaklar	68.095.015	77.163.274
Diğer alacaklar	3.512.738	2.113.534
Stoklar	312.405	20.904.892
Proje halindeki stoklar	466.030.710	433.819.841
Peşin ödenmiş giderler	7.352.377	4.316.006
Türev araçlar	18.517.207	3.740.888
Diğer dönen varlıklar	275.211	366.355
<b>Duran varlıklar</b>	<b>5.393.060.925</b>	<b>5.499.236.273</b>
Ticari alacaklar	-	564.642
Diğer alacaklar	16.766.272	14.185.483
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	34.484.785	27.813.159
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.276.965.741	5.403.103.276
Maddi duran varlıklar	27.991.675	29.203.459
Maddi olmayan duran varlıklar	5.304.042	5.842.799
Ertelenmiş vergi varlığı	524.115	474.453
Peşin ödenmiş giderler	26.889.087	11.664.258
Türev araçlar	1.649.554	4.339.918
Diğer duran varlıklar	2.485.654	2.044.826
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>6.104.877.531</b>	<b>6.298.884.591</b>
<b>KAYNAKLAR</b>		
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>812.171.283</b>	<b>953.960.198</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	436.390.089	584.781.297
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	323.455.636	299.631.154
Ticari borçlar	10.875.726	13.085.158
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	1.668.515	1.669.278
Diğer borçlar	3.728.552	6.252.253
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	4.845.313	8.722.921
Türev araçlar	21.875.881	30.223.912
Kısa vadeli karşılıklar	9.269.328	9.465.185
Dönem karı vergi yükümlülüğü	62.243	129.040
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>1.685.492.270</b>	<b>1.324.473.833</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	1.675.979.854	1.289.652.762
Ticari borçlar	4.739.096	3.125.366
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	2.925.230	5.483.069
Türev araçlar	-	24.355.539
Uzun vadeli karşılıklar	1.848.090	1.857.097
<b>Özkaynaklar</b>	<b>3.607.213.978</b>	<b>4.020.450.560</b>
Ödenmiş sermaye	554.699.850	430.091.850
Sermaye düzeltme farkları	121.877.344	121.877.344
Birleşme denkleştirme hesabı	870.289.152	870.289.152
Paylara ilişkin primler	50.712.389	50.712.389
Geri alınmış paylar	-219.131	-4.592.411
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	-1.025.675	-1.148.542
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	-6.620.992	-47.332.651
Ortak yönetime tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	-4.109.167	-4.109.167
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	112.319.777	116.693.057
Diğer yedekler	54.696.807	54.696.807
Geçmiş yıllar karları	2.313.038.012	1.884.229.243
Net dönem (zararı)/karı	-458.444.388	549.043.489
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>6.104.877.531</b>	<b>6.298.884.591</b>

**2020, Sermaye Piyasası Araçları'nı kaynak çeşitliliği anlamında kullanmaya devam ettiğimiz ve bankalarla sürdürdüğümüz ortalama borç vademizi uzatma çalışmalarının başarıyla sonuçlandığı bir yıl oldu.**

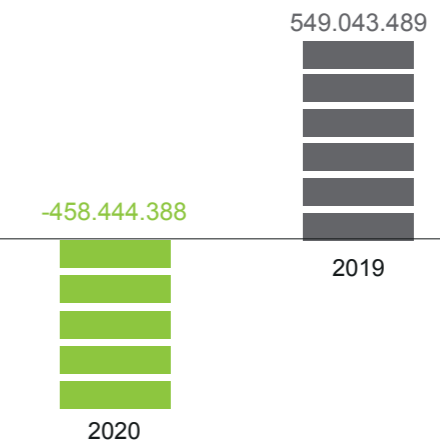
## Konsolide Özet Gelir Tablosu

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>		
Hasılat	301.444.451	437.161.617
Satışların maliyeti (-)	-105.719.172	-107.502.696
<b>Ticari faaliyetlerden brüt kar</b>	<b>195.725.279</b>	<b>329.658.921</b>
Genel yönetim giderleri (-)	-28.958.067	-29.623.784
Pazarlama giderleri (-)	-2.454.329	-3.905.773
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	45.271.803	39.772.884
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-43.255.805	-39.602.658
<b>Esas faaliyet karı</b>	<b>166.328.881</b>	<b>296.299.590</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	34.267.430	580.453.447
Yatırım faaliyetlerinden giderler	-164.851.765	-9.779.099
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	-1.222.053	-1.531.678
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>	<b>34.522.493</b>	<b>865.442.260</b>
Finansman gelirleri	328.263.100	182.435.677
Finansman giderleri (-)	-820.944.655	-498.540.615
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı</b>	<b>-458.159.062</b>	<b>549.337.322</b>
Dönem vergi gideri	-334.989	-440.322
Ertelenmiş vergi geliri	49.663	146.489
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı)/karı</b>	<b>-458.444.388</b>	<b>549.043.489</b>
<b>DÖNEM (ZARARI)/KARI</b>	<b>-458.444.388</b>	<b>549.043.489</b>

## Net Satışlar



## Net Kar / Zarar





## sermaye ve ortaklık yapısı

**Gayrimenkul ve perakende sektöründeki inovasyon ihtiyacına yönelik çalışmalarımız ile sektöre yenilik katmaya ve marka stratejilerimiz ile fark yaratmaya devam edeceğiz.**

### Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdaki gibidir:

#### Sermaye Bilgileri

Kayıtlı Sermaye Tavanı	1.000.000.000 TL
Ödenmiş Sermayesi	554.699.850 TL

Sermaye Piyasası Kurulu'ndan ve Ticaret Bakanlığı'ndan alınan izinler sonrasında Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanı artışı 2019 yılına ait Olağan Genel Kurulu'nun onayına sunulmuş ve genel kurulda alınan karar ile Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanı 500.000.000,00 TL'den 1.000.000.000,00 TL'ye yükseltilmiş ve kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik süresi 2020-2024 yılları olarak belirlenmiştir.

Şirketimizin Yönetim Kurulu tarafından; 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisindeki 430.091.850 TL olan çıkarılmış sermayesinin, Şirket'in 2019 yılı kâr payından karşılanmak üzere 124.608.000 TL bedelsiz artırımla 554.699.850 TL'ye çıkarılmasına, bedelsiz artırılan 124.608.000 TL tutarındaki sermayenin tamamının 2019 yılı kâr payından karşılanmasına ve bedelsiz artırılan sermaye tutarı karşılığında beher pay bedeli 1 TL olan 124.608.000-adet pay ihraç edilmesine, Sermaye artırımında ihraç edilecek paylar ile ilgili olmak üzere; (A) Grubu paylar karşılığında (A) Grubu, (B) Grubu paylar karşılığında (B) Grubu pay çıkartılmasına, Sermaye artırımında ihraç edilecek (A) Grubu payların "borsada işlem görmeyen" nitelikte, (B) Grubu payların "borsada işlem gören" nitelikte oluşturulmasına, Sermayeye ilave edilecek 124.608.000 TL'nin tüm pay sahiplerine payları oranında dağıtılmasına, 5 Mayıs 2020 tarihinde karar verilmiştir. Şirket Yönetim Kurulu tarafından alınan karar doğrultusunda 7 Mayıs 2020 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na ana sözleşmesinin sermaye maddesinin tadili için başvurmuş olup söz konusu başvuruya ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 18 Haziran 2020 tarihinde onay verilmiştir. Şirketin sermaye artışı 14 Temmuz 2020 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce tescil edilmiş ve 20 Temmuz tarih ve 10121 sayılı T.Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

**31.12.2020 Tarihli Ortaklık Yapısı**

Hissedar	Sermayedeki Payı (TL)	Sermaye Oranı (%)
Raif Ali Dinçök	81.359.897	14,67
Akkök Holding A.Ş.	81.337.556	14,66
Alize Dinçök	49.443.925	8,91
Emniyet Ticaret ve Sanayi A.Ş.	45.250.922	8,16
Nilüfer Dinçök Çiftçi	45.198.135	8,15
European Bank For Reconstruction And Development	40.819.767	7,36
Alina Dinçök	36.214.047	6,53
Diğer ve Halka Açık Kısım*	175.075.601	31,56
<b>Toplam</b>	<b>554.699.850</b>	<b>100</b>

**Pay Sahiplerimizin Oy Hakları**

Hissedar	Oy Hakkı (Pay Adedi)	Oy Hakkı Oranı (%)
Raif Ali Dinçök	81.359.897	14,67
Akkök Holding A.Ş.	81.337.556	14,66
Alize Dinçök	49.443.925	8,91
Emniyet Ticaret ve Sanayi A.Ş.	45.250.922	8,16
Nilüfer Dinçök Çiftçi	45.198.135	8,15
European Bank For Reconstruction And Development	40.819.767	7,36
Alina Dinçök	36.214.047	6,53
Diğer ve Halka Açık Kısım*	175.075.601	31,56
<b>Toplam</b>	<b>554.699.850</b>	<b>100</b>

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

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu 25.049.859,22 adet pay karşılığı 25.049.859,22 TL'den ve B grubu 529.649.990,78 adet pay karşılığı 529.649.990,78 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



## Köklü birikim, finansal güç ve güvenilirliğin temsilcisi...

Temelleri 1952 yılında merhum Raif Dinçkök tarafından atılan Akkök Holding, 68 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 m<sup>2</sup> alanı ve 330.000 ton/yıl kapasitesi ile de dünyadaki en büyük, Türkiye'deki ise tek akrilik elyaf üreticisidir. Aksa, geniş ürün gamı sayesinde, halıdan döşemeliğe, süveterden çoraba, iplikten el örgüsüne, kadifeden kilim, battaniye, tente ve endüstriyel filtreler kadar çok çeşitli alanlara tekstil ve teknik tekstil ham maddesi tedarik etmektedir.

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 sektörlerle entegre karbon elyaf kompozit çözümleri sağlar.

Türkiye'nin öncü kimyasal madde üreticisi Ak-Kim, 1977'de Yalova'da kurulmuş ve geçmiş 43 yıl içerisinde çok farklı alanlarda üretim faaliyetlerini genişletmiştir. Klor-alkali ve türevleri, peroksitler, metilaminler, persülfatlar, bisülfidler, tekstil yardımcı maddeleri, kâğıt 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, kâğıt, su arıtma, gıda, metal, zirai ilaç, enerji, yapı, maden, plastik ve inşaat sektörlerine hizmet verir.

Akkök Holding'in güçlü vizyonuyla 1979 yılında frit üretimine başlayan Akcoat; emaye, seramik, yapışmaz ve dekoratif kaplamalar, pigment ve cam olmak üzere 5 ana grupta üretime devam etmektedir. Ürettiği ürün grupları ve "ileri kimyasal kaplama malzeme ürünleri" ile beyaz eşya, seramik karo, ev ve mutfak eşyaları, cam endüstrisi gibi çeşitli sektörlerde her biri alanında lider olan global markaların çözüm ortağıdır. 6 Kıta ve 65 ülkede tercih edilen bir marka olarak, İspanya'da üretim tesislerine sahiptir ve ABD, Meksika ve Çin'de bölge ofisleri ve iştirakleri ile faaliyet göstermektedir. Yıllık yaklaşık 142 bin ton üretim kapasitesi ve 50 milyon dolara varan ihracatıyla, Türkiye ekonomisine stratejik bir artı değer katmakta ve 12 yıl üst üste sektör ihracat şampiyonluğunu elinde tutmaktadır. Akcoat, önümüzdeki yıl odağına Ar-Ge, dijitalleşme ve inovasyon alanlarındaki çalışmalarını alarak liderliğini güçlendirmek üzerine sağlam adımlar atmakta ve yeni yatırımlarını bu doğrultuda hayata geçirmektedir. 5 yıl içinde ihracatını 100 milyon dolar seviyesine çıkararak dünya liderliğini elde etmeyi hedeflemektedir.

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 mağazacılığındaki 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 m<sup>2</sup>'lik alanda kurulan KidZania, 20 ülkede 27 şehirde faaliyet gösteren çocuklar ülkesidir. KidZania İstanbul, çocuklara eğlenirken öğrenme hizmeti sunar. Bankası, süpermarketi, ifaiyesi, 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 etkinliklerini artırdıkları özel bir yerdir. KidZania, çocukların sorumluluk, saygı, yardımlaşma, uyum, güven, farkındalık ve hoşgörü gibi değerlerinin gelişmesine destek olur.

Akmerkez ise, 1993 yılından bu yana bünyesinde yer alan seçkin markalar, alışveriş, eğlence ve yeme-içme alanlarıyla, hem keyifli deneyimlerin adresi, hem de kentin gözde buluşma noktalarından biri olmuştur. 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. Uluslararası Alışveriş Konseyi (ICSC) tarafından 1995 yılında Avrupa'nın, 1996 yılında ise Dünyanın En İyi Alışveriş Merkezi ödülüne layık görülerek, 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 Grup'un %50-%50 stratejik ortaklığındaki şirket, toplam 1.224 MW kurulu güce sahiptir.

Akkök Holding ve CEZ Grup stratejik ortaklığı ile elektrik tedarik hizmeti veren Sepaş Enerji; Bolu, Düzce, Kocaeli ve Sakarya'nın EPDK tarafından yetkilendirilen resmi elektrik tedarikçisidir. Görevli Tedarik Şirketi olmasının yanı sıra, tüm Türkiye'de büyük sanayi kuruluşları, sağlık kuruluşları, kamu kuruluşlarının da aralarında bulunduğu yaklaşık 4 milyon kişiye elektrik tedarik hizmeti sağlamaktadır.

Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş. (SEDAŞ), Sakarya, Kocaeli, Bolu, Düzce ve Gebze'de 5 ayrı bölge müdürlüğü ve bu bölge müdürlüklerine bağlı toplam 21 operasyon merkezinde 1,9 milyon tüketiciye enerji dağıtım hizmeti vermektedir. SEDAŞ'ın, 2020 yıl sonu itibarıyla Doğu Marmara'yı kapsayan faaliyet bölgesinde dağıtılan toplam elektrik miktarı 9,6 milyar kWh'tir.

Aktek, 2007 yılında Akkök grubu başta olmak üzere tüm müşterilerine bilgi teknolojileri alanında katma değer sağlayarak yol göstermek, fizibilite yapıp, projelendirmek ve bu projeleri uygun ekonomik maliyetlerle hayata geçirmelerine yardımcı olmak amacıyla kurulmuştur. Aktek, "Bilişim 500" listesindeki araştırmaya göre 2019 yılında 133. sırada, Sistem Entegratörü Hizmet sıralamasında ise 15. sırada yerini almıştır.

1976 yılından bu yana sigortalıların ihtiyacı ve beklentilerini başarı ile karşılayan Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. ayrıcalıklı hizmet anlayışı ile sigorta sektörünün tercih edilen şirketleri arasında yer almakta olup, AKKÖK şirketler grubu bünyesinde Türkiye'nin saygın sektör oyuncularını arasında bulunmaktadır.

## Kısaca AKIŞ GYO A.Ş.



### **Yüksek kira getirili, güçlü portföyü ile AKIŞ 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, 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 yönelik 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 yapmış olup, ikincisini ise 2021 yılı başında kamuya açıklandığı üzere Boyner ile yapmak üzere sözleşme imzalamıştır.

Pandeminin hüküm sürdüğü 2020 yılı içerisinde önceliğimiz portföyümüzdeki operasyonel gayrimenkullerde sağlık ve hijyen koşullarını en üst düzeyde sağlayarak tüm paydaşların kendini güvende hissedeceği bir mekan ve hizmet sağlayıcısı olmak oldu. Bu aynı zamanda, bu zor zamanlarda bile gayrimenkullerimizden en yüksek verimi alabilmemize yardımcı oldu. Öte yandan pandemiye rağmen biraz yavaşlamış olsa da inşaat süreci devam eden yatırımlarımızın da en kısa sürede gelir yaratan konuma gelmesi için çalışmalarımızı sürdürdük. 2020 başında yaptığımız finansman bonusu ihracı ile bu yıl da sermaye piyasalarını kaynak çeşitliliği anlamında kullandığımız bir yıl oldu. Öte yandan ana kreditorlerle yapılan görüşmeler neticesinde borcumuzun yaklaşık 2/3'ünün vadesini uzatarak ortalama borç vademizi önemli ölçüde arttırmayı başardık.

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.

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 tamamıyla Akiş GYO bünyesine geçti.

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

2018

Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD) Şirket'in %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 Ödüllerinde '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.

2020

Akiş GYO, 128 milyon TL nominal değerli, 6 ay vadeli, değişken faizli ilk finansman bonusu ihracını ve itfasını yıl içinde başarıyla tamamladı.

Akiş GYO'nun Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notu 9.63 olarak belirlendi.

Akiş GYO, ilk Sürdürülebilirlik Raporu'nu yayınladı.

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

Akbatı ve Akasya, TSE "Covid-19 Güvenli Hizmet Belgesi", TÜV-Süd "Hijyen ve Koruyucu Önlemler Denetimi" ve Royal Cert "SAFE Covid-19 Güvenli Alan Belgesi"ni aldı.

Akbatı ve Akasya, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı "Sıfır Atık 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) ödülleri aldı. Akbatı; Cleaner Magazine Endüstriyel Temizlik Sektörü Ödülleri'nde "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 Ödülleri'nde "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

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 ödülleri 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 ödülleri 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 Gazete" 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.

2020



Türkiye Eğitim ve Gelişim Platformu Derneği (TEGEP) Öğrenme ve Gelişim Ödülleri "En İyi Eğitim ve Gelişim" kategorisinde Akyaşam "Sen de Bizdensin" programı ikinci olarak Gümüş Ödülüne layık görüldü.

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

# yönetim kurulu başkanı mesajı

## Küresel Ekonomi

2020 yılı, öngörülmesi mümkün olmayan bir şekilde tarihte yerini alacak çok zorlu bir yıl olarak geride kalıyor. Covid-19 pandemisinin tüm dünyada yarattığı endişe ve sebep olduğu izolasyon önlemleri sonucunda, ekonomik ve toplumsal hayat bilinenden oldukça farklı ve yeni bir döneme girdi.

Her yüzyılda bir yaşanan pandemilerin hafızası günümüz toplumunda bulunmadığı için belirsizlik ve öngörülemezlik başlarda devletleri ve piyasaları panik havasına sürükledi. Bütün bu sürece cevap olarak tüm dünyada belki de ilk defa ortak akıla en yakın şekilde hareket edilmek suretiyle ekonomiyi desteklemeye ve salgını önlemeye yönelik politikalar devreye alındı. İlk olarak faiz indirimleri gibi genişlemeci para politikaları uygulandı, sonrasında destekleyici maliye politikalarının da devreye girmesiyle süreç en az hasarla atlatılmaya çalışıldı. Uygulanan politikalar kademeli olarak etkisini göstermeye başladı. Haziran ayından başlayarak, pandemi etkisini sürdürse de dünya ekonomisinin dipten dönmeye başladığını gördük.

Yıl sonuna doğru aşı çalışmalarının olumlu sonuç verdiğinin açıklanması ile de birlikte umutlar tazelenirken, finansal piyasalar, mali ve finansal desteklerin devam ediyor olması ile yeni rekorlar tazeleyerek 2021 yılına giriş yaptı.

**Akiş GYO, 2020 yılı sonunda 6,1 Milyar TL'lik toplam varlık değeri ve 3,6 Milyar TL'lik özkaynak değeri ile Türkiye'de faaliyet gösteren en başarılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarından biri olarak faaliyetlerine devam ediyor.**

## Türkiye Ekonomisi

Türkiye ekonomisi, yükselen kur seviyesi, yüksek kredi faizlerinin ekonomik büyümenin önünde bariyer oluşturması gibi geçtiğimiz birkaç yıldan miras kalan verilerin gölgesinde 2020 yılına başlarken yeniden normalleşme sürecine girmişti. Ancak Mart ayı ile birlikte tüm dünyayı sarsan pandemi Türkiye'yi de derinden etkiledi. Türkiye'nin pandemi ile mücadelesi dünyadaki örnekler ile benzer şekilde ilerledi.

Yıl sonuna yaklaşılırken ekonomi yönetimindeki değişimler sonrasında, Türkiye'nin yeni bir politika seti ile öngörülebilirliğin artacak olmasına olan inanç ve toplam 675 baz puan faiz artırımını ile birlikte hem CDS priminde hem de kur tarafında ciddi düşüşler yaşandı. 2021 yılına girerken enflasyonun temel hedef olması retoriğine yapılan vurgu ve bir çok yan düzenlemenin de son söylemleri destekleyici nitelikte olması özellikle yabancı yatırımcıların uzun zaman sonra tekrar alıcı pozisyonuna geçmesine ortam hazırladı.

## Gayrimenkul Sektörü

Konut sektörüne bakıldığında 2020 yılı her açıdan sorunlu başlamış ve Covid-19 salgınıyla beraber sorun derinleşmiş olsa da Haziran ayı sonrasında konut kredi faizlerindeki kampanya ile yaz dönemi ve yıl toplamı Türkiye'de aylık bazda bugüne kadar görülmemiş satış rakamlarına ulaşıldığı ve tarihi rekorların kırıldığı bir yıl olarak kayıtlara geçti.

Perakende tarafında ise, Türkiye'de Covid-19 vakalarının Mart ayı içinde görülmeye başlanması, Covid-19 salgını sebebiyle Türkiye'de alışveriş merkezlerinde kademeli olarak müşteri trafiğinin azalmasına neden olmuştur. Mart ayı ikinci yarısında Akiş GYO portföyünde yer alan Akasya ve Akbatı'nın öncü olduğu bir kısım AVM gönüllü olarak alışveriş merkezlerinde faaliyet gösteren mağaza çalışanlarının, ziyaretçilerin ve Şirket çalışanlarının sağlığını önceliklendirerek faaliyetlerini geçici bir süre için durdurdu. Bu doğrultuda AVM yatırımcılarının önemli bir kısmı AVM'lerin kapalı olduğu süre boyunca, kapalı olunan günler için kiracılarından kira alınmamasına karar verdi. Haziran ayı başında ise yeni normale geçişle birlikte AVM'ler kapılarını ziyaretçilere yeniden açsa da azalan ziyaretçi trafiği ve harcamalara istinaden, kimi gruplarca kiracılara verilen destekler geçiş sürecini paydaş penceresinden yönetmek anlamında önemli oldu. Kasım ayı ile birlikte yeniden sertleşen önlemler ile birlikte AVM'ler haftasonları uygulanan sokağa çıkma yasakları kapsamında kapalı kaldı.

**Raif Ali Dinçök**  
Yönetim Kurulu Başkanı




## Akiş GYO

Pandeminin hüküm sürdüğü 2020 yılı içerisinde önceliğimiz portföyümüzdeki operasyonel gayrimenkullerde sağlık ve hijyen koşullarını en üst düzeyde sağlayarak tüm paydaşlarımızın kendini güvende hissedeceği bir mekan ve hizmet sağlayıcısı olmak oldu. Bu aynı zamanda bu zor zamanlarda bile gayrimenkullerimizden en yüksek verimi alabilmemize yardımcı oldu.

Hissedarlarımıza 124.6 Milyon TL karşılığı bedelsiz pay verdiğimiz 2020 yılında, hem "Borsa İstanbul Yıldız Pazar", hem de "BIST100" endekslerine dahil olarak yatırımcı tabanımızı geliştirerek kurumsal vizyonumuzu sermaye piyasaları nezdinde de bir üst noktaya taşıyabildik.

Yılın son günlerinde alınan bedelli sermaye artırım kararı ile 2021 yılına girerken Şirketimizin finansal yapısının güçlendirilmesi adına önemli bir adım daha attık.

Pek çok açıdan zorluklar içeren bu yılı Akiş GYO olarak oldukça başarılı geçirdiğimizi düşünüyorum. Önümüzdeki dönemde de aynı vizyon ve arzuyla sektöre öncü olmaya devam edeceğiz. Bu vesileyle başta çalışanlarımız olarak tüm paydaşlarımıza teşekkür ediyor, 2021 yılında da tüm zorluklara rağmen mümkün olanın en iyisini yapacağımıza inanıyorum.

Saygılarımla,

# genel müdür mesajı

2020 yılı faaliyet gösterdiğimiz ticari gayrimenkul ve perakende sektörü için oldukça iyi başlasa da pandemi süreci herkes gibi bizim iş modelimizi de etkiledi. Özellikle sosyal izolasyonların sert bir şekilde devreye girdiği Mart, Nisan ve Mayıs aylarında kapalı kalınan süre boyunca ciddi bir kira geliri kaybına maruz kaldık. Yine de bu dönemde paydaşlarımızın sağlığı bizler için en önemli karar destek parametresi oldu.

Akiş GYO olarak 2021 planlamamızı üç strateji üzerine yoğunlaştırdık; kira gelirimizi korumak, sermaye piyasası araçlarını kaynak çeşitliliği ve risklerden korunma amaçlı daha etkin kullanmak ve borçlarımızı azaltmak.

## Kira Geliri

Oldukça iyi geçen bir 2019'un ardından, Ocak ve Şubat verilerine bakınca aynı hızla devam eden yükselen performansımız ne yazık ki pandemi etkisiyle sekteye uğradı. Karantina önlemleri kapsamında kapalı kalınan dönemler ile birlikte yeni normale dönüş sürecinde

kiracılara indirim olarak verilen destekler 2020 yılı kapsamında önemli bir gelir kaybına sebep oldu. Yine de doluluk oranlarımızı koruyabiliyor olmamız ve yeni kiracıları bu zor dönemde bile AVM'lerimize çekebilmiş olmamız bize geleceğe umutla bakmamız için yol gösteriyor.

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

2020 yılı pandemiye rağmen AVM'lerimizde vizyoner bakış açısıyla, global trendleri de göz önüne alarak farklılaşma çalışmalarını hızlandırdığımız bir yıl oldu. Hijyen ve sterilizasyon önlemleri kapsamında sektöre örnek olacak ve dünyada NASA'nın uygulamalarında kullanılan bazı özel sistemleri paydaşlarımızın sağlığı için AVM'lerimizde devreye aldık. Bu süreçte her ne kadar ziyaretçi sayılarında düşüş olsa da, AVM'ye gelen ziyaretçilerden gelen olumlu geri dönüşler bizleri gururlandırdı.

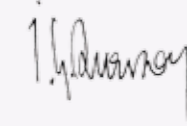
**Akiş GYO, 2020 yılında ilk Sürdürülebilirlik Raporu'nun yayınlamasının yanında, Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunu 2020 yıl sonu itibariyle 9,63'e yükseltmiştir.**

2020 yılını bir geçiş ve soluklanma dönemi olarak görüyor, Akasya AVM'yi son dönemde artan bölgesel rekabete rağmen güncellenen mağaza karması ile rakiplerinden ayırtırmaya devam ettiriyoruz. Akbatı AVM de benzer şekilde bulunduğu bölgenin ihtiyaçlarına yönelik mağaza karması ile istikrarlı başarısını sürdürüyor.

Cadde mağazacılığında ilk işbirliğimizi Beymen ile gerçekleştirdikten sonra, ikinci büyük kira sözleşmesini 2021 yılı başında Boyner ile imzaladık. Önümüzdeki süreçte inşaatı devam eden projeleri de tamamlayarak kira gelirimizi daha da arttıracacağız.

Bu yıl aynı zamanda sermaye piyasalarını kaynak çeşitliliği yaratmak için daha etkin kullanmak adına 6 ay vadeli TLREF'e endeksli finansman bonusu ihraç ettik ve itfasını başarıyla tamamladık. Şubat ayında tamamlanan bu ihraç sektörün zor bir döneminde yatırımcılar tarafından şirketimize gösterilen güveni yansıtmaya ve bizim için önemli olan kaynak çeşitliliği sağlamanın bir adımı olması açısından önemli buluyoruz. Öte yandan 2020 gibi zor bir yılda, Fitch Ratings tarafından olağan yıllık gözden geçirme sürecinde yerel para cinsinden notumuzun yatırım yapılabilir seviye olan BBB'de tutulmasını da doğru yolda olduğumuzun bir göstergesi olarak adlediyoruz.

**İ. Gökşin Durusoy**  
Yönetim Kurulu Üyesi ve  
Genel Müdür




Kademeli olarak düşürmeyi başardığımız ve 2020 sonu itibari ile yaklaşık 300 Milyon ABD Doları seviyesine gelen toplam net borçluluğun daha da düşürülerek Şirketin finansal risklerini en aza indirmek 2021 yılında da öncelikli hedefimiz olacaktır.

Tüm bunların yanında, Akkök Holding'den gelen başarı ve kurumsallık kültürünü önemseyen Akiş GYO, 2020 yılında ilk Sürdürülebilirlik Raporu'nun yayınlamasının yanında, Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunu 2020 yıl sonu itibariyle 9,63'e yükseltmiştir. Bu not ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve inşaat şirketleri arasında Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notu en yüksek şirket konumunu korumayı başarmıştır.

2021 yılında başta değişen tüketici davranışları olmak üzere yeni dünyanın beklentilerine mümkün olan en hızlı şekilde adapte olarak, sektördeki öncü konumumuzu sürdüreceğiz.

Saygılarımla,



## Amacımız yüksek doluluk oranlarını koruyarak, AVM'lerimiz içinde konumlanan yeni deneyim ve çekim merkezleriyle rakiplerimizden ayrışmaya devam etmektir.

### Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler

2020 yılı Türkiye Gayrimenkul Sektörü farklı kategorilerde birbirine tamamen zıt bir tablo sundu. Bunda Covid-19 salgınının getirdiği ve kalıcı olup olmayacağı henüz tam belli olmayan yapısal değişiklikler kadar ekonomi politikalarının da etkili olduğunu söyleyebiliriz.

Konut tarafında özellikle bahar aylarıyla beraber gelen faiz indirimleri ve çok avantajlı faiz ve kampanya kurgularıyla beraber birinci el satışların başını çektiği son derece olumlu bir satış ivmesi yakalandı. Bu sayede konut üreticileri uzun zamandan beri ellerinde tuttıkları stokları eritme ve nakit akışı sağlama imkanı yakaladı. Yıl sonuna doğru tekrar başlayan faiz artışlarıyla beraber ivme gücünü önemli ölçüde kaybetse de yıl toplamını %11 gibi yüksek bir satış büyümesiyle tamamladı. 2021 yılında, yeni ekonomi yönetiminin enflasyonla kararlılıkla mücadele kapsamında sıkı para politikası duruşuna devam edeceğini ısrarla vurgulamasına istinaden, konut satışlarının 2020 yılına göre daha zayıf kalacağı beklenebilir.

Perakende tarafı için ise yıla hızlı girilmiş olsa da Covid-19 sebebiyle yılın neredeyse 2 ayı tamamen kapalı olarak geçti. Yasakların gevşemesi ile beraber Haziran ayı başı itibarıyla tekrar ziyaretçilere kapılarını açan AVM ve mağazalar ziyaretçi sayıları ve cirolar bakımından eski günlerinden uzak bir görüntü çizdi. 2020 yılı AVM'ler özelinde ciroda %25'ler, ziyaretçi sayısında ise %40'lar mertebesinde bir düşüşe sahne oldu. Yine de sahibi olduğumuz Akasya ve Akbatı AVM bu zor dönemde dahi

uzun yıllardır devam eden sırasıyla %94 ve %98'lik doluluk oranlarını korumayı ve birçok yeni kiralama yapmayı da başarmıştır. Amacımız yüksek doluluk oranlarını koruyarak, AVM'lerimiz içinde konumlanan yeni deneyim ve çekim merkezleriyle rakiplerimizden ayrışmaya devam etmektir.

Cadde mağazacılığında ise Türkiye'nin en önemli alışveriş caddeleri olarak sayılan Bağdat Caddesi, İstiklal Caddesi ve Nişantaşı Bölgesi'nde 2019'dan gelen toparlanma sinyallerinin sene başında devam ettiği, pandemi sırasında yasaklarla beraber her sektör gibi önemli ölçüde etkilendiği fakat yasakların gevşemesi ile birlikte cadde mağazacılığının açık havada olması nedeniyle bir miktar daha ön plana çıktığı bir döneme girdik. 2021 yılının özellikle cadde mağazacılığı açısından toparlanmanın daha belirgin hale geldiği bir yıl olması beklenmektedir.

2020 yılına önceki yıllardan miras kalan zayıflık ile giren ofis piyasası ise muhtemelen pandeminin en çok kaybeden sektörlerinden biri oldu. Özellikle ana ticaret akslarındaki yüksek boşluk oranlarına pandemi nedeniyle uzaktan çalışma alışkanlıkları ve birçok şirketin pandemi tamamen ortadan kalksa bile bu şekilde çalışmaya devam edeceğini açıklaması, ofis piyasası için orta ve uzun vadede kaygıları artırıcı bir unsur olarak değerlendirilebilir.

## 2020 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, 2020 yılında ilk finansman bonusu ihracını başarıyla tamamlayarak, yatırımcılara alternatif bir gayrimenkul yatırım aracı sunmuştur. Akiş GYO, 2020 yılında, özkaynak büyüklüğü olarak Türkiye'deki en büyük Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarından biri olma konumunu 2020 yılı 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, 2021 yılı başında kiralama sürecini tamamladığını açıkladığı Erenköy Apartmanı projesinin inşaa sürecinin tamamlanması ile birlikte en prestijli, hayat dolu lokasyonlarda, yenilikçi ve özgün tasarımları, eşsiz mimari özellikleriyle yepyeni yaşam alanlarını hayata geçirmeye devam edecektir.

2020 yılı Akiş GYO portföyündeki AVM'lerde doluluk oranlarının sektörde ön plana çıktığı bir yıl oldu. Akbatı AVM için %98, Akasya AVM için ise %94 gibi yüksek doluluk oranlarını korumayı başarmıştır. Bunun yanında her iki alışveriş merkezinde de deneyim ve eğlence faktörünü artıracak yeni konseptler ziyaretçiler ile buluşmaya devam etmektedir. Akasya AVM 2020 yılında da kiracı karmasını günümüz dinamiklerinin ötesine taşımak amacıyla kendini yenilemeye devam etmiştir. Akbatı da benzer şekilde bulunduğu bölgenin ihtiyaçlarına göre sürekli kendisini yenilemektedir. Her iki alışveriş merkezimiz de pandemiye rağmen yüksek doluluk ve tahsilat oranları ile sektörde ön plana çıkmaya devam etmiştir.

**Akbatı AVM %98, Akasya AVM ise %94 yüksek doluluk oranlarını korumayı başarmıştır.**

Ayrıca 2020 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, 2019 yılında 9,62 olarak tespit edilen Kurumsal Yönetim Derecelendirme notu 2020 yılında 9,63 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 m<sup>2</sup>'lik arsa sahibi konumuna gelmiştir.

Mudanya Gayrimenkul ile yapılan Adi Ortaklık kapsamında Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı olarak Beykoz bölgesinde yaklaşık 23.400 m<sup>2</sup>'lik alanda kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Arsaların kaldığı plan bölgesinde yapılacak imar uygulaması sonrasında ruhsat başvuruları yapılacak ve inşaatla başlanacaktır.

## projeler ve portföy

- Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
- Stoklar

### Akbatı

# %98

doluluk

Akiş GYO'nun hisselerinin %100'üne sahip olduğu Akbatı Projesi, 2011 yılında faaliyetlerine başlamıştır.

Akbatı, alışveriş merkezi ve rezidanslarıyla kalite ve konfor anlayışını en üst seviyelere taşıyacak bir yaşam merkezi olarak tasarlanmıştır. Toplam 242.000 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip Akbatı Alışveriş Merkezi'nde 65.496 m<sup>2</sup> 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, 2020 yılında 84.576.689 TL kira geliri elde etmiştir.

Açılışının dokuzuncu yılını kutlayan Akbatı, bu süre içinde sektörünün önde gelen ulusal ve uluslararası yarışmalarından 95 ödül olarak büyük bir başarıya imza atmıştır. Akbatı, dokuz yıl içinde ücretsiz olarak 782 çocuk etkinliği, 215 özel söyleşi, 216 yemek atölyesi, 435 yoga ve pilates dersi, 14 çocuk fitness ve Latin dans dersi, 38 imza günü, 12 sergi, 22 tiyatro oyunu, 11 yurt dışı lisanslı özel etkinlik, 2 koşu organizasyonu, 65 organik pazar, 20 büyük konser ve sayısız müzik dinletisi gerçekleştirmiştir.

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

Akbatı 2020 yılında Covid-19 tedbirleri kapsamında yapmış olduğu çalışmalar ile TSE "Covid-19 Güvenli Hizmet Belgesi", TÜV-Süd "Hijyen ve Koruyucu Önlemler Denetimi" ve Royal Cert "SAFE Covid-19 Güvenli Alan Belgesi"ni almıştır.

Raporlama döneminde Akbatı AVM'de aydınlatma, ısıtma, soğutma ve havalandırma sistemlerini daha verimli kullanabilmek için tasarruf çalışmaları gerçekleştirilmiştir. CO<sub>2</sub> sıcaklık okuma sistemi entegrasyonu devreye alınmış, mevcut aydınlatma armatürleri LED armatürlerle değiştirilmiştir. Klima santralleri ve kapalı devre su sisteminde iyileştirmeler yapılmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Sıfır Atık Projesi kapsamında, evsel, cam, kağıt, plastik ve metal atıkların ayrıştırılmasına 2020 yılı itibarıyla geçiş yapılmıştır. Operasyonlarımız kapsamında oluşan atıkların azaltılması, ayrıştırılması ve bertarafı konusunda yasal yükümlülüklerimiz kapsamında sıfır atık yönetim sisteminin mevzuat hükümlerine uygun hale getirilmesi çalışmaları yürütülmektedir.

**Akbatı yaptığı çalışmalarla "Sıfır Atık" sertifikası almış olup, kaynakların doğru kullanımı, çevreye duyarlılık konularındaki sürdürülebilir uygulamalarını bir kez daha tescillemiştir.**

## Akiş GYO, Akapartman markası ile ilk projesi Akapartman Suadiye ile yenilikçi ve özgün tasarımları, eşsiz mimari özellikleriyle yepyeni yaşam alanını hayata geçirmiştir.

### Akasya

Akasya'da 2020 yılında 169.996.244 TL kira geliri elde edilmiştir.

Ayrıca %94 mertebesindeki yüksek doluluk oranı ve ziyaretçi sayısında AYD ortalamasının üzerindeki artış Akasya'nın güçlü müşteri bağlılığını göstermektedir.

Akasya Projesi, Acıbadem'de 121.000 m<sup>2</sup>'lik bir arazi üzerinde gerçekleştirilmiştir. 1.371 satılabilir ünite ve 80.484 m<sup>2</sup> 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.

6 Mart 2014 yılındaki açılışından itibaren, Akasya dünya çapında gerçekleştirilen en prestijli uluslararası yarışmalarda toplam 98 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 (Excellent) seviyesinde tescilledi. 2020 yılında ise BREEAM In Use - International Part 2 (Yapı Yönetimi) kısmı için de "Excellent" derecesini almıştır.

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 ödüller ile de taçlandırıldı. Türkiye'nin önde gelen tiyatro oyunları ve birçok dinletiyeye ev sahipliği yapan Akasya Kültür Sanat, Direklerarası Seyircileri İstanbul ödüllerinde "Yeni Mekanlar Ödülü"nü ve International Business Awards'ta "Yılın En İyi Ürün ve Hizmeti" kategorisinde Altın Stevie Ödülü'nün sahibi oldu.

Akasya 2020 yılında Covid-19 tedbirleri kapsamında yapmış olduğu çalışmalar ile TSE "Covid-19 Güvenli Hizmet Belgesi", TÜV-Süd "Hijyen ve Koruyucu Önlemler Denetimi" ve Royal Cert "SAFE Covid-19 Güvenli Alan Belgesi"ni almıştır.

### Uşaklıgil

Akiş GYO, cadde mağazacılığında ilk işbirliğini Uşaklıgil Apartmanı için Beymen ile yapmış, mağaza 6 Eylül 2017 itibarıyla ziyaretçileriyle buluşmuştur. Uşaklıgil'den 2020 yılında elde edilen kira geliri 13.288.084 TL'dir.

### Ak Apartmanı

Akiş GYO'nun, Bağdat caddesindeki ikinci projesi olan Akapartman'ın toplam kiralanabilir alanı brüt 878,00 m<sup>2</sup> olup, 2 adet dükkan ve 4 adet ofisten oluşmaktadır. Satılabilir toplam brüt konut alanı 806,00 m<sup>2</sup> olup 6 adet konuttan oluşmaktadır. 2020 yılında 3 adet ofisten 441.600 TL kira geliri elde edilmiştir. Bunun yanında 1 adet ofis 3.550.000 TL+KDV ve 6 adet konutun tamamı ise 19.586.827 TL+KDV bedel ile satılmıştır.

### Akasya Ofis

Portföyümüzde Akasya Projesi'nde bir adet ofis bulunmaktadır.

Gayrimenkul	2020 Yılı Kira Geliri
Akasya	169.996.244
Akbatı	84.576.689
Uşaklıgil	13.288.084
Akapartmanı	441.600
<b>Toplam</b>	<b>268.302.617</b>

### 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	3.504.970.000	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31/12/2020
Akbatı	1.450.728.000	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	31/12/2020
Uşaklıgil	253.945.000	Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31/12/2020
Akasya Sosyal Tesis	24.000.000	Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31/12/2020
Ak Apartmanı	31.599.000	Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31/12/2020
Üsküdar Bağimsız Bölüm	565.000	Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31/12/2020
Akasya Ofis	6.600.000	Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31/12/2020

## stoklar

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

## Akiş GYO Solo Stok Gayrimenkuller Listesi

Gayrimenkul	Stok Değeri (TL)	Rayiç Değer (TL)	Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi
Erenköy (378 Ada, 25 Parsel)	360.535.468	363.780.000	Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31/12/2020
Çiftelhavuzlar/Caddebostan (1435 Ada, 39 parsel)	37.069.000*	14.628.000	Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	31/12/2020

\* 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 %73 mertebesinde olup, gayrimenkulün çok büyük bir bölümü Boyner Büyük Mağazacılık firmasına kiralanmıştır.

## Çiftelhavuzlar 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, hukuki süreç tamamlandıktan sonra inşai faaliyetler başlatılacaktır.

## İştirakler

### Akiş GYO İştirak Listesi

İştirak'in adı	Şirket'in İştirak Oranı (%)	Faaliyet Konusu
Karlitepe	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.

### Karlitepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Anonim Şirketi

İstanbul İli Beykoz İlçesi Gümüşsuyu Mahallesi'nde konut ve konut+ticari imarlı olmak üzere arsa portföyüne sahiptir. 2020 yıl sonu itibari ile sahip olduğu arsaların toplam büyüklüğü 15.700 m<sup>2</sup> 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. 2020 yıl sonu itibari ile yaklaşık 23.400 m<sup>2</sup> 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 infisalı 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. 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.

2019-2020 yılları arasında yapılan enerji verimliliği çalışmalarının sonucunda elektrik tüketiminde ortalama %14,5'luk tasarruf sağlanmıştır. Bu tasarruf ile elde edilen kazanım 795.000 kWh olup mali değeri yaklaşık 500.000 TL olmuştur. Enerji verimliliği için çalışmalar devam etmektedir.

2018-2019 yılları arasında yapılan enerji verimliliği çalışmalarının sonucunda elektrik tüketiminde ortalama %5,5'luk 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'luk tasarruf sağlanmıştır. Bu tasarruf ile elde edilen kazanım 800.000 kWh olup mali değeri yaklaşık 350.000 TL'ye karşılık gelmektedir.

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

2019-2020 yılları arasında yapılan enerji verimliliği çalışmalarının sonucunda elektrik tüketiminde ortalama %19,53 tasarruf sağlanmıştır. Bu tasarruf ile elde edilen kazanım 2.095.000 kWh olup mali değeri yaklaşık 1.375.000 TL olmuştur.

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.

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

## insan kaynakları süreçleri



### İnsan Kaynakları

Akiş GYO, sürdürülebilir büyüme için sektöründe yenilikçi, girişimci ve üretkenliği ilke edinmiş, kendi uzmanlık alanında rekabet gücü yüksek, yetkin, çok yönlü, yaratıcı, iş bilinci yüksek, kurum kültürünü benimsemiş profesyonellerin çalıştığı, tüm paydaşları ile birlikte çalışarak yüksek değer yaratan “Yenilikçi Şirket” olmayı hedeflemektedir. Entegre yönetilen İnsan Kaynakları (İK) Süreçleri, insanı odağa koyan yaklaşımı benimseyerek verimli sonuçlar üretilmesini, iletişim ve işbirliği içinde bir takım olarak çalışılmasını ve tüm çalışanları ortak hedeflerde buluşturarak yarattığı bağlılıkla gelecek nesillere miras bırakılmasını olanaklı kılmaktadır. Bu hedefler doğrultusunda insan kaynakları politikaları ve süreçleri günümüzün değişen ve farklılaşan koşulları, yeni normal dünya düzeni içinde organizasyonumuzun ve çalışanlarımızın ihtiyaçları göz önünde bulundurularak gözden geçirilmekte ve güncellenmektedir.

2020 yılında yaşanan Covid-19 pandemisi ile birlikte, tüm toplum ve çalışma hayatı bu dönemi atlatana kadar bir uyum sürecine girdi. Bununla birlikte insan kaynakları olarak; pek alışık olmadığımız yepyeni sorular ve sorunların yanıtlarını ve çözümlerini aramaya başladık. Kısa vadede mücadelemizi verirken, uzun vade açısından kendimize önemli dersler çıkardık. Odak konumuz öncelikle “çalışanlarımızın sağlığı ve güvenliği” oldu. Bunu destekleyen insan kaynakları uygulamaları olarak; Şirket aksiyon planı oluşturulması, önlemlerin alınması ve sürekli güncellenmesi, Covid-19 Acil Durum Komitesi kurulması, vakaların takibi ve raporlanması, anlaşmalı sağlık kurumları ile çalışanlara testlerin yaptırılması, çalışma şartlarının yeniden düzenlenmesi, ev ofis/evden çalışma uygulamasının başlatılması, çalışma alanlarının güvenli hale getirilmesi, ortak kullanım alanları başta olmak üzere hijyen konusuna ağırlık verilmesi, Covid-19 farkındalık eğitimlerine

öncelik verilmesi ve çalışanları seçtikleri konuda en uygun psikologla buluşturan Online/Telefonla Psikolojik Danışmanlık ve Rehberlik Hizmeti sayabiliriz. Pandemi Süreci insan kaynakları olarak iş yapış şeklimize de farklılıklar getirdi; dijital platformlar aracılığıyla şirket içi/dışı toplantılar yapıldı, mülakatları uzaktan gerçekleştirdik, aday değerlendirme ve gelişim merkezi ile envanter uygulamalarını sanal ortama taşıdık, eğitim programlarını online olarak hayata geçirdik. Öğrenmek ve zor zamanları birlikte atlatmak üzerine çalışmalar yapmamız değerli oldu.

### İnsan Kaynakları Politikaları

Akiş GYO İnsan Kaynakları politikaları ve tüm operasyonel süreçleri, kurumsal vatandaşlığın getirdiği sorumluluk ile çevreye ve insana duyarlılığın bir yansıması olarak yürütülür. Kurum hedeflerini desteklemek üzere tasarlanan İnsan Kaynakları politikası; demokratik, esnek, takım çalışması temelli, çalışan bağlılığını güçlendirmeyi hedefleyen, “bilgi ve insan” kaynağının önemini vurgulayan, yaratıcı ve insan odaklı bir kültür üzerine inşa edilmiştir.

### İnsan Kaynakları Süreçleri

#### İnsan Kaynakları Veritabanı

Bilin Humanist programının amacı, Akkök İnsan Kaynakları uygulamalarında, verimliliği artırarak; şeffaf, adil ve tutarlı yaklaşımların yaşatıldığı interaktif platform yapısına dönüşerek, proaktif iş kararları alınmasına olanak sağlayacak sistemi kurmaktır. Bilin Humanist’te; Temel İnsan Kaynakları Yönetimi, Organizasyon Yönetimi, İşe Alım, Ücret Yönetimi, Performans Yönetimi, Eğitim ve Gelişim Yönetimi, Kariyer Yönetimi, Zaman Yönetimi (Yıllık İzinler), Destek Masası modülleri yer alır. İK Veritabanının kuruma pek çok faydası

**Koruyucu önlemleri hızla hayata geçirerek, dayanışma ile kurallara sıkı sıkıya bağlı kalarak çalışanlarımızın sağlığını ve güvenliğini kontrol altına aldık. Akiş GYO olarak “Yeni Normal”in konuşulduğu bir ortamda kendi pozisyonumuzu değerlendirdik ve yeni normale güçlü bir şekilde hazırlandık.**

bulunmaktadır; İK süreçlerinin ve sistemlerinin entegrasyonu, online ortamda süreç yönetimi, işveren markasına fayda ve rekabet avantajı, kurumsal hafızanın sağlanması, teknoloji destekli iletişim ve işbirliği, ortak dil, çağdaş ve mobil bilgi yönetimi, esneklik, doğru ve zamanında (real time, day-to-day) data analiz ve raporlama, ihtiyaçlara cevap verme ve öngörme için stratejik çözümler geliştirmeyi sağlayan tek, birleşik ve bütünsel İnsan Kaynakları sistemi.

### 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 organizasyonumuzda yeni bir oluşumla “Veri Analitiği Departmanı” kurulmuş, ihtiyaçlara yönelik olarak oluşan yeni pozisyonlar için istihdam yaratılmış ve mevcut rollerde ki değişimlere bağlı olarak da işe alımlar devam etmiştir. 2020 yılına aday mülakatları, değerlendirme ve gelişim merkezi ile envanter uygulamaları ve aday geribildirimleri sanal ortamda gerçekleştirilmiştir.

### İç İlan Sistemi - Akkök Önce Sen Diyor!

Bir grup olmanın en büyük avantajı, farklı sektör ve büyüklüklerdeki şirketlerimiz ve çalışanlarımızın olmasıdır. Bu bizi Akkök olarak güçlendirdiği gibi aynı zamanda İnsan Kaynakları (İK) alanında farklı fırsatları görmemizi sağlayan ve uygulamalarımızda kaldıraç etkisi yaratan bir güç. Bu güçten ilham alarak Akkök Önce Sen diyerek, grup içindeki açık pozisyonlarda önce Akkök Çalışanlarını değerlendirmek üzere iç ilan sistemini uygulamaya devam ediyoruz. Açık pozisyon ihtiyaçları için öncelikle Akkök Grup Şirketleri insan kaynağı potansiyelinin değerlendirilmesi, yetenekli insan kaynağının grup dışına yönelmesinin önüne geçilmesi, istenmeyen ayrılmaların azalması ve çalışan bağlılığının 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 yönetim sistemi, 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, şirketin ödeme gücü, ücret politikası, Şirket performansı, bireysel performans ve iş kademesinden oluşmaktadır. Ayrıca her yıl açıklanan asgari ücret artışı ve enflasyon oranı da ücret yönetiminde göz önünde bulundurulmuş önemli kriterler arasında yer almaktadır. Ücret yönetim sisteminin temel yapı taşı olan iş kademeleri, yapılan işin değerlendirilmesi sonucunda belirlenmektedir. İş değerlendirme sürecinde işlerin, kurum hedeflerine ulaşılmasına katkısı ve sorumluluk seviyelerine göre göreceli olarak sıralanmasını sağlayan uluslararası bir sistem kullanılmaktadır.

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. Uygulanan prim ve teşvik sistemiyle ise yüksek performans teşvik edilmekte, istikrar ve üstün başarının ödüllendirilmesi hedeflenmektedir. Prim ve Teşvik sistemi, ekonomik kâr, uzun vadeli stratejik hedefler gibi şirket ve görev bazında farklılık gösteren bireysel hedef gerçekleştirmeleri doğrultusunda çalışmaktadır.

## Sürdürülebilir ekonomik ve sosyal gelişimin her seviyede tüm çalışanlarımıza eğitim ve gelişimde eşit fırsat sunarak sağlanacağına inanıyoruz.

### Performans Yönetim Sistemi

Performans yönetim sistemi ile yılın başında şirket içinde üst yönetimden başlayarak aşağıya doğru hedef yayılımı yapılarak Şirket hedef ve stratejileri çalışanlarla paylaşarak katkıları alınmaktadır. Yıl içerisinde hedefler gözden geçirilmekte ve yılın sonunda ise değerlendirme yapılmaktadır. Çalışanın hedef gerçekleştirme başarısı (ne yaptığı) ve yetkinlikleri (nasıl yaptığı) kapsamında çalışan-yönetici geribildirim görüşmesinin yapılması, gerçekleşen performansın prim ve teşvik sistemi kapsamında ödüllendirilmesi ve kişisel gelişimin planlanması ile süreç tamamlanmaktadır.

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

### Lider Gelişim Programları

#### Yönetici Geliştirme Programı (AKKÖK YGP)

Akkök Holding ve Sabancı Üniversitesi EDU Yönetici Geliştirme Birimi işbirliği ile yürütülen programda, grup şirketlerinde çalışan orta kademe yöneticilerimizin yönetsel yetkinliklerini geliştirmek ve ortak bir liderlik kültürü yaratmak hedeflenmektedir. Yönetici Geliştirme Programı, bilgi ve beceri alanına yönelik Pazar Odaklılık eğitimi ile başlar ve onu takip eden yedi farklı Modül ile devam eder. Programın son modülünde katılımcılar, bir şirketin yönetim ekibinde farklı roller üstlenerek şirketi sanal ortamda yönetir ve sonuçlarını proje ekipleri olarak Yönetim Kuruluna sunar. Akkök Holding İcra Kurulu, Şirket Genel Müdürleri ve İnsan Kaynakları Direktörlerinden oluşan Yönetim Kurulu sunulan projelerden birini “Yatırım Yapılacak Proje” olarak seçer ve aynı zamanda sunum yapan tüm ekiplere geribildirim verir. Başarılı çalışmalarından dolayı tüm katılımcılara üst yönetim tarafından sertifika takdim edilir ve bir kutlama etkinliği ile programın kapanışı gerçekleşir. Bu yıl da programa her yıl olduğu gibi katılım sağlanmış ve iki yöneticimiz programda yer almıştır.

#### FİLARMONİ - Akkök Mentorluk Programı

Programın amacı; Akkök kurum kültürünün, kurum hafızasının ve iş yapış şeklinin yeni kuşaklara aktarılmasını sağlamak, bugünün ve geleceğin liderlerinin gelişimine katkıda bulunmak, geleceğe hazırlanan yöneticilerin bağlılığına ve motivasyonuna pozitif yönde etki etmektir. Tanımlı prensipler ve belirlenen kriterler çerçevesinde gönüllülük esası ile devam eden Filarmoni programına 2019-2020 döneminde; 4 Mentor (üst yönetici) ve 3 Mentee (orta kademe yönetici) ile katılım sağlanmış aynı zamanda grup şirketlerinden toplam 5 mentee'ye (orta kademe yönetici) mentorluk yapılmıştır.

## Hedefimiz çalışanlarımızın güvenle bağlandıkları, yaptıkları işten, işyerinden gurur duydukları, çalışma arkadaşları ile uyum ve işbirliği içinde çalıştıkları mutlu ortamı “Çalışmak İçin En İyi Yer” olma yolunda birlikte daha iyiye taşımaktır.

### 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. Pandemi döneminde Eğitim ve Gelişimde Teknolojiye çok hızlı adapte olduk. Evde kaldığımız sürede geliştirebileceğimiz hobiler, evde bireysel ve ailemizle birlikte neler yapabileceğimiz konusunda önerilerin etkinliklerin yer aldığı programları, psikolojik açıdan destekleyici ve motive edici eğitimleri sanal ortamda çalışanlarımıza sunduk ve katılımlarını sağladık. Aynı zamanda Covid-19 farkındalık, bilinçlendirme ve uzman görüşlerinin aktarıldığı eğitimleri online olarak gerçekleştirdik. Dijitalleşmeye yönelik farkındalık yaratan kısa videolar paylaştık. Süreç boyunca hiç aksatmadan saha içerisindeki taşeron hizmet çalışanlarımızın eğitimlerini de aynı titizlikle devam ettirdik ve pandemiye özel programları hayata geçirdik.

2020 yılı boyunca çalışanlarımızın katıldığı, farklı eğitim ve gelişim programlarının yanısıra pandemiye yönelik verilen online eğitimlerle birlikte kişi başı 9 insanxsaat eğitim gerçekleştirilmiştir. Taşeron hizmet çalışanlarımızda ise “Sen de Bizdensin” eğitim programı kapsamında sosyal mesafe, maske ve hijyen kurallara uygun olarak yüz yüze ve ağırlıklı olarak online eğitimlerin katılımcı sayısı 391 kişi, 58 gün, toplam 290 saat olarak gerçekleşmiştir.

Öğrenme ve Gelişim Ödüllerini her yıl sahipleri ile buluşturan Türkiye Eğitim ve Gelişim Platformu Derneği'nin yarışmasına katılarak projemizi taçlandırdık. TEGEP bu sene toplam otuz altı jüri üyesinin sekiz ödül kategorisinde sunulan projeleri değerlendirmesi ile ödül töreni ilk defa sanal

ortamda gerçekleştirilmiştir. Uçtan uca analiz ile en kapsamlı ve örnek teşkil etmesi hedeflenen “En İyi Eğitim ve Gelişim” kategorisinde ikinci olarak Gümüş Ödülüne Akyaşam “Sen de Bizdensin” programı layık görülmüştür.

### Çalışan Bağlılığı ve Mutluluğu

Akış GYO, içinde yaşadığımız çalışma hayatımızın Güvenilirlik, Saygı, Hakkanîyet, Gurur, Takım Ruhu boyutlarına odaklanarak bu alanlardaki mevcut durumumuzun resmini “Güven Endeksi” ile çeken bağımsız ve çağdaş bir yönetim aracı olan Great Place to Work (GPTW) ile Çalışan Bağlılığı Araştırması yaptırmaktadır. Çalışanlarımızdan gelen geribildirimler doğrultusunda odak alanlarımız ve önceliklerimize göre “Gönüllü Çalışan Ekibi” ve “Yöneticilerden oluşan Sponsorlarla” ihtiyaç duyulan, memnuniyet ve mutluluk yaratan uygulamaların geliştirilmesi sağlanmaktadır. Hedefimiz çalışanlarımızın güvenle bağlandıkları, yaptıkları işten, işyerinden gurur duydukları, çalışma arkadaşları ile uyum ve işbirliği içinde çalıştıkları mutlu ortamı “Çalışmak İçin En İyi Yer” olma yolunda birlikte daha iyiye taşımaktır.

### 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 tercih ettiği ödülü kendisi seçebilmektedir.

### Durumsal / Anlık Ödül Sistemi

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. Aday gösterme, kişinin bağlı ilk yöneticisi ve/veya varsa üst yöneticileri tarafından ödül gerekçesi, ödüle değer görülen davranış/ tutum/faaliyet konusunda görüş ve yorumlar yazılarak İnsan Kaynaklarına önerilir. Aday gösterme ve ödüllendirme süreci yıl boyunca açıktır. Ödüllendirmede, Durumsal Ödül Havuzu kullanılmakta çalışan tercih ettiği ödülü kendisi seçebilmektedir.



### Yıldız Akköklüler Ödül Sistemi

Yıldız Akköklüler Ödül Sisteminin amacı, Akkök Grubundaki başarılı projeleri ve bunları hayata geçiren çalışanları tanımak ve takdir etmek, grup içindeki dayanışmayı arttırmak, öğrenen organizasyon kültürüne katkı sağlamak, grubumuzun stratejilerine uygun başarılı çalışmaların teşvik edilmesini ve sürekliliğini sağlamaktır. Ödül Kategorileri; Sürdürülebilirlik, İş Birliği Geliştirme, Operasyonel Mükemmellik, Girişimcilik ve İnovasyon olarak tanımlanmıştır. Tüm Akkök Grubu çalışanlarını kapsamaktadır. Operasyonel Roller ve Profesyonel Roller için her bir kategoride ayrı ayrı değerlendirme yapılmaktadır. 2020 yılında Akış GYO olarak Yıldız Akköklüler'e; Sürdürülebilirlik, Operasyonel Mükemmellik, Girişimcilik ve İnovasyon kategorilerinde toplam üç proje ile katılım sağlanmış ve iki projemiz (Operasyonel Mükemmellik, Sürdürülebilirlik kategorilerinde) finale kalmıştır.

Final Değerlendirmesi sonucunda Operasyonel Mükemmellik Profesyonel Kategorisinde “Akasya ve Akbatı AVM’lerinde Covid-19 İle Mücadelede Yüksek Hijyen Standartlarının Oluşturulması ve Riskin Sıfıra İndirgenmesi Projesi - Akasya ve Akbatı’da İçiniz Rahat Olsun” 2020 Yıldız Akköklüler’de ödüle layık görülmüştür.

### İş Etiği İlkeleri

“Çalışanlarımız, ortaklarımız, müşterilerimiz, tedarikçilerimiz, diğer menfaat sahipleri ve kamuoyu ile ilişkilerimizde benimsediğimiz sorumluluk, dürüstlük, güven ve eşitlik, gizlilik ve yasalara uyum ilkeleri esas olmuştur. Bu ilkeler içinde hareket etmek, itibar ve yasaya uyumdan da öte, işbirliği içinde karşılıklı saygı içeren bir çalışma ortamı anlamına gelmektedir.”

Akkök İş Etiği İlkeleri, Şirketimiz çalışanlarına ve Şirketi temsil edenlere görevlerini yerine getirirken verecekleri karar ve gösterecekleri davranışlarda yol gösterici olma amacına hizmet etmektedir.

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. Akış 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 amaçla Akkök Holding seviyesinde Etik Kurul yapısı oluşturulmuş, işleyiş ile raporlama mekanizmaları belirlenmiş, İş Etiği İlkelerini destekleyen politikalar hazırlanmış ve Etik Hat yapısı kurularak konusunda uzman ve bağımsız bir kuruluş tarafından işletilmesi sağlanmıştır. Bu sürecin sağlıklı yönetilmesi amacıyla Şirketlerde Etik Temsilcisi rolü oluşturulmuş ve Etik İlkelerin gündemde tutulmasına yönelik olarak çalışanlarda farkındalık yaratacak etkinlik ve faaliyetler düzenlenmiştir.

**İş Sağlığı ve Güvenliği açısından az tehlikeli sınıfta faaliyet gösteren bir şirket olsak da iş gücümüzün sağlık ve güvenliğine en yüksek derecede önem göstererek tüm departmanlarda sıfır kaza odaklı bir İSG yönetim yaklaşımı geliştiriyoruz.**

## İş Sağlığı ve Güvenliği (İSG)

### İş Sağlığı ve Güvenliği Uygulamaları

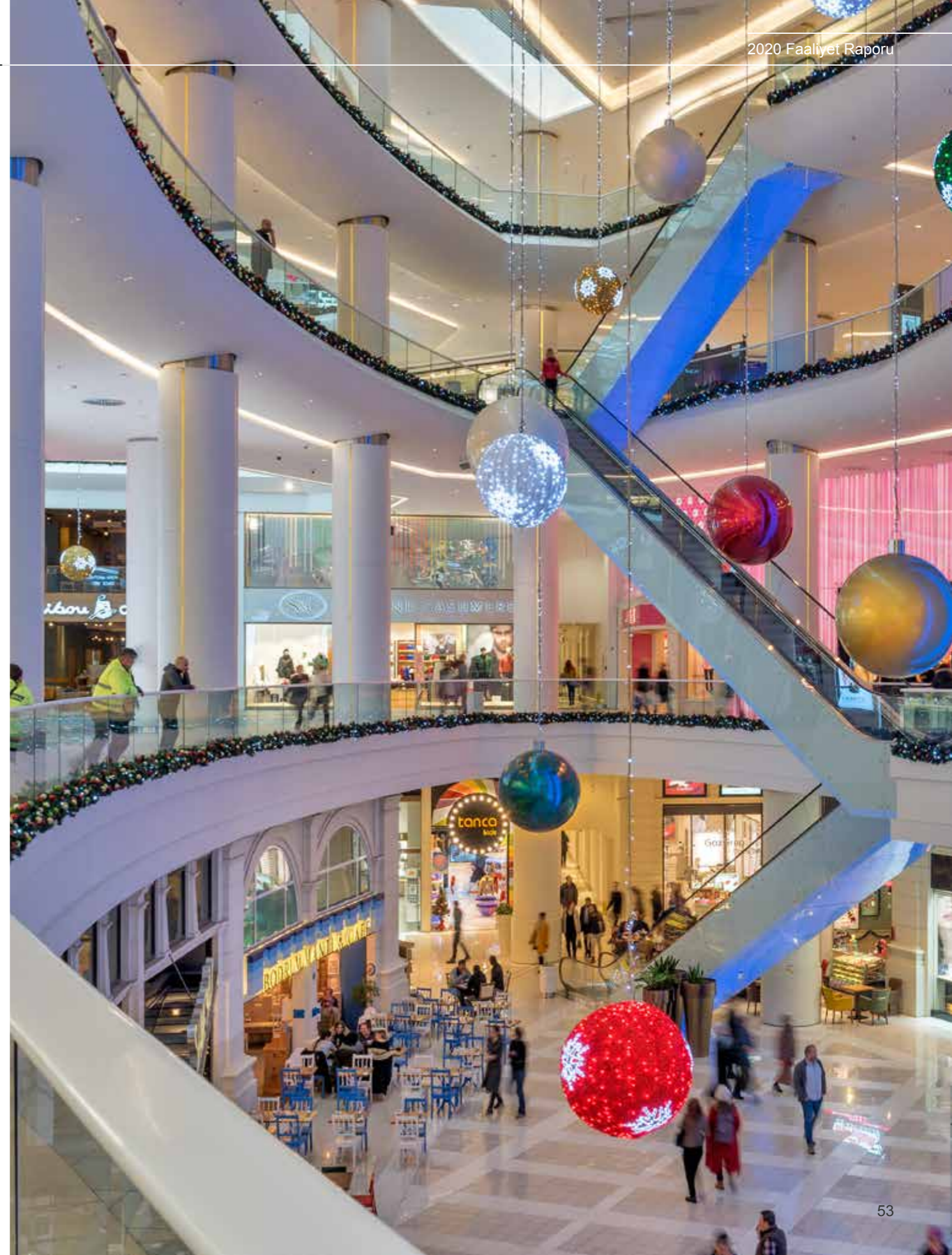
2020 yılında iş sağlığı ve güvenliği konusunda "SIFIR RİSK" prensibine yönelik proje ve çalışmalar gerçekleştirilmiştir.

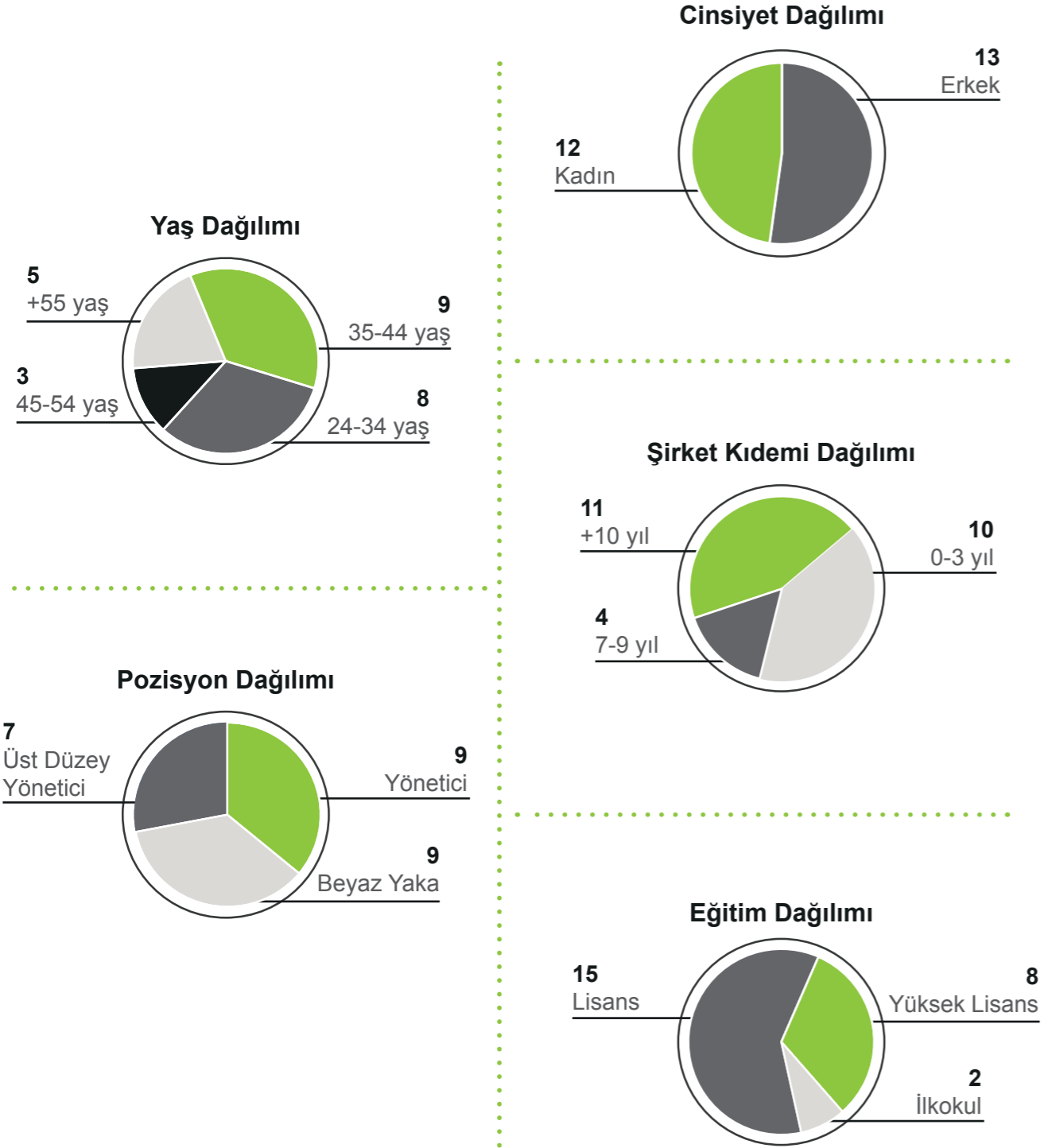
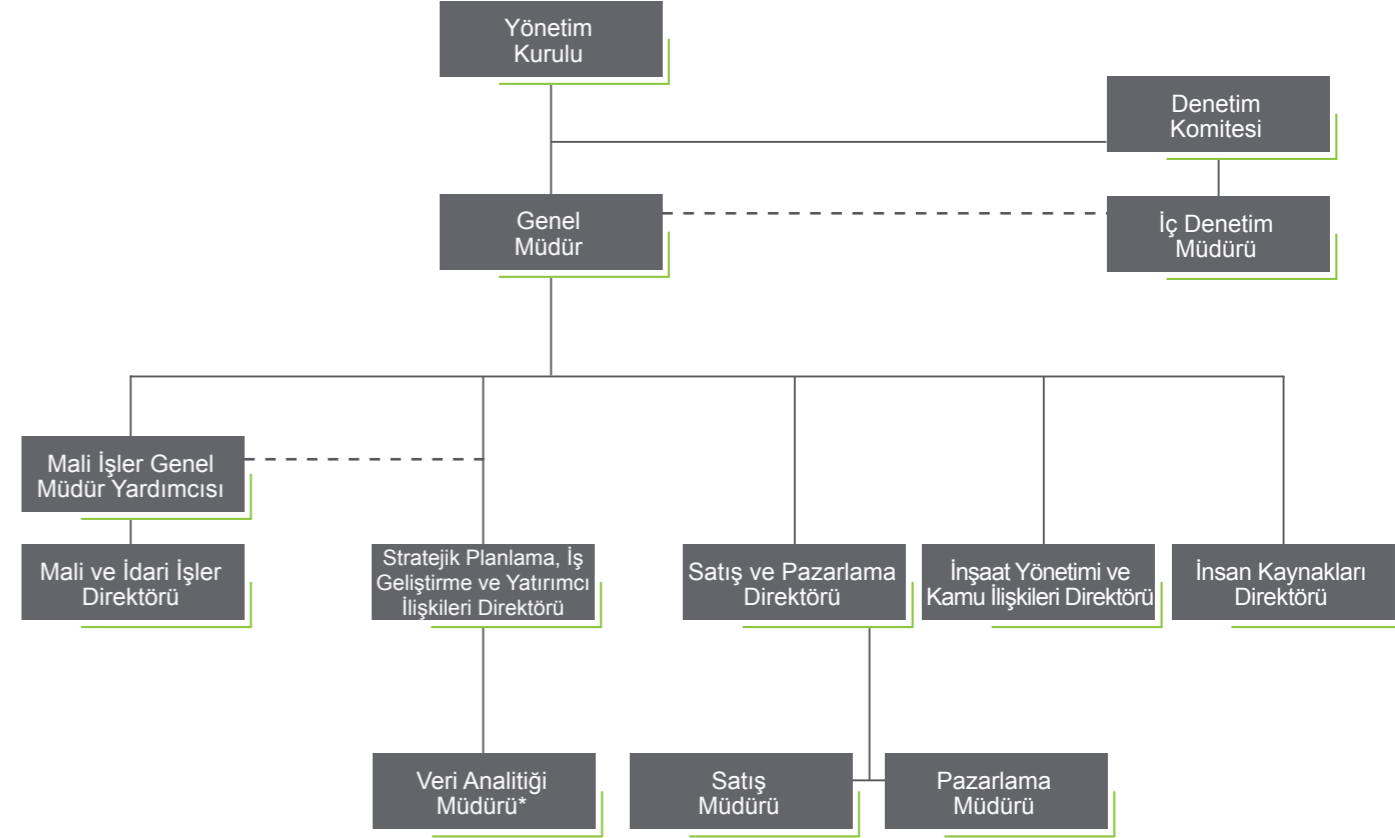
İş Sağlığı ve Güvenliği açısından az tehlikeli sınıfta faaliyet gösteren bir şirket olsak da iş gücümüzün sağlık ve güvenliğine en yüksek derecede önem göstererek tüm departmanlarda sıfır kaza odaklı bir İSG yönetim yaklaşımı geliştiriyoruz. Gerekli görülen yerlerde iyileştirmeleri hızlıca gerçekleştiriyor, önleyici tedbir, tehlikeli durum ve acil durum planlarının yerinde olduğundan emin oluyor ve tüm süreçlerin yönetilmesinde yerel mevzuatlara uygun hareket ediyoruz.

2020 yılında (Akasya ve Akbatı personelimizde) kaza sıklık oranı sıfır olarak ölçülürken, taşeron çalışanlarda ise milyon çalışma saatinde 32 ve 11 olarak gerçekleşti. 2020 yılında tüm çalışanlarımızda ciddi yaralanma ya da ölümler sonucunda meydana gelmedi. Yıllık toplam İSG eğitimi Akasya ve Akbatı' da 2.328 ve 1.126 saat olarak gerçekleşmiş olup, çalışan başına verilen İSG eğitimi saatleri %4 ve %44 artarak 10,6 ve 6,4 saat olmuştur. Tüm çalışanlara güvenli bir çalışma ortamı sunulmasını hedefleyen İSG Kurulu, 2020 yılında iki ayda bir kez olmak üzere 6 kez toplandı. Beraberinde Covid-19 salgını ile mücadele programının uygulanması için Covid-19 Komitesi kuruldu, komite üyeleri her ay değerlendirme için bir araya gelerek sürecin sağlıklı yönetilmesini sağlamaktadır. Ayrıca 2020 yılı içinde 24'ü resmi olmak üzere toplam 40 denetim gerçekleştirilmiştir. Covid-19 yasal süreçlerin mağazalarda uygulanabilirliği kapsamında tekrarlı 9.379 işletme denetimi yapılmıştır.

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 fazlasıyla 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.

**"Yarınlar, bizim güvenli çalışmamızın ürünüdür"**



**Çalışan Profilimiz****Organizasyon Yapısı**

\*Şirketimiz organizasyon yapısında 2020 yılında veri analitiği departmanı kurulmuştur.

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 başlamıştır. 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 Akrilik, Ak-Kim, Akiş GYO ve Akmerkez GYO şirketlerinin Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmenin 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 başlamıştır. 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 başlamıştır. Durusoy, aynı şirkette sırasıyla Bütçe Planlama Müdürü, Stratejik Planlama Direktörü olarak sorumluluk üstlenmiştir. 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.

**Recep Yılmaz Argüden***Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi*

Çalışma yaşamına Koç Holding Ar-Ge Merkezi'nde başlamış olan Dr. Yılmaz Argüden daha sonra The RAND Corporation'da Stratejik Analizler Uzmanı olarak çalışmıştır. Kısım Amiri görevini üstlendiği Dünya Bankası Krediler Bölümü'nde ise 20 ülkeyle çalışmıştır. 1988-1990 yılları arasında Özelleştirme Programı'nın sorumluluğunu yürüten Dr. Argüden, 1991'de, ekonomi konusunda Başbakan Başdanışmanı olarak görev yapmıştır. Dr. Argüden kurumları geleceğe hazırlama çalışmaları, geliştirdiği yaratıcı ve yenilikçi yönetim stratejileri ve toplumsal katkılarıyla tanınan ARGE Danışmanlık'ın Yönetim Kurulu Başkanlığını yürütmektedir. Rothschild yatırım bankasının Türkiye Yönetim Kurulu Başkanlığının yanı sıra kariyeri boyunca çeşitli ülkelerde 50'yi aşkın şirketin yönetim kurullarında görev almıştır. 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 yapmıştır. Deneyimlerini Boğaziçi Üniversitesi'nde, Koç Üniversitesi'nde ve Harp Akademilerinde strateji dersi vererek, kitapları ve köşe yazılarıyla paylaşmaktadır.

**Ayşe Selen Kocabaş***Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi*

Selen Kocabaş, İstanbul Üniversitesi İngilizce İktisat bölümü mezunu olup, Marmara Üniversitesi'nde İK Yönetimi ve Organizasyonel Davranış üzerine lisansüstü eğitimini tamamlamıştır. Harvard Üniversitesi Executive Education Kurumsal Strateji Programını tamamlayan Kocabaş, kariyerine Koç Grubunda MT olarak başlamış, Arçelik, Marshall Boya ve Group Danone ve Sabancı ortaklığı Danonesa'da çeşitli yönetsel görevlerde bulunmuştur. Turkcell grubuna 2002 yılı sonu Genel Müdür Yardımcısı olarak katılmış ve 13 yıl boyunca farklı Genel Müdür Yardımcılığı rollerini üstlenmiştir. İnsan Kaynakları, İnşaat Emlak, Genel İdari İşler, IT, Hukuk, Satın alma, Stratejik Planlama fonksiyonlarının ardından 2010 yılı sonunda Corporate Business'ın başına geçmiş ve 5 yıl görev almıştır. 2015 yılı Mayıs ayında Turkcell Grubundan ayrılan Kocabaş, bu dönem içerisinde Turkcell İştiraklerinde (İddaa markasıyla bilinen İnteltek, yurt dışı operasyonları Astelit ve Best, Global Bilgi Çağrı Merkezi, Turkcell Ödeme Sistemleri ve Turkcell Teknoloji) çeşitli Yönetim Kurulu Üyeliği rollerini üstlendi. Türkiye'nin en eski sivil toplum kuruluşu Peryon İnsan Yönetimi Derneği'nin ilk Kadın Başkanı olan Kocabaş'ın Etik ve İtibar Derneği'nin şirketi temsilen ilk kurumsal kurucu üyeliği, TKYD ve TUSİAD üyeliği bulunmaktadır. Halen MultinetUP Grubun ve Akiş GYO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Aydın Grup ve English Home İcra Kurulu Üyesi, Yorglass Danışman YK Üyesi, Tay Grup Yönetim Kurulu Başkanı Danışmanı görevlerini sürdürmektedir.

**Fatma Füsun Akkal Bozok***Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi*

F. Füsun Akkal Bozok, akademik eğitimini Boğaziçi Üniversitesi İdari Bilimler Fakültesi'nden yüksek lisans derecesi ve İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden doktora derecesi olarak 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, 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. ve Gözde Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı 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. Gayrimenkulde Kadın Liderler Platformunda "Eğitim Başkanı" olarak katkı sağlamaktadır. 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.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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/ Akxa 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, Akxa Akrilik, Akcoat, Aktek, Akasya Çocuk Dünyası ve çeşitli Akkök Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı/ Başkan Vekili/ Üyesi, United Nations Global Compact Türkiye Yönetim Kurulu Başkanı, ARAS Kargo Yurtiçi Yurtdışı Taşımacılık ve International Paper Co. 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 Akxu Real Estate EAD'de Yönetim Kurulu Başkanı/Başkan Vekili/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/ Akxa Akrilik, Akmerkez GYO, Akmerkez Lokantacılık, Üçgen Bakım, Ak-pa Tekstil, Akyaşam, Akasya Çocuk Dünyası, Ak Havacılık, Aktek, Ak-kim, Akcoat, 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, Akcoat ve çeşitli Akkök Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi, Akkök Holding İcra 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, Yorglass Danışman YK Üyesi
Fatma Füsün Akkal Bozok	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu 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, Gözde Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu 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 Asbaşkan, 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 Kalemcilik Tic. ve San. A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerimizin Bağımsızlık Beyanları Faaliyet Raporu'nda yer almaktadır. 2020 yılında bağımsız üyelerin bağımsızlığını ortadan kaldıran bir durum ortaya çıkmamıştır.

### 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 hisismlerim 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,
- 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 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 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,
- 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:



**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 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,
- 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: **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. 2020 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. 2020 yılında çalışmalarının etkinliği için gerekli görülen, kendi Yönetmeliklerinde belirtilen ve oluşturulan yıllık toplantı planlarına uygun şekilde;

► Denetim Komitesi; 28 Şubat 2020, 05 Mart 2020, 09 Mart 2020, 05 Haziran 2020, 14 Ağustos 2020, 06 Kasım 2020 tarihlerinde olmak üzere altı kez,

► Kurumsal Yönetişim Komitesi; 20 Ocak 2020, 05 Mart 2020, 10 Ağustos 2020 ve 28 Aralık 2020 tarihlerinde olmak üzere dört kez,

► Riskin Erken Saptanması Komitesi; 10 Mart 2020, 30 Nisan 2020, 22 Temmuz 2020, 17 Eylül 2020, 06 Kasım 2020, 20 Kasım 2020, 10 Aralık 2020 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 ilemiştir. 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 gözetmiştir.

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), 2019 yılında (9,62) olarak açıklanan Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notumuz, 2020 yılında yapılan iyileştirilmelerle (9,63) olarak revize edilmiş ve 23.11.2020 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 tespiti, 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.

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.

Yönetim kurulu, Şirket'in hedeflerine ulaşma derecesini, faaliyetlerini ve geçmiş performansını gözden geçirmektedir. Bu kapsamda, Yönetim Kurulu, Şirket'in 2020 yılında pandemi koşullarına uyum sağlayarak, operasyonel ve finansal anlamda başarılı bir performans sergilediğini gözlemlemiştir.

Yönetim Kurulu ayrıca sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediği konusunda performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.

### YÖNETİM KURULU

## Yatırımcı İlişkileri

30.01.2021

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 2020 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

## 2020 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.

## 2020 Yılı İçerisindeki Önemli Gelişmeler

2020 yılı içerisinde Yatırımcı İlişkileri bölümünün aktif rol aldığı alanlar, Kurumsal Yönetim Derecelendirme, Bedelsiz Sermaye Artışı, 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. 2020 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. 2020 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" 2020 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, 2019 yılı için 9,62 ve 2020 yılı için 9,63 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](mailto:yatirimci.iliskileri@akisgyo.com)

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

AVM B2 Blok Üsküdar/İstanbul

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2020 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. 2020 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 sunulan tabloların açıklama alanlarında arz edilmiştir.

### Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

	UYUM DURUMU				AÇIKLAMA
	EVET	KISMEN	HAYIR	MUAF İLGİSİZ	
<b>1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI</b>					
1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X				
<b>1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI</b>					
1.2.1 - Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X				
<b>1.3. GENEL KURUL</b>					
1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X				
1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kişiler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.				X	
1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X				
1.3.10 - Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlanarlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.	X				
1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.	X				
<b>1.4. OY HAKKI</b>					
1.4.1 - Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X				

## Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

	UYUM DURUMU				AÇIKLAMA
	EVET	KISMEN	HAYIR	MUAF İLGİSİZ	
1.4.2 - Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.	X				
1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır.			X		
<b>1.5. AZLIK HAKLARI</b>					
1.5.1 - Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.	X				Azlık haklarının kullanılmasına azami özen gösterilmektedir. Ancak, Esas Sözleşme ile azlık hakları sermayenin yirmide birinden düşük bir orana sahip olanlara tanınmamıştır ve azlık haklarının kapsamı genişletilmemiştir.
<b>1.6. KÂR PAYI HAKKI</b>					
1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kâr dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X				
1.6.2 - Kâr dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X				
1.6.3 - Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.			X		
1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X				
<b>1.7. PAYLARIN DEVRİ</b>					
1.7.1 - Payların devredilmesini zorlaştıran herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	X				

## Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

	UYUM DURUMU				AÇIKLAMA
	EVET	KISMEN	HAYIR	MUAF İLGİSİZ	
<b>2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ</b>					
2.1.1 - Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X				
2.1.2 - Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X				
2.1.4 - Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.	X				
<b>2.2. FAALİYET RAPORU</b>					
2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmasını temin etmektedir.	X				
2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.	X				
<b>3.1. MENFAAT SAHIPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI</b>					
3.1.1 - Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X				
3.1.3 - Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.	X				
3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X				
3.1.5 - Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X				

## Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

	UYUM DURUMU				AÇIKLAMA
	EVET	KISMEN	HAYIR	MUAF İLGİSİZ	
<b>3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ</b>					
3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.	X				
3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.	X				
<b>3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI</b>					
3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir haliyet planlaması benimsemiştir.	X				
3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	X				
3.3.3 - Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlenmektedir.	X				
3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.	X				
3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.		X			Çalışanlarımızı etkileyecek önemli operasyonel değişiklikler ve kararlar, kendilerine ve bağlı oldukları yöneticilerine bildirilmektedir. Ancak, çalışanların sendika üyeliği olmadığından, ilgili sendikalardan görüş alınmamaktadır.
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	X				
3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	X				

## Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

	UYUM DURUMU				AÇIKLAMA
	EVET	KISMEN	HAYIR	MUAF İLGİSİZ	
3.3.8 - Şirket, dernek kurma özgürlüğü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.		X			Şirket, dernek kurma özgürlüğü ve toplu iş sözleşmesi hakkını etkin bir biçimde tanınmasına herhangi bir engel oluşturmamakla beraber mevcut durumda Şirket'in toplu iş sözleşmesi bulunmamaktadır.
3.3.9 - Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X				
<b>3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER</b>					
3.4.1 - Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.	X				
3.4.2 - Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	X				
3.4.3 - Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X				
3.4.4 - Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollerle sahiptir.	X				
<b>3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK</b>					
3.5.1 - Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.	X				
3.5.2 - Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır.	X				
<b>4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVI</b>					
4.1.1 - Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X				
4.1.2 - Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X				

## Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

UYUM DURUMU	UYUM DURUMU			AÇIKLAMA
	EVET	KISMEN	HAYIR MUAF İLGİSİZ	
<b>4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI</b>				
4.2.1 - Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	X			
4.2.2 - Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	X			
4.2.3 - Yönetim kurulu, şirketin ölçөгüne ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X			
4.2.4 - İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X			
4.2.5 - Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X			
4.2.7 - Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamakta ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	X			
4.2.8 - Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.	X			
<b>4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI</b>				
4.3.9 - Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.	X			

## Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

UYUM DURUMU	UYUM DURUMU			AÇIKLAMA
	EVET	KISMEN	HAYIR MUAF İLGİSİZ	
4.3.10 - Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X			
<b>4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ</b>				
4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X			
4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.	X			
4.4.3 - Toplantıya katılmayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.			X	
4.4.4 - Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X			
4.4.5 - Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	X			
4.4.6 - Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X			
4.4.7 - Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.		X		Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması ile ilgili bir kısıt bulunmamaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.
<b>4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER</b>				
4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X	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 Uyum Raporu

	UYUM DURUMU				AÇIKLAMA
	EVET	KISMEN	HAYIR	MUAF İLGİSİZ	
4.5.6 - Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	X				
4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.				X	
4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.	X				
<b>4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR</b>					
4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.	X				
4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullanmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullanmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X				
4.6.5 - Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.			X		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.

## Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

## 1. PAY SAHIPLERİ

<b>1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması</b>	
Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	7
<b>1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı</b>	
Özel denetçi talebi sayısı	-
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	-
<b>1.3. Genel Kurul</b>	
İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/840814">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/840814</a>
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Genel Kurul toplantı tutanaklarımız İngilizce olarak de internet sitemizde yer almaktadır.
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlere ilgili KAP duyurularının bağlantıları	-
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/891453">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/891453</a>
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlere ilgili KAP duyurularının bağlantıları	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/846373">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/846373</a> ; <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/846374">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/846374</a>
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikaların yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitemizde, bağış ve yardımlara ilişkin politikalar "Yatırımcı ilişkileri" sekmesinde "Politikalar" altbaşlığında yer almaktadır.

## Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/518182">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/518182</a>
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	25
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	Şirketimizin Genel Kurulu "e- Genel Kurul" şeklinde yapılmakta olup, pay sahipleri ve katılmak isteyen herkese açık bir şekilde yapılmaktadır ve bu şirketimizin mutad bir uygulamasıdır.
<b>1.4. Oy Hakları</b>	
Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	-
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	-
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	%14,67
<b>1.5. Azlık Hakları</b>	
Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	-
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	-
<b>1.6. Kâr Payı Hakkı</b>	
Kurumsal internet sitesinde kâr dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitemizde, kar dağıtım politikamız "Yatırımcı İlişkileri" sekmesinde "Politikalar" altbaşlığında yer almaktadır.
Yönetim kurulunun genel kurula kârın dağıtımını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	-
Yönetim kurulunun genel kurula kârın dağıtımını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	-

## Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

## Genel Kurul Toplantıları

Genel Kurul Tarihi	2.04.2020
Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	-
Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	%70,61
Doğrudan temsil edilen payların oranı	%0,63
Vekaleten temsil edilen payların oranı	%69,98
Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitemizde, her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanakları "Yatırımcı İlişkileri" sekmesinde "Genel Kurul" altbaşlığında yer almaktadır.
Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitemizde, genel kurul toplantısında yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtlar "Yatırımcı İlişkileri" sekmesinde "Genel Kurul" altbaşlığında yer almaktadır.
Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	4,15
Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	Şirketimizin içeriden öğrenenler listesi toplam 58 kişiden oluşmaktadır, bunlar tarafından herhangi bir bildirim yapılmamıştır.
KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/824573">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/824573</a> ; <a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/840814">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/840814</a>

## Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

## 2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

## 2.1. Kurumsal İnternet Sitesi

Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları

Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm

Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller

## 2.2. Faaliyet Raporu

2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları

a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı

b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumunun sayfa numarası veya bölüm adı

ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

Kurumsal internet sitemizde "Kurumsal" ve "Yatırımcı ilişkileri" sekmelerinde ilgili ilke gereği talep edilen bütün bilgiler yer almaktadır

Kurumsal internet sitemizde, doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesi "Kurumsal" sekmesinde "Ortaklık Yapısı" altbaşlığında yer almaktadır.

Kurumsal internet sitemiz Türkçe ve İngilizce olarak faaliyet göstermektedir.

Faaliyet raporumuzda, Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında yürüttükleri görevler ve bağımsız üyelerin bağımsızlık beyanları, "Kurumsal Yönetim" anabaşlığı altında yer almaktadır.

Faaliyet raporumuzda, Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilgiler, "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" anabaşlığı altında yer alan "Yönetim Kurulu Komiteleri-I&II" alt başlığında yer almaktadır.

Faaliyet raporumuzda, Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisi, "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" anabaşlığı altında yer alan "Yönetim Kurulu-II" alt başlığı altında yer almaktadır.

Faaliyet raporumuzda, Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgiler, "Dönem İçi Önemli Gelişmeler" ana başlığı altında yer almaktadır.

Faaliyet raporumuzda, Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler, "Diğer Gelişmeler" başlıklı bölümde "a" bendinde yer almaktadır.

Faaliyet raporumuzda, Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilgiler, "Diğer Gelişmeler" başlığı altındaki "Danışmanlık, Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar" başlıklı (g) bendinde yer almaktadır.

## Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aşığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı

## 3. MENFAAT SAHIPLERİ

## 3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası

Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı

Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı

İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı

Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri

## 3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi

Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı

Çalışanların temsil ettiği yönetim organları

## 3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası

Kilit yönetici pozisyonları için halefiet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü

Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti

Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı

-

Faaliyet raporumuzda, çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilgiler, "İnsan Kaynakları" ana başlığı altında ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu ve Kurumsal Yönetim Uyum Raporu şablonlarının "Menfaat Sahipleri", "İnsan Kaynakları" ve "Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk" altbaşlıklarında yer almaktadır.

Kurumsal internet sitemizde, tazminat politikamız "Yatırımcı ilişkileri" sekmesinde "Politikalar" altbaşlığında yer almaktadır.

1

Bağımsız Danışman (KPMG)

akkok@etikhat.com.tr

Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemeler "Yatırımcı ilişkileri" sekmesinde "Politikalar" altbaşlığında "Politikalar" altbaşlığında "Menfaat Sahipleri" bölümünde yer almaktadır.

Çalışanlarımız, bir üyeyle "Yönetim Kurulu"nda temsil edilmektedir.

Kilit yönetici pozisyonları için halefiet planı Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan Kurumsal Yönetim Komitesi'ne sunulur.

Kurumsal internet sitemizde, fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikamız "Yatırımcı ilişkileri" sekmesinde "Politikalar" altbaşlığında yer almaktadır. Ayrıca ilgili maddelerinin özeti "İnsan Kaynakları" sekmesinde "Süreçlerimiz - AKİŞ GYO Bünyesine Katılmak" altbaşlığında yer almaktadır.

-

Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasına istinaden oluşturulan Etik Kurallar Politikası "Yatırımcı İlişkileri" sekmesinde "Politikalar" altbaşlığında yer almaktadır. Ayrıca ana ortaklarımızdan olan Akkök Holding'in internet sitesinde "Sürdürülebilirlik" ana başlığı altında bulunan "Küresel İlişkiler Sözleşmesi" bölümünde bu konulara yönelik olarak politika setine yer verilmiştir.	Kurumsal internet sitemizde, ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasına istinaden oluşturulan Etik Kurallar Politikası "Yatırımcı İlişkileri" sekmesinde "Politikalar" altbaşlığında yer almaktadır. Ayrıca ana ortaklarımızdan olan Akkök Holding'in internet sitesinde "Sürdürülebilirlik" ana başlığı altında bulunan "Küresel İlişkiler Sözleşmesi" bölümünde bu konulara yönelik olarak politika setine yer verilmiştir.
İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı	4
<b>3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk</b>	
Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitemizde, etik kurallar politikamız "Yatırımcı İlişkileri" sekmesinde "Politikalar" altbaşlığında yer almaktadır.
Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler	Kurumsal internet sitemizde çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler "Sürdürülebilirlik" sekmesinde ve bu sekmede sunulan "Sürdürülebilirlik Raporu"nda yer almaktadır. Ayrıca, bu konularla ilgili çalışmalarımıza ve politikalarımıza Faaliyet Raporumuzda "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" ve "Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu" şablonlarının "Menfaat Sahipleri" altbaşlığında ve "Sürdürülebilirlik Uyum Raporu" şablonunda yer vermektediriz.
İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler	İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler, Kurumsal internet sitemizde Etik Kurallar Politikası (Akkök İş Etiği İlkeleri) kapsamında "Yatırımcı İlişkileri" sekmesinde "Politikalar" altbaşlığında yer almaktadır.

#### 4. YÖNETİM KURULU - I

##### 4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	17.12.2020
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	-
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Bütün YK üyeleri ibra edilmiştir

#### Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	Raif Ali Dinçkök - Yönetim Kurulu Başkanı Ahmet Cemal Dördüncü - Yönetim Kurulu Başkan Vekili Alize Dinçkök (Riskin Erken Saptanması Komitesi üyesi) Mehmet Ermin Çiftçi (Kurumsal Yönetişim Komitesi üyesi) Fatma Fusun Akkal Bozok (Denetim Komitesi Başkanı, Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi) Ayşe Selen Kocabaş (Denetim Komitesi üyesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı) Recep Yılmaz Argüden (Kurumsal Yönetişim Komitesi Başkanı) Görev dağılımı dışında yetki devri yoktur.
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	8
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirilmesini yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	Faaliyet raporumuzda, iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirme "Yönetim Kurulu Komitelerinin Çalışma Esasları ve Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirilmesi" bölümünde ve "Kurumsal Yönetim Uyum Formu" şablonu "Yönetim Kurulu Faaliyet Esasları" altbaşlığında yer almaktadır.
Yönetim kurulu başkanının adı	Raif Ali Dinçkök
İcra başkanı / genel müdürün adı	İhsan Gökşin Durusoy
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	-
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zararın, şirket sermayesinin %25'ini aşan bir bedelle sigorta edilmesine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zararın, şirket sermayesinin %25'ini aşan bir bedelle sigorta edilmesine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	Kurumsal internet sitemizde, kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikamız "Yatırımcı İlişkileri" sekmesinde "Politikalar" altbaşlığında yer almaktadır.
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	Yönetim Kurulumuzda 4 kadın üye bulunmakta olup, bu rakam toplam Yönetim kurulu üyelerinin 44.4%'ne denk gelmektedir.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

## Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
Raif Ali Dinçkök	İcracı Olmayan	Bağımsız Değil	3.04.2007	-	Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
Ahmet Cemal Dördüncü	İcracı Olmayan	Bağımsız Değil	17.05.2013	-	Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
Mehmet Emin Çiftçi	İcracı Olmayan	Bağımsız Değil	28.12.2016	-	Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
İhsan Gökşin Durusoy	İcracı	Bağımsız Değil	22.11.2005	-	Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
Alize Dinçkök	İcracı Olmayan	Bağımsız Değil	2.05.2008	-	Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
İnteks Sanayi İnşaat Ticaret Anonim Şirketi	İcracı Olmayan	Bağımsız Değil	1.04.2019	-	Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
Recep Yılmaz Argüden	İcracı Olmayan	Bağımsız	28.12.2016	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/746066">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/746066</a>	Değerlendirildi	Hayır	Evet
Ayşe Selen Kocabaş	İcracı Olmayan	Bağımsız	28.12.2016	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/746066">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/746066</a>	Değerlendirildi	Hayır	Evet
Fatma Füsün Akkal Bozok	İcracı Olmayan	Bağımsız	28.12.2016	<a href="https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/746066">https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/746066</a>	Değerlendirildi	Hayır	Evet

## Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

## 4. YÖNETİM KURULU - II

## 4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli

Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı

6

Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı

Yönetim Kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı 2020 yılında %98.15 olarak gerçekleşmiştir.

Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı

-

Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu

3

Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde internet yapılıcağının belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı

Kurumsal internet sitemizde, yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılıcağının belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilgi "Yatırımcı İlişkileri" sekmesinde "Esas Sözleşme" altbaşlığında yer almaktadır.

Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır

Üyelerin şirket dışında başka görevler almasıyla ilgili politikada herhangi bir üst sınır belirlenmemiştir.

## 4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

"Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komiteler; Denetimden Sorumlu Komite; Kurumsal Yönetişim Komitesi; Riskin Erken Saptanması Komitesi olarak belirlenmiştir."

Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı

Faaliyet raporumuzda, Yönetim Kurulu komitelerine ilişkin bilgiler, "Kurumsal Yönetim İlerleme Uyum Raporu" ana başlığı altında yer alan "Yönetim Kurulu Komiteleri-I & II" alt başlıklarında altında yer almaktadır.

Komitee çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/286926>

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirlenen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Denetim Komitesi	-	Fatma Fusun Akkal Bozok	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi
Denetim Komitesi	-	Ayşe Selen Kocabaş	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
Kurumsal Yönetişim Komitesi	-	Recep Yılmaz Argüden	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi
Kurumsal Yönetişim Komitesi	-	Mehmet Emin Çiftçi	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
Kurumsal Yönetişim Komitesi	-	Mustafa Ozan Hançer	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi Değil
Riskin Erken Saptanması Komitesi	-	Ayşe Selen Kocabaş	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi
Riskin Erken Saptanması Komitesi	-	Fatma Fusun Akkal Bozok	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
Riskin Erken Saptanması Komitesi	-	Alize Dinçkök	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi

#### 4. YÖNETİM KURULU - III

##### 4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II

Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz. (sayfa numarası veya bölümün adı)	Kurumsal internet sitemizde, denetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölüm "Kurumsal" sekmesinde "Yönetim Kurulu ve Komiteler" altbaşlığında yer almaktadır.
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz. (sayfa numarası veya bölümün adı)	Kurumsal internet sitemizde, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölüm "Kurumsal" sekmesinde "Yönetim Kurulu ve Komiteler" altbaşlığında yer almaktadır.
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz. (sayfa numarası veya bölümün adı)	Kurumsal Yönetişim Komitesi, mevzuatta belirtilen görevlerinin yanı sıra Aday Gösterme Komitesinin ve Ücret Komitesinin görev ve sorumluluklarını da yerine getirmektedir. Bu bağlamda, Kurumsal internet sitemizde, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölüm "Kurumsal" sekmesinde "Yönetim Kurulu ve Komiteler" altbaşlığında yer almaktadır.
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz. (sayfa numarası veya bölümün adı)	Kurumsal internet sitemizde, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölüm "Kurumsal" sekmesinde "Yönetim Kurulu ve Komiteler" altbaşlığında yer almaktadır.

#### Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz. (sayfa numarası veya bölümün adı)	Kurumsal Yönetişim Komitesi, mevzuatta belirtilen görevlerinin yanı sıra Aday Gösterme Komitesinin ve Ücret Komitesinin görev ve sorumluluklarını da yerine getirmektedir. Bu bağlamda, Kurumsal internet sitemizde, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölüm "Kurumsal" sekmesinde "Yönetim Kurulu ve Komiteler" altbaşlığında yer almaktadır.
4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar	Faaliyet raporumuzda, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilgi, "Yönetim Kurulu Komitelerinin Çalışma Esasları ve Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirilmesi" başlığı altında yer almaktadır.
Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Kurumsal internet sitemizde, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikamız "Yatırımcı İlişkileri" sekmesinde "Politikalar" altbaşlığında yer almaktadır.
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümün adı.	Faaliyet raporumuzda, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlere ilişkin bilgiler, "Diğer Gelişmeler" ana başlığı altında yer alan "Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar" başlıklı bölüm "Kurumsal" sekmesinde "Yönetim Kurulu ve Komiteler" altbaşlığında mevcuttur.

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirlenen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağlı Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Denetim Komitesi	-	%100	%100	6	6
Kurumsal Yönetişim Komitesi	-	%67	%33	4	4
Riskin Erken Saptanması Komitesi	-	%100	%67	7	7

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2020 Yılı Sürdürülebilirlik Uyum Raporu

### Sürdürülebilirlik Uyum Beyanı

Akiş GYO Türkiye’de varlık ve piyasa değeri olarak sektörünün en büyük oyuncularından biri olarak sahip olduğu ticari gayrimenkulleri ile geniş sosyal, çevresel ve ekonomik etki alanları oluşturmaktadır. Şirket bu alanlardaki etkisini pozitif bir niteliğe büründürerek tüm paydaşları için tutkuyla değer üretirken, operasyonel coğrafyasının sürdürülebilir kalkınmasına öncülük etmeyi temel ödevlerinden biri olarak addetmektedir. Bu anlayışla sürdürülebilirlik yönetimi kapsamındaki iyi uygulamaları bünyesine katarak ilgili performansın sürekli olarak daha ileri seviyelere taşınması hedeflenmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından 2020 yılında yürürlüğe konulan “Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi”nde de bu kapsamda belirtilen ilke ve iyi uygulamalardan birçoğu Akiş GYO tarafından halihazırda aktif bir şekilde yönetilmekte olup ilgili performans düzenli olarak gözden geçirilmekte, değerlendirilmekte ve iyileştirici uygulamalar hayata geçirilmektedir. SPK Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi kapsamındaki ilkelere yönelik uygulamalar kurumsal web sitesinde yer alan Faaliyet ve Sürdürülebilirlik Raporları ile ayrıntılı şekilde paydaşların değerlendirilmesine sunulmaktadır.

### Kurumsal Sürdürülebilirlik Politikası

Esas sözleşmemizin 5. maddesinde belirtildiği üzere, Şirketimiz esas faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nde belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, ana faaliyet konularına ilişkin gayrimenkul veya gayrimenkul projelerine bağlı olarak yürütülen ve arazi nitelik taşıyan altyapı yatırım ve hizmetleri, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat

veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesapları ile iştirakler ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla faaliyet gösteren ve Sermaye Piyasası Kanunu’nun 48. maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunmaktadır.

Türkiye’de varlık ve piyasa değeri olarak sektörünün en büyük oyuncularından biri olan Şirketimiz, sahip olduğu ticari gayrimenkulleri ile geniş sosyal, çevresel ve ekonomik etki alanları oluşturmaktadır. Şirket bu alanlardaki etkisini pozitif bir niteliğe büründürerek tüm paydaşları için tutkuyla değer üretirken, operasyonel coğrafyasının sürdürülebilir kalkınmasına öncülük etmeyi temel ödevlerinden biri olarak addetmektedir.

Bu çerçevede faaliyetlerimizin Çevresel, Sosyal ve Kurumsal Yönetişim (ÇSY) etkileri ve ilgili öncelikli sürdürülebilirlik konularımızın göz önünde bulunduğu “Sürdürülebilirlik Politikamız” tüm bu etki ve konuların yönetimine şekil veren esastır. Politika doğrultusunda;

**1. Operasyonel faaliyetlerimiz sırasında** ülkemizde geçerli çevre mevzuatına tam uyum gösterilmesi esastır. Herhangi bir aykırılığın Şirketimiz veya kamu kuruluşlarınca tespiti halinde gerekli tedbirler ivedilikle alınır. İklim değişikliğiyle mücadele ve çevresel etkilerin azaltılması kapsamında su, emisyon, enerji ve atık yönetimi konularında belirlenen performans kriterleri titizlikle takip edilir, iyileştirmeye yönelik çalışmalar hayata geçirilmesi,

**2. İnsan Hakları** Evrensel Beyannamesine, Türkiye’nin onayladığı ILO Sözleşmelerine ve Türkiye’de insan hakları ve çalışma hayatını düzenleyen hukuksal çerçeve ve mevzuata tam uyum esastır. Bu doğrultuda

tüm iş süreçlerinde fırsat eşitliğinin sağlandığı, ayrımcılığın her türü ile mücadele eden, farklılıkların kabul gördüğü ve kapsayıcı, çalışanlara farklı gelişim fırsatlarının sunulduğu, güvenli ve adil bir çalışma ortamının sağlanması,

**3. İş sağlığı ve güvenliği** kapsamında sıfır iş kazasını hedefleyen, ilgili tüm gerekliliklerin eksiksiz bir şekilde yerine getirildiği ve tedbirlerin eksiksiz alındığı bir yapının sürekliliğinin sağlanması,

**4. Dijitalleşmenin** getirdiği fırsatların iş süreçlerinde, ürün ve hizmetlerde aktif bir şekilde kullanılması, kişisel verilerin korunması ve veri güvenliği konusunda ilgili mevzuata tam uyum sağlanması,

**5. Kurumsal Yönetim** konusunda ilgili mevzuata tam uyum sağlanması, zorunlu ilkelerin uygulanması yanında, zorunlu olmayan ilkelerin de mümkün olduğunca hayata geçirilmesi,

**6. Özellikle sürdürülebilirlik önceliklerimiz** başta olmak üzere ilgili konularda toplumsal yatırımlar yapılması ve Birleşmiş Milletler Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları’ nın bu doğrultuda referans olarak aktif olarak kullanılması,

**7. Müşteri memnuniyetinin** tüm operasyonlarda en üst seviyede tutulması ve memnuniyetin artırılması için sürekli iyileştirme çalışmalarının hayata geçirilmesi hedeflenmektedir.

Bağımsız Kuruluşlar tarafından sektörünün en yüksek Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notu’ na layık görülen Şirketimiz, sektörü yönlendirerek tüm paydaşları için yarattığı değeri yarınlara taşımayı taahhüt etmenin yanında sosyal, ekonomik ve çevresel alanda yarattığı pozitif değeri sürdürülebilir kılmak adına üstün çaba sarf etmektedir.

Akiş GYO, bağlı olduğu Akkök Şirketler Grubu’nun kurumsal birikimi ve kendine ait sektör tecrübesi doğrultusunda sektörü ve Türkiye için örnek oluşturan sürdürülebilirlik uygulamalarını hayata geçirmektedir.

İlgili politikaların uygulanması ve takibi için Kurumsal Yönetişim Komitesi görevlendirilmiştir.

## Sürdürülebilirlik Uyum Raporu

UYUM DURUMU					AÇIKLAMA
EVET	KISMEN	HAYIR	MUAF	İLGİSİZ	

## A. Genel İlkeler

## A1. Strateji, Politika ve Hedefler

Yönetim Kurulu ÇSY öncelikli konularını, risklerini ve fırsatlarını belirler ve buna uygun ÇSY politikalarını oluşturur.	X				"Sosyal" ve "Yönetim" politikalar bulunmakta olup, Çevresel Politika da oluşturulmaktadır. Riskler ve fırsatlar belirlenip, değerlendirilmektedir.
Söz konusu politikaların etkin bir biçimde uygulanması bakımından; Ortaklık içi yönerge, iş prosedürleri vs. hazırlanabilir. Bu politikalar için Yönetim Kurulu kararı alır ve kamuya açıklar.	X				Şirketin özellikle "Sosyal" ve "Yönetim" politikaları bulunmakta olup (İK politikaları v.b.) bunlarla ilgili Şirket içinde değerlendirme yapılmaktadır. Politikalar için YK Kararı alınmakta ve şirket internet sitesinde kamuya açıklanmaktadır. İnternet sitemizde Çeşitlilik ve Fırsat Eşitliği Politikası, Tazminat Politikası, Yönetim Kurulu ve Üst Yönetim için Ücret Politikası ve Etik Politikası gibi politikalar bulunmaktadır. Bazı politikalar hakkında (İK politikası gibi) Faaliyet Raporu'nda da bilgi verilmektedir.
ÇSY politikalarına, risk ve fırsatlarına uygun Ortaklık Stratejisini belirler.	X				Şirket Üst Yönetimi ÇSY politikalarına, risk ve fırsatlarına uygun Ortaklık Stratejisini belirlemekte, komitelerin çalışmaları ile bu konuda Yönetim Kurulu bilgilendirilmektedir.
Ortaklık stratejisi ve ÇSY politikalarına uygun kısa ve uzun vadeli hedeflerini belirler ve kamuya açıklar.	X				Şirket 2020 yılına ilişkin olarak yayımlanacak Sürdürülebilirlik Raporu ile beraber ÇSY politikalarına ilişkin kısa ve uzun vadeli hedeflerini belirleyecek ve bu vesileyle kamuya açıklayacaktır. Lakin Personel Yönetiminde Görev ve Sorumluluklar başlığının altında Gizlilik ve Ticari Sırların Korunması maddesine istinaden ticari sır olarak değerlendirilebilecek bazı bilgiler kamuya açıklanmayabilir.

## A2. Uygulama/izleme

ÇSY politikalarının yürütülmesinden sorumlu komiteleri/birimleri belirler ve kamuya açıklar.	X				Sürdürülebilirlik konusu Kurumsal Yönetim Komitesi altında değerlendirilmekte olup, bu bilgi kamuya açıklanmıştır.
Sorumlu komite/birim, politikalar kapsamında gerçekleştirilen faaliyetleri yılda en az bir kez ve her halükarda Kurul'un ilgili düzenlemelerinde yıllık faaliyet raporlarının kamuya açıklanması için belirlenen azami süreler içerisinde kalacak şekilde Yönetim Kuruluna raporlar.	X				ÇSY konularıyla ilgili olarak Sürdürülebilirlik konusunu kapsamına alan Kurumsal Yönetim komitesinin aldıkları kararlar ve Yönetim Kurulu'na sundukları raporlar ile gerekli bilgilendirmeleri yapmaktadırlar.

## Sürdürülebilirlik Uyum Raporu

UYUM DURUMU					AÇIKLAMA
EVET	KISMEN	HAYIR	MUAF	İLGİSİZ	

## A2. Uygulama/izleme (devamı)

Belirlenen kısa ve uzun vadeli hedefler doğrultusunda uygulama ve eylem planlarını oluşturur ve kamuya açıklar.	X				Şirket 2020 yılına ilişkin olarak yayımlanacak Sürdürülebilirlik Raporu ile beraber ÇSY politikalarına ilişkin kısa ve uzun vadeli hedeflerini belirleyecek olup yine aynı rapor vasıtasıyla bunları kamuya açıklayacaktır. Yine de şirketin ÇSY'nin kapsadığı birçok konuyla ilgili olarak uygulama ve eylem planları halihazırda mevcuttur.
ÇSY Kilit Performans Göstergelerini (KPG) belirler ve yıllar bazında karşılaştırmalı olarak açıklar.	X				Şirket 2019 yılına ait Sürdürülebilirlik Raporu'nda bazı kilit performans göstergelerini yıl bazında karşılaştırmalı olarak açıklamış olup, önümüzdeki dönemde bu uygulamaya devam edecektir. 2020 yılına ait olarak yayınlanacak rapor için veri toplama süreci devam etmektedir.
Teyit edilebilir nitelikteki verilerin varlığı halinde, KPG'leri yerel ve uluslararası sektör karşılaştırmalarıyla birlikte sunar.				X	Yerel ve uluslararası sektör verileri güvenilir bir şekilde oluşturulduğu takdirde, şirket kendi Kilit Performans Göstergeleri'ni bu verilerle karşılaştırmalı olarak açıklamaktan çekinmez.
İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlere yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici inovasyon faaliyetlerini açıklar.	X				Şirket Çevresel iş süreçlerine ilişkin Şirket stratejisi gereği devamlı iyileştirmeler yapmaktadır. Bunların bir kısmı çeşitli mecralar kullanılarak kamuoyu ile paylaşılmaktadır. Bunun yanında sosyal ve yönetimsel olarak politikalara yönelik de bir çok inovasyon faaliyeti şirket bünyesinde değerlendirilmekte ve gerekli görülenler kamuoyu ile paylaşılmaktadır. Öte yandan Kurumsal Yönetim Derecelendirme notu çalışmaları esnasında benzer bilgiler ilgili çalışmaya yapılan kurum ile de paylaşılmakta olup, şirketimizin Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunda sürekli iyileştirme yaparak kendi sektöründe lider olduğunu belirtmek isteriz.

## A3. Raporlama

Sürdürülebilirlik performansını, hedeflerini ve eylemlerini yılda en az bir kez raporlar ve kamuya açıklar.	X				Şirket her yıl yayımlanması planlanan ve 2020 yılında ilk kez yayımlanan Sürdürülebilirlik Raporunda performansını, eylemlerini kamuya açıklamıştır. İlerleyen dönemlerde hedefler de açıklanacaktır.
Sürdürülebilirlik faaliyetlerine ilişkin bilgileri faaliyet raporu kapsamında açıklar.	X				Şirket SPK kuralları gereği, 2020 yılı dönemi ilişkin yayımlanacak faaliyet raporunda başlamak üzere uygun şekilde raporlama yapacaktır. Daha önceki yıllarda da Faaliyet Raporu'nda bu konuyla ilgili gelişmeler olduğu takdirde yer verilmektedir.
Paydaşlar için ortaklığın konumu, performansı ve gelişiminin anlaşılabilirliği açısından önemli nitelikteki bilgilerin, doğrudan ve özlü bir anlatımla paylaşılması esastır.	X				Şirket Sürdürülebilirlik ve Faaliyet Raporlarında önemli bilgiler doğru ve özlü bir anlatımla paylaşılmaktadır.

UYUM DURUMU  
EVET KISMEN HAYIR MUAF İLGİSİZ  
AÇIKLAMA

## A3. Raporlama (devamı)

Ayrıntılı bilgi ve verileri kurumsal internet sitesinde ayrıca açıklayabilir, farklı paydaşların ihtiyaçlarını doğrudan karşılayan ayrı raporlar hazırlayabilir.	X				Şirketin Sürdürülebilirlik Raporu tüm paydaşlar tarafından anlaşılabilir ve gerekli bilgi ihtiyaçlarını karşılayabilecek şekilde uluslararası raporlama standartlarında hazırlanmaktadır. Şirket ticari sır niteliğinde olan bilgileri kamuya açıklamamaktadır. Bunun dışındaki tüm bilgiler Şirket internet sitesinde Sürdürülebilirlik Raporu'nda paylaşılmaktadır.
Şeffaflık ve güvenilirlik bakımından azami özen gösterir.	X				Şirket gerekli tüm detay bilgileri Sürdürülebilirlik Raporu'nda kamuya açıklamaktadır. Ayrıca bu konuya ilişkin olarak, mensubu olduğumuz Akkök Grubu'nun yayınladığı Akkök İş Etiği İlkeleri ve Personel Yönetiminde şeffaflık ve güvenilirlikle ilgili prensip ve ilkeler yer almaktadır. Lakin Personel Yönetiminde Görev ve Sorumluluklar başlığının altında Gizlilik ve Ticari Sırların Korunması maddesine istinaden ticari sır olarak değerlendirilebilecek bazı bilgiler kamuya açıklanamayabilir.
Dengeli yaklaşım kapsamında açıklama ve raporlamalarda öncelikli konular hakkında her türlü gelişmeyi objektif bir biçimde açıklar.	X				Şirket dengeli yaklaşım kapsamında Sürdürülebilirlik Raporu'nda öncelikli konular hakkında bilgi verir ve her türlü gelişmeyi objektif bir biçimde açıklar.
Faaliyetlerinin Birleşmiş Milletler (BM) 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları'ndan hangileri ile ilişkili olduğu hakkında bilgi verir.	X				Şirketin Sürdürülebilirlik Raporu ve internet sitesinde Sürdürülebilirlik sekmesinde, faaliyetlerinin Birleşmiş Milletler 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları'nda hangileri ile ilişkili olduğu hakkında bilgi verilmektedir.
Çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında aleyhte açılan ve/veya sonuçlanan davalara ilişkin açıklama yapar.	X				SPK uygulamaları kapsamında Kurumsal Yönetişim ve bağlayıcı diğer tebliğler gereği dava süreçlerimiz olduğu takdirde KAP'ta açıklanmaktadır. Diğer konularda da mali tabloları etkileyecek ve açıklama gerektirecek önem ve büyüklükte bir dava olması durumunda açıklanacaktır.

## A4. Doğrulama

Bağımsız üçüncü taraflara (bağımsız sürdürülebilirlik güvence sağlayıcılarına) doğrulatıldığı takdirde, sürdürülebilirlik performans ölçümlerini kamuya açıklar ve söz konusu doğrulama işlemlerinin artırılması yönünde gayret gösterir.	X				Şirket kendi verilerini kullanmak suretiyle sürdürülebilirlik performans ölçümlerini kamuya açıklamaktadır. Bu verilerin bir kısmı üçüncü taraf hizmet sağlayıcıları tarafından da teyit edilebilir niteliktedir. İlerleyen dönemlerde bağımsız üçüncü taraflardan doğrulama hizmeti alınması yönetimin takdirdir.
---	---	--	--	--	--

## Sürdürülebilirlik Uyum Raporu

UYUM DURUMU  
EVET KISMEN HAYIR MUAF İLGİSİZ  
AÇIKLAMA

## B. Çevresel İlkeler

Çevre yönetimi alanındaki politika ve uygulamalarını, eylem planlarını, çevresel yönetim sistemlerini (ISO 14001 standardı ile bilinmemektedir) ve programlarını açıklar.	X				Şirketin ISO 14001 standardı sertifikası bulunmamakla birlikte, Şirket için yönetmelikle çevre ile ilgili bazı politikalar ve standartlar belirlenmiş olup, bunlar kamuoyu ile paylaşılmamıştır.
Çevre ile ilgili kanun ve ilgili diğer düzenlemelere uyum sağlar ve bunları açıklar.	X				Şirket faaliyet alanı gereği çevre ile ilgili kanun ve düzenlemelere uyum sağlamakla mükelleftir. Lakin bu konudaki her bilgi/çalışma kamuoyu ile paylaşılmamaktadır. Dönemsel olarak sosyal medya hesaplarında bu tür paylaşımlar yapılmakta, bu kapsamda alınan belgeler/sertifikaasyonlar kamuoyu ile paylaşılmaktadır.
Sürdürülebilirlik ilkeleri kapsamında hazırlanacak raporda yer verilecek çevresel raporun sınırı, raporlama dönemi, raporlama tarihi, veri toplama süreci ve raporlama koşulları ile ilgili kısıtları açıklar.	X				Sürdürülebilirlik Raporu kapsamında çevre ile ilgili olan bölümlerde raporun sınırı, raporlama dönemi, raporlama tarihi, veri toplama süreci ve raporlama koşullarıyla ilgili kısıtlamalar dahil detay bilgiler paylaşılmaktadır.
Çevre ve iklim değişikliği konusuyla ilgili ortaklıktaki en üst düzey sorumluyu, ilgili komiteleri ve görevlerini açıklar.	X				Sürdürülebilirlik konusu her alıbaşlığıyla Kurumsal Yönetişim Komitesi altında değerlendirilmekte olup, bu bilgi kamuya açıklanmıştır. Ayrıca Riskin Erken Saptanması komitesi de dönemsel olarak ÇSŞY konularında değerlendirmeler yapabilmektedir.
Hedeflerin gerçekleştirilmesi de dâhil olmak üzere, çevresel konuların yönetimi için sunduğu teşvikleri açıklar.	X				Şirket sahibi olduğu gayrimenkullerde hizmet sunduğu kiracı ve ziyaretçiler için sürdürülebilirlik kapsamında bazı verileri paylaşmakta ve bu konuların iyileştirilmesi için paydaşlara verilebilecek destekler üzerinde çalışılmaktadır.
Çevresel sorunların iş hedeflerine ve stratejilerine nasıl entegre edildiğini açıklar.	X			X	Şirketin henüz bu yönde açıklaması olmamakla birlikte, faaliyet gösterdiği sektör itibarıyla çevresel sorunlar ve ortaklık değer zinciri paydaşları iş stratejileri belirlerken dikkate alınmaktadır ve öngörülen dönemler için bu konuda daha detaylı çalışma yapılması ve açıklanması planlanmaktadır.
İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlerine yönelik sürdürülebilirlik performanslarını ve bu performans iyileştirici faaliyetlerini açıklar.	X				Şirket iş süreçlerine veya ürün ve hizmetlerine yönelik sürdürülebilirlik performanslarını ve bu performans iyileştirici faaliyetlerini Sürdürülebilirlik Raporu'nda yaratılan değer ile birlikte açıklamaktadır.
Sadece doğrudan operasyonlar bakımından değil, ortaklık değer zinciri boyunca çevresel konuları nasıl yönettiğini ve stratejilerine tedarikçi ve müşterileri nasıl entegre ettiğini açıklar.	X				Şirketin henüz bu yönde açıklaması olmamakla birlikte, faaliyet gösterdiği sektör itibarıyla çevresel sorunlar iş stratejileri belirlerken dikkate alınmaktadır ve öngörülen dönemler için bu konuda daha detaylı çalışma yapılması ve açıklanması planlanmaktadır.

UYUM DURUMU			AÇIKLAMA
EVET	KISMEN	HAYIR MUAF İLGİSİZ	
	X		Şirket çalışanları vasıtasıyla çevresel konularda politika oluşturma süreçlerine dahil olup, çevre ve genel anlamda Sürdürülebilirlik konusunda üye olduğu kuruluşlar, iş birliği yaptığı STK'lar ve desteklediği faaliyetler bulunmaktadır.
X			Şirket çevresel göstergeler ile ilgili olarak verileri aylık olarak hazırlamakta, gerekli olanları Sürdürülebilirlik Raporu vasıtası ile kamuoyu ile paylaşmaktadır.
X			Şirket verileri toplamak ve hesaplamak için kullandığı standart, protokol, metodoloji ve baz yıl ayrıntılarından gerekli görüldükleri Sürdürülebilirlik Raporu'nda açıklar.
X			Şirket Sürdürülebilirlik Raporu'nda önceki yıllarla karşılaştırmalı olarak çevresel göstergelerini açıklar.
X			Şirket 2020 yılına ait verilerin yer alacağı 2021 yılında yayımlanacak Sürdürülebilirlik Raporu ile beraber önümüzdeki dönemler için hedeflerini açıklayacaktır.
X			Şirket 2020 yılına ait verilerin yer alacağı 2021 yılında yayımlanacak Sürdürülebilirlik Raporu ile beraber önümüzdeki dönemler için hedeflerini açıklayacaktır. Bunlara ulaşıp ulaşmadığını da ilerleyen yıllardaki raporlarda detaylandıracaktır.
X			Şirket iklim krizi ile mücadele stratejisini kamuoyu ile paylaşmamış olsa da, düzenli olarak enerji tüketimleri ve karbon salımlarıyla ilgili çalışma, değerlendirme ve tüketim azaltıcı uygulamaları hayata geçirmekte ve bu bilgiler Sürdürülebilirlik Raporu vasıtası ile kamuoyu ile paylaşılmaktadır.
	X		Şirket Sürdürülebilirlik Kavramını öncelikleri arasında 2019 yılı itibarıyla almış olup, öncel olarak sunduğu ürün, hizmet ve sahip olduğu mekanlara ulaşım konusunda çevreye olumsuz etkileri minimize etmek için bir dizi program konusunda çalışma ve işbirlikleri değerlendirilmekte olup, bunlardan hayata geçenerleri ilgili yılların Sürdürülebilirlik Raporları vasıtasıyla kamuoyu açıklamaya devam edecektir.

## Sürdürülebilirlik Uyum Raporu

UYUM DURUMU			AÇIKLAMA
EVET	KISMEN	HAYIR MUAF İLGİSİZ	
X			Şirket atıkların bertaraf edilmesi, çevreye etkilerinin minimuma indirilmesi, geri dönüştürülebilir malzemelerin kaynağına ulaştırılması gibi birçok konuda aksiyon almakta olup, bunlardan gerekli görülenler sağlanan çevresel fayda/kazanç ve maliyet tasarrufları ile birlikte ilgili yılların Sürdürülebilirlik Raporları vasıtasıyla kamuoyu açıklanmaya devam edilecektir.
X			Şirket enerji tüketim verilerini aylık olarak hazırlamakta ve Sürdürülebilirlik Raporu vasıtası ile kamuoyu ile paylaşmaktadır.
X			Şirket enerji tüketim verilerini aylık olarak hazırlamakta ve Sürdürülebilirlik Raporu vasıtası ile kamuoyu ile paylaşmaktadır.
X			Şirket yenilenebilir enerji kullanımının artırılması, sıfır veya düşük karbonlu elektrige geçiş konusunda çalışmaları yapmakta olup, hayata geçirdiği projeler Sürdürülebilirlik Raporları vasıtasıyla kamuoyu ile paylaşılmaya devam edecektir.
		X	Şirketin halihazırda yenilenebilir enerji üretim ve kullanımını mevcut değildir.
X			Şirket enerji verimliliği projeleri yapar ve bu çalışmalar sayesinde enerji tüketim ve emisyon azaltım miktarını Sürdürülebilirlik Raporları vasıtasıyla kamuoyu ile paylaşmaya devam edecektir.
X			Şirket geri dönüştürülen ve yağmur sularının depolanması suretiyle daha düşük miktarda su tükettiğini Sürdürülebilirlik Raporları vasıtasıyla kamuoyu ile paylaşmaya devam edecektir.
		X	Şirket operasyonları veya faaliyetleri herhangi bir karbon fiyatlandırma sistemine (Emisyon Ticaret Sistemi, Cap & Trade veya Karbon Vergisi) dahil değildir.
X			Şirket 2021 yılı itibarıyla birikebilecek veya satın alınabilecek karbon kredisiyle ilgili çalışmalar yapmaktadır. Neticelemesi durumunda bu bilgiler Sürdürülebilirlik Raporları ile kamuoyu ile paylaşılacaktır.
		X	Şu an için Şirket bünyesinde karbon fiyatlandırması uygulanmamaktadır.
X			Şirket UN Global Compact üyeliği kapsamında senelik ilerleme raporu olarak da kabul edilen Sürdürülebilirlik Raporu'nu kamuoyu açıklamak suretiyle paydaşlarıyla paylaşır. Bunun dışında projeler özelinde CED raporu vb. başvurular olursa halka açık bir şirket olarak bunları kamuoyu açıklamakla yükümlüdür.

## Sürdürülebilirlik Uyum Raporu

UYUM DURUMU		AÇIKLAMA	
EVET	KISMEN HAYIR	MUAF	İLGİSİZ
<b>C. Sosyal İlişkiler</b>			
<b>C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları</b>			
	X		Şirket Personel Yönetmeliği, 2003 yılında yürürlüğe giren 4857 sayılı İş Kanunu'nun getirdiği düzenlemelere göre oluşturulmuş olup, personelin işe alımından ayrılışına kadar geçen sürecin politikaları ve uygulamalarını kapsamaktadır. 2011 yılında uygulamaya konulan Personel Yönetmeliği, İş Kanunu'ndaki güncellemeler ile İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu, Türk Borçlar Kanunu, KVKK'nın yürürlüğe girmesi ve gelişen teknolojinin çalışma hayatında yarattığı değişimler göz önüne alınarak 2017 yılında revize edilmiştir.
	X		Şirketin 2020 Faaliyet Raporu'nda İnsan Kaynakları politikası 4. Bölüm Menfaat Sahipleri kısmında yer almaktadır.
	X		Şirket Faaliyet Raporu'nda İK Politikası ve Personel Yönetmeliğinde tanımlanmıştır. Kurum kültürüne uygun, işin ve pozisyonun gerektirdiği bilgi, beceri, yetkinlik ve deneyime sahip tüm adaylara işe alma ve yerleştirme sürecinde eşit fırsat sağlanır.
	X		Şirket intemet sitesinde "Çeşitlilik ve Fırsat Eşitliği Politikası" yayımlanmıştır. Ayrıca Personel Yönetmeliği ve İnsan Kaynakları politikalarında bu konular mevcuttur. Çalışanlar arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı yapılmaması için önlemler alınır. Akiş GYO Yönetim Kurulu'nun %44'ünü, Üst Yönetim Kadrosunun %50'sini kadın çalışanlar oluşturmaktadır. Şirket genelinin ise %46'sını kadın çalışanlar oluşturmaktadır. Kadın çalışanların yaş ortalaması 40, erkek çalışanların yaş ortalaması 41'dir. Şirket iştiraki Akyaşam'ın Üst Yönetim kadrosunun %50'sini, Yönetim kadrosunun %41'ini şirket genelinin ise %30'unu kadın çalışanlar oluşturmaktadır. Çalışılan taşeron firmaların %24'ünü kadın çalışanlar oluşturmaktadır, kadın çalışanların yaş ortalaması 38, erkek çalışanların yaş ortalaması 36'dır.

## Sürdürülebilirlik Uyum Raporu

UYUM DURUMU		AÇIKLAMA	
EVET	KISMEN HAYIR	MUAF	İLGİSİZ
<b>C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları (devamı)</b>			
	X		Şirket değer zinciri boyunca alınan önlemleri açıklamamasına karşın özellikle fırsat eşitliği kapsamında paydaşlarına yönelik olarak bir dizi eğitim olanağı sağlamaktadır. Taşeron hizmet çalışanlarına eğitim ve gelişimde fırsat eşitliği sunarak eğitim programları hayata geçirmiştir. Sende Bizdesin programı altında Yeniden Yeniliklerle Başlıyoruz (pandemi süreci ve alınan önlemler) ve Güç Sensin (pandemiye yönelik genelgeler ve işe yönelik stres yönetimi, motivasyon, kriz yönetimi ve ekip içi iletişim) hayata geçirilmiştir. Eğitimler online ve pandemi önlemlerine uygun olarak yüz yüze yapılmıştır. Toplam eğitim saati 290 olarak gerçekleşmiştir. Eğitimlere 391 kişi katılmıştır.
	X		Şirket çalışanlar arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı yapılmaması ve çalışanların şirket için fiziksel, ruhsal ve duygusal kötü muamelelere karşı korunması için önlemler alınır. Etik süreci çalışanları bu yönde koruyacak uygulamaları bünyesinde bulundurur. (Etik Hat, Etik Temsilcisi, Etik Komitesi vb.)
	X		Şirket, operasyonlarında, çevreye duyarlı davranır, şirketin ya da birlikte çalışılan müteahhit/taşeron firmaların operasyonlarında çocuk işçiliği ve zorla veya zorunlu çalıştırmaya izin verilmez ve çalışma ortamının insan odaklı olması sağlanır. İlgili konularda gerekli tüm önlemler alınır. Ayrıca taşeronlarla yapılan sözleşmelerde bu konu ile ilgili olarak özel bir hüküm bulunmaktadır.
	X		Şirketin internet sitesi vasıtasıyla Menfaat Sahiplerine ilişkin Şirket Politikası, Tazminat Politikası, Ücret Politikası gibi politikalar kamuoyu ile paylaşılmaktadır. Personel Yönetmeliği Çalışma Şartları ve Çalışma Yaşamının Düzenlenmesi bölümünde mevcuttur. Çalışanlara kendilerini sürekli olarak geliştirebilecekleri eğitim ve gelişim fırsatları sunulur. Sürdürülebilir ekonomik ve sosyal gelişimin şirket çalışanlarının her seviyede gerekli donanımına sahip olacakları eğitim ve gelişim olanaklarıyla mümkün olduğuna inanılır. Amaç eğitim ve gelişimde fırsat eşitliği sağlayarak sürekli öğrenme ve gelişim kültürüne sahip çalışanlarla gelecekteki başarıyı garanti altına almaktır. Eğitim ve gelişim fırsatlarının yanında organizasyonu sürdürülebilir kılmak için yetenek yönetimi kapsamında üst yönetim ve çalışanlara yedekleme ve kariyer yönetim sistemi uygulanmaktadır.

UYUM DURUMU  
EVET KISMEN HAYIR MUAF İLGİSİZ

## AÇIKLAMA

## C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları (devamı)

Çalışan şikayetleri ve anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin mekanizmaları oluşturarak uyumsuzluk çözüm süreçlerini belirler.	X				Akiş GYO İnsan Kaynakları Politikasında çalışanlara açık kapı olanağı sunar. Politika göre her çalışanın işiyle ve şirkete ilgili her türlü konuda Genel Müdür'e ve departman üst yöneticilerine rahatlıkla ulaşabilmesi sağlanır. Anlaşmazlıkların çözümünde insan kaynakları arabuluculuk rolü üstlenir. İş Kanunu ile iş davalarında uzlaşmacı bir platformdan yararlanılır. İş hukuku boyutunda ise bu alandaki uzman dış firmaların uzmanlığından yararlanır. Belli aralıklarla 2 Çift Laf Edelim ve İKahve kapsamında İK ile departmanlar bir araya gelerek departmanların taleplerini iletikleri sohbetler gerçekleştirir. Ayrıca Şirket etik süreci çalışanları ve şirketi bu yönde koruyacak uygulamaları bünyesinde bulundurur. (Etik Hat, Etik Temsilcisi, Etik Komitesi vb.)
Çalışan memnuniyetinin sağlanmasına yönelik olarak yapılan faaliyetleri düzenli olarak açıklar.	X				Akiş GYO içinde yaşadığımız çalışma hayatımızın Güvenlilik, Saygı, Hakkaniyet, Gurur, Takım Ruhu boyutlarına odaklanarak bu alanlardaki mevcut durumumuzun resmini "Güven Endeksi" ile çeken bağimsiz ve çağdaş bir yönetim aracı olan Great Place to Work (GPTW) ile Çalışan Bağlılığı Araştırması yapmaktadır. Çalışanlardan gelen geribildirimler doğrultusunda odak alanları ve önceliklere göre "Gönüllü Çalışan Ekibi" ve "Yöneticilerden oluşan Sponsorlar" ihtiyaç duyulan, memnuniyet ve mutluluk yaratan uygulamaların geliştirilmesi sağlanmaktadır. Hedef çalışanların güvenle bağlandıkları, yaptıkları işten, işyerinden gurur duydukları, çalışma arkadaşları ile uyum ve işbirliği içinde çalıştıkları mutlu ortamı "Çalışmak için En İyi Yer" olma yolunda birlikte daha iyiyeye taşımaktır. Pandemi nedeniyle 2020 yılında yapılması planlanan GPTW, 2021 yılına ertelenmiştir. 2020 yılında nabız anketleri ile farklı konularda çalışanların görüş ve önerileri alınarak aksiyonlar hayata geçirilmiştir.
İş sağlığı ve güvenliği politikaları oluşturur ve kamuya açıklar.	X				Çalışan iş sağlığı ve güvenliği konusunda en önemli yol gösterici İSG Politikasıdır. İSG çalışmaları, ilgili mevzuat gereklilikleri ve Şirket İSG Politikası ile uyumlu olarak yönetilir. Şirket İş Sağlığı ve Güvenliği Politikamız çerçevesinde Akiş GYO ve çalışanları olarak, yasal mevzuat ve düzenlemelere uyar, sağlıklı ve güvenli bir çalışma ortamı yaratılır. İş Sağlığı ve Güvenliği açısından az tehlikeli sınıfta faaliyet gösteren bir şirket olsak da iş gücünün faaliyet gösteren bir şirket olarak yüksek derecede önem göstererek tüm departmanlarda sıfır kaza odaklı bir İSG yönetimi yaklaşımı geliştirilir. Gereklilikler yerlerde iyileştirmeler hızla gerçekleştirilir, önleyici tedbir, tehlikeli durum ve acil durum planlarının yerinde olduğundan emin olunur ve tüm süreçlerin yönetilmesinde yerel mevzuatlara uygun hareket edilir.

## Sürdürülebilirlik Uyum Raporu

UYUM DURUMU  
EVET KISMEN HAYIR MUAF İLGİSİZ

## AÇIKLAMA

## C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları (devamı)

İş kazalarından ve sağlığın korunması amacıyla alınan önlemleri ve kaza istatistiklerini açıklar.	X				Şirket iş kazalarını ve sağlığın korunması amacıyla alınan önlemleri ve kaza istatistiklerini iç prosedürler gereği yönetime aylık olarak raporlar.
Kişisel verilerin korunması ve veri güvenliği politikalarını oluşturur ve kamuya açıklar.	X				Şirket web sitesinde KVKK Politikası ve Bilgi Güvenliği Politikası bulunmaktadır. Mevcut çalışanlara, birinci derece yakınlarına ve yeni işe giren çalışanlara Açık Rıza Beyanı ve Aydınlatma metni imzalatılır. ISO27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi kapsamında gerekli bildirimler yapılmaktadır. Üçüncü partilerle de şirket politikalarıyla uyumluluk çalışmaları devam etmektedir.
Etik politikası oluşturur (iş, çalışma etiği, uyum süreçleri, reklam ve pazarlama etiği, açık bilgilendirme vb. çalışmaları dâhil) ve kamuya açıklar.	X				Şirket web sitesinde İş Etiği ilkeleri yayımlanmaktadır. İş Etiği ilkeleri tüm iş yapış süreçlerinin temel yol göstericisi konumundadır. Akiş GYO tüm iş süreçlerinde ve ilişkilerinde İş Etiği ilkelerine bağlılığı ön koşulu sayar ve kurumsal kültürün temel taşlarından biri olarak görür. Her sene Etik Haftasında etkinlikler düzenlenir ve etik konusuna dikkat çekilir. Her ay Etik Pop-Up lan oluşturulur. Bu faaliyetler Akkök Grup genelinde yönetilmektedir.
Çalışanlara ÇSY politikaları ve uygulamaları konusunda bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenler.	X				ÇSY Politikaları ve uygulamaları kapsamında çalışanlara bilgilendirme toplantıları yasal çerçevede düzenli yapılmaktadır. Şirket bünyesinde 6 ayda 1 İş Sonuçları Paylaşım Platformu ve AkişTalks yapılmaktadır.
<b>C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisyatifler</b>					
Sürdürülebilirlik alanındaki faaliyetlerini tüm paydaşların (çalışanlar, müşteriler, tedarikçiler ve hizmet sağlayıcılar, kamu kuruluşları, hissedarlar, toplum ve sivil toplum kuruluşları vb) ihtiyaç ve önceliklerini dikkate alarak yürütür.	X				Şirket Sürdürülebilirlik Önceliklerini belirlerken paydaş analizi yapmış ve onlardan geri bildirimler almıştır.
Müşteri şikayetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin müşteri memnuniyeti politikası düzenler ve kamuya açıklar.	X				Şirketin müşteri memnuniyet politikası bulunmakta olup, bu bilgi kamuoyu ile paylaşılmamıştır.
Paydaş iletişimini sürekli ve şeffaf bir şekilde yürütür; hangi paydaşlarla, hangi amaçla, ne konuda ve ne sıklıkla iletişime geçtiğini, sürdürülebilirlik faaliyetlerinde kaydedilen gelişmeleri açıklar.	X				Şirketin internet sitesinde Yatırımcı ilişkileri sekmesinde Menfaat Sahiplerine ilişkin Şirket Politikası mevut olup, paydaş iletişiminin detaylarını içermektedir. Ayrıca paydaş iletişimi olarak kurumsal iletişim tarafından kamu iletişimi basın bültenleri paylaşımı, web sitesi bilgilendirmeleri ve sosyal medya iletişimleri ile gerçekleştirilmektedir. Ayrıca Sürdürülebilirlik Raporu'nda paydaş iletişim sıklığı ve iletişim mecrası bilgisi yer almaktadır.

UYUM DURUMU		UYUM DURUMU					AÇIKLAMA
		EVET	KISMEN	HAYIR	MUAF	İLGİSİZ	
<b>C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisyatifler (devamı)</b>							
Benimsediği uluslararası raporlama standartlarını (Karbon Saydamlık Projesi (CDP), Küresel Raporlama Girişimi (GRI), Uluslararası Entegre Raporlama Konseyi (IIRC), Sürdürülebilirlik Muhasebe Standartları Kurulu (SASB), İklimle İlişkili Finansal Açıklamalar Görev Gücü (TCFD) vb.) kamuya açıklar.	X						Şirketin Sürdürülebilirlik Raporu GRI Temel Standardına uygun bir şekilde yayımlanmaktadır.
İmzacısı veya üyesi olduğu uluslararası kuruluş veya ilkelere (Ekvator Prensipleri, Birleşmiş Milletler Çevre Programı Finans Girişimi (UNEP-FI), Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler (UNGC), Birleşmiş Milletler Sorumlu Yatırım Prensipleri (UNPRI) vb.), benimsediği uluslararası prensipleri (Uluslararası Sermaye Piyasası Birliği (ICMA) Yeşil/Sürdürülebilir Tahvil Prensipleri gibi) kamuya açıklar.	X						Şirket UN Global Compact programı katılımcısı olup bu bilgiyi kamuya açıklamıştır.
Borsa İstanbul Sürdürülebilirlik Endeksi ve uluslararası sürdürülebilirlik endekslerinde (Dow Jones Sürdürülebilirlik Endeksi, FTSE4Good, MSCI ÇSY Endeksleri vb.) yer almak için somut çaba gösterir.	X						Sürdürülebilirlik Endeksi'ne gönüllü olarak girebilmek için Borsa ile iletişime geçilmiş fakat ilgili dönemde BIST100 endeksinde yer alınmadığı için için talep kabul görmemiştir. İlgili olabilecek endekslerde yer alabilmek için çaba kesintisiz bir şekilde gösterilmektedir.
<b>D. Kurumsal Yönetim İlkeleri</b>							
İl-17.1 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında zorunlu olarak uyulması gereken Kurumsal Yönetim İlkeleri yanında tüm Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum sağlanması için azami çaba gösterir. Şirketin Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunu her yıl arttırıyor olması bu alandaki çabasının bir göstergesi olarak ele alınmalıdır.	X						Şirket, İl-17.1 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında zorunlu olarak uyulması gereken Kurumsal Yönetim İlkeleri yanında tüm Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum sağlanması için azami çaba gösterir. Şirketin Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunu her yıl arttırıyor olması bu alandaki çabasının bir göstergesi olarak ele alınmalıdır.
Sürdürülebilirlik konusunu, faaliyetlerinin çevresel etkilerini ve bu konudaki ilkeleri kurumsal yönetim stratejisini belirlerken göz önünde bulundurur.	X						Kurumsal yönetim stratejilerinde çevresel (maliyet açısından), sosyal (iş ve işçi hakları, eşitlik, etik) ve yönetsel sürdürülebilirlik faktörleri de göz önüne alınmaktadır.
<b>Sürdürülebilirlik Uyum Raporu</b>							
UYUM DURUMU		UYUM DURUMU					AÇIKLAMA
		EVET	KISMEN	HAYIR	MUAF	İLGİSİZ	
<b>D. Kurumsal Yönetim İlkeleri (devamı)</b>							
Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirttiği şekilde menfaat sahiplerine ilişkin ilkelere uyum sağlamak ve menfaat sahipleri ile iletişimi güçlendirmek için gerekli tedbirler alır.	X						"Şirket Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirttiği şekilde menfaat sahiplerine ilişkin ilkelere uyum sağlamak ve menfaat sahipleri ile iletişimi güçlendirmek için her türlü zorunlu olan ve bunun dışında gönüllü olarak esasıyla bir çok mecrayı aktif olarak kullanmaktadır. Başta Şirket çalışanları olmak üzere menfaat sahiplerinin Şirket yönetimine katılımını destekleyici modeller, Şirket faaliyetlerini aksatmayacak şekilde geliştirilir. Çalışanların yönetime katılımı yıllık performans değerlendirme toplantıları, öneri sistemleri ve Şirket bünyesinde yapılan yıllık toplantılar vasıtasıyla sağlanır. Şirket, gerektiği durumlarda diğer menfaat sahiplerinin katılımını teşvik eder ve önerileri de dikkate alır. Şirketimizde çalışanlarımızla iletişimi güçlendirmek amacıyla 2 Çift Laf Edelim, İkârve, Akiş Talks, İş Sonuçları Paylaşım Platformu, Bir Fikirim Var! Bireysel Öneri Sistemi, Durumsal/Anlık Ödül Sistemi, Geribildirim Görüşmeleri, Açık Kapı Toplantıları yapılmaktadır."
Sürdürülebilirlik alanındaki tedbirler ve stratejilerin belirlenmesinde menfaat sahiplerinin görüşlerine başvurulur.	X						"Şirket Sürdürülebilirlik Önceliklerini belirlerken paydaş analizi yapmış ve onlardan geri bildirimler almıştır. Tüm şirket çalışanlarının katılımıyla 2 gün süren Stratejik Bakış Çalıştayı yapılmıştır. Çalışanların söz sahibi olduğu bu çalıştayda; Kısa - Orta - Uzun Vadeli şirket stratejileri, şirket kültürü, temel değerler ve özellikler, vizyon, misyon, hedefler ve strateji haritası belirlendi ve bu stratejiler doğrultusunda KPI'lar yeniden düzenlendi. Ayrıca departmanların tüm iş süreçleri gözden geçirilerek revizyonlar yapıldı. Sürdürülebilirlik kapsamında yapılacak uygulamalar & geliştirilecek projeler için iş ortakları görüşleri alınmaktadır. Çalışanlar, yatırımcılar, hissedarlar ve kamuya yapılması gereken bilgilendirmeler azami dikkat ve özen ile yapılmakta olup yatırımcı ilişkileri departmanı vasıtasıyla menfaat sahipleriyle de iletişim kurulmaktadır."

## D. Kurumsal Yönetim İlkeleri (devamı)

Sosyal sorumluluk projeleri, farkındalık etkinlikleri ve eğitimler ile sürdürülebilirlik konusu ve bunun önemi hakkında farkındalığın artırılması konusunda çalışır. farkındalığın artırılması konusunda çalışır.	X				Şirket sosyal sorumluluk projeleri, farkındalık etkinlikleri ve eğitimler ile sürdürülebilirlik konusu ve bunun önemi hakkında farkındalığın artırılması konusunda çalışır, paydaşları ve işbirliği yaptığı kurumlar nezdinde bu bilincin yerleşmesi konusunda öncülük eder. Şirketteki gönüllü çalışanlardan oluşan 'Akiş Gönüllüler Ekibi' ile sosyal sorumluluk projeleri kapsamında çalışmaların katılımlarıyla yürütülmektedir. Özel/Önemli günlerde hediye olarak sivil toplum kuruluşlarına bağışlar yapılabilir. Sosyal sorumluluk projeleri (AVM'ler aracılığıyla gerçekleştirilmektedir. (Orneğin Akasya TOG projesi, Akbattı e-cording işbirliği vb.) TOG, Taşeron eğitimleri ve Enerji Tüketiminde Azaltma Projeleri örnek gösterilebilir.
Sürdürülebilirlik konusunda uluslararası standartlara ve inisiyatiflere üye olmak ve çalışmalara katkı sağlamak için çaba gösterir.	X				"Şirket Sürdürülebilirlik alanında dünyanın önde gelen inisiyatiflerin UN Global Compact katılımcısı olup, bu kapsamda aktif olarak da rol almaya yönelik çaba sarfetmektedir. Gerçekleştirilen projeler için iş ortakları belirlerken sürdürülebilirlik çalışmalarına katkı sağlayacak iş ortakları tercih edilmektedir."
Rüşvet ve yolsuzlukla mücadele ile vergisel açıdan dürüstlük ilkesine yönelik politika ve programlarını açıklar.		X			"Şirket etik süreci çalışanları ve şirketi bu yönde koruyacak uygulamaları bünyesinde bulundurmaktadır. (Etik Hat, Etik Temsilcisi, Etik Komitesi vb.) Buna yönelik politika, Faaliyet Raporu'nda Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk başlığı altında bulunmaktadır. Şirket Yönetim Kurulu, irtikap ve rüşvet dahil olmak üzere her türlü yolsuzluğa karşı önlem almaktadır. Etik ilkeleri destekleyen politikalarından biri olarak hazırlanmaktadır."



## Dönem İçi Önemli Gelişmeler

### a) Gayrimenkul Değerleme Şirket Seçimi

Şirketimiz almış olduğu yönetim kurulu kararı uyarınca, 2020 yılı içerisinde Şirketimiz 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 Projesi için Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
- Caddebostan Projesi için Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
- Erenköy Projesi için Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
- Akapartmanı Projesi için Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

firmalarının seçilmesine, portföye 2020 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirilmesi gereken varlıklar için ise Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile çalışılmasına karar verilmiştir.

### b) Bağımsız Denetçi Seçimi

Şirketimizin 2020 yılı dönemindeki mali tablo ve raporlarının denetlenmesi için Denetimden Sorumlu Komite'nin raporu doğrultusunda PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi' nin seçimi 02.04.2020 tarihinde yapılan 2019 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında kabul edilmiştir.

### c) Şirketimizin Kâr Payı Ödemesi

Ortaklarımıza bedelsiz pay senedi olarak dağıtılması karar verilen toplam 124.608.000,00 TL (1,00 TL nominal değerli paya isabet eden temettü tutarı brüt 0,28972416 TL, temettü oranı brüt %28,972416) tutarındaki temettü, bedelsiz pay senedi olarak 01 Temmuz 2020 ve 03 Temmuz 2020 tarihlerinde ortaklarımızın hesaplarına geçmiştir.

### d) Kredi Kullanımı ve İpotek Tesis

Şirketimizin HSBC Bank A.Ş.'den kullanmış olduğu 2023-2024 vadeli ve vade tarihinde balon ödemeler de içeren 88.691.095 ABD Doları anapara tutarlı kredileri; Şirketimiz ve Banka'nın mutabakatı ile 1 yılı anapara ödemesiz 5 yıl vadeli, vade sonunda %30 balon ödeme içerecek ve kalan tutar aylık eşit taksitli olacak şekilde yenilenmiştir. Ayrıca HSBC Londra'dan kullanılmış kredilerin bir kısmını kapatmak üzere Banka'dan yukarıda belirtilen şartlarda 11.000.000 ABD Doları tutarında bir kredi kullanılmış olup HSBC Bank A.Ş. lehine 4. Dereceden 14.300.000 ABD Doları tutarında ipotek tesis edilmiştir.

Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğumuz 2021 ve 2022 yıllarında vadeleri dolacak ve vade tarihinde balon ödemeler de içeren toplam 117.516.666 ABD Doları anapara tutarlı kredilerimiz, Şirketimiz ve Banka'nın mutabakatı ile 1+6,5 yıl olarak yenilenmiş olup kredinin 1. yılı sonunda, Bankanın aynı toplam bakiyeli altı buçuk yıllık bir krediyi şimdiden taahhüt etmesine istinaden, para biriminin Banka ile mutabık kalarak belirlenmesine ve şartları düzenleyecek kredi sözleşmesinin imzalanmasına karar verilmiştir.

Şirketimizin HSBC Bank PLC'den kullanmış olduğu, 3 ayda bir anapara ödemeli, son taksidi 2022 Ağustos ayında olan, toplam 23.482.759,66 ABD Doları anapara bakiyesi bulunan kredi, HSBC Bank Middle East' ten aynı tutarlı ve 1 yılı anapara ödemesiz 5 yıl vadeli, vade sonunda %30 balon ödeme içerecek ve kalan tutar aylık eşit taksitli olarak ödenecek şekilde kredi kullanılarak kapatılmış olup HSBC Bank Middle East Ltd. lehine Akasya AVM üzerinde 5. dereceden 30.500.000 ABD Doları tutarında ipotek tesis edilmiştir.

### e) Payların Geri Alınması ve Likidite Sağlayıcılık Sözleşmesi

Şirketimizce 2020 yılında en son 21 Ağustos 2020 tarihinde olmak üzere toplam 280.000 nominal adetli hisse geri alımı yapılmış olup, İşbu paylardan 240.000 nominal adet hisse ve bedelsiz sermaye artırımını sonucu bu paylara istinaden kar payı olarak dağıtılan yeni paylarla birlikte toplam 309.533,784 TL nominal adetli paylar Likidite Sağlayıcılık Sözleşmesi kapsamında olası likidite sağlayıcılık işlemlerinde kullanılması için Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. nezdindeki hesabımıza transfer edilmiştir. 31.12.2020 tarihi itibarıyla Şirketimizce 107.700 TL tutarındaki 40.000 nominal adet kendi payımız iktisap edilmektedir.

Şirketimizin Borsa İstanbul'da işlem gören paylarının hacim ve derinliğinin artırılması amacıyla Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile faaliyette olan Likidite Sağlayıcılık Sözleşmesi'nin geçerliliği 02.11.2020 tarihinde sona ermiş olup likidite sağlayıcılık işlemlerine devam edilmemesine karar verilmiştir.

### f) Enerji Tedarik Sözleşmesi

Şirket portföyünde yer alan Akbatı ve Akasya Alışveriş Merkezlerinde kullanılmak üzere enerji firmalarından alınan teklifler fiyatlandırma ve sözleşme şartları açısından değerlendirilmiş, 31.12.2020 tarihi itibarıyla sona erecek enerji tedarik sözleşmesinin Sakarya Elektrik Perakende Satış Anonim Şirketi ile bir yıl süreyle imzalanmıştır.

### g) Borçlanma Aracı İhracı

Şirketimiz tarafından en fazla 250.000.000,00 TL'ye kadar tahvil, paya dönüştürülebilir tahvil, değiştirilebilir tahvil ve finansman bonusu dahil borçlanma araçlarının, halka arz edilerek veya halka arz edilmeksizin yurt içinde ve/veya yurt dışında ihraç edilmesine karar verilmiş olup yapılan ihraç başvurumuz 20 Haziran 2019 tarihinde SPK tarafından onaylanmıştır.

Şirketimiz tarafından ilk olarak planlanan 100.000.000,00 TL'lik tahvil ihracına ilişkin talep toplama süreci 10 Eylül tarihinde Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla gerçekleştirilmiş ve Şirket tarihinde ilk olan tahvil ihracına kurumsal yatırımcılar, portföy yönetim ve sigorta şirketleri yoğun ilgi göstermiş olup, 39 farklı nitelikli yatırımcıya tahsis yoluyla satış başarılı bir şekilde tamamlanmış ve 100.000.000,00 TL nominal değerindeki 2 yıl vadeli ve 3 ayda bir değişken faiz oranı (TRLIBOR) ile faiz ödemeleri olan tahvillerin ihracı 11 Eylül 2019 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Şirketimizce, 28 Şubat 2020 tarihinde Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla ihracı gerçekleştirilen 128.000.000,00 TL nominal değerli, 182 gün (6 ay) vadeli ve 3 ayda bir BIST TLREF endeksinin değişimine dayalı değişken faizli kupon ödemeli finansman bonusunun ikinci kupon ödemesi ve anapara itfası 28 Ağustos 2020 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Şirketimizin yukarıda bahsi geçen Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.06.2019 tarihli ve 36/802 sayılı onayı ile almış olduğu yurtiçinde 250.000.000,00 TL (ikiyüzelli milyon Türk Lirası) tutarına kadar her türlü tahvil ve/veya finansman bonusu ve her türlü borçlanma aracı ihracına ilişkin ihraç izninin süresi dolmuş olup, Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 1 yıl süre geçerli olmak üzere yurtiçinde 250.000.000,00 TL (ikiyüzelli milyon Türk Lirası) tutarına kadar, Türk Lirası cinsinden, 5 (Beş) yıla kadar çeşitli vadelerde, yurt içinde halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satılmak üzere ve/veya tahsisli olarak, bir veya birden çok seferde, her türlü tahvil ve/veya finansman bonusu ve niteliği itibarıyla borçlanma aracı olduğu Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilecek her türlü borçlanma aracı ihraç edilmesi için izin başvurusu yapılmış ve borçlanma ihracı başvurusumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13 Ağustos 2020 tarih ve 51/992 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

### h) Kredi Derecelendirme Notu

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

### i) Akapartmanı Konut ve Ofis Satışları

2020 yılında Şirketimizin İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi'nde kain ve Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 65 Pafta, 315 Ada ve 3 Parsel no.da kayıtlı Akapartmanı projesindeki (B) Blokta yer alan 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 no.lu bağımsız bölümler toplam 19.586.827 TL + KDV ve (A) Blokta yer alan 1 no.lu bağımsız bölüm 3.550.000 TL + KDV bedel ile satılmıştır.

### j) Üsküdar Bağımsız Bölüm Satışları

2020 yılında Şirket'in İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, Gayretli Sokak, 474 ada, 4 nolu parselde yer alan 25 no.lu ve 27 no.lu bağımsız bölümleri toplam 1.009.901 TL+ KDV bedel ile satılmıştır.

### k) Sürdürülebilirlik Stratejisinin Belirlenmesi & U.N. Global Compact Üyeligi

Şirketimiz, kurumsallaşma konusuna gösterdiği özenin bir göstergesi olarak, kurumsal sürdürülebilirlik raporlama çalışmalarını 2019 yılında başlatmıştır. Bununla paralel olarak, 2020 yılı başında dünyanın en büyük kurumsal sürdürülebilirlik inisiyatifi olan Birleşmiş Milletler (UN) Global Compact'e üyelik için başvuru sürecini tamamlamış ve katılımcı üye olarak kabul edilmiştir. Bu üyelik ile Şirketimiz politikalarının; insan hakları, çalışma standartları, çevre ve yolsuzlukla mücadele alanlarındaki UN Global Compact'ın 10 ilkesine sadık kalarak UN Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına ulaşılabilirliği hedeflenmektedir.

Bu kapsamda Şirketimiz, stratejik önceliklerinin belirlenmesi, Küresel Raporlama İnisiyatifi (GRI) ve UN Global Compact standartlarına uygun şekilde hazırlanan ilk sürdürülebilirlik raporunu 01 Eylül 2020 tarihinde yayınlanmış olup, taahhütümüz 20 Aralık 2020 tarihinde yenilenmiştir.

Yıl içerisinde Global Compact'ın düzenlediği çeşitli çalışma ve toplantıları aktif şekilde takip edilmiştir. Bunun yanı sıra Young SDC Innovators programına katılım sağlanarak, taahhütlerimiz doğrultusunda şirketimizin yeni projeler geliştirmesi için çalışmalara devam edilmektedir.

### l) Covid-19 (Koronavirüs) Salgını Sebebiyle Alışveriş Merkezlerinin Faaliyetlerinin Geçici Olarak Durdurulması

2019 yılı Aralık ayında, Çin'in Wuhan kentinde yeni bir koronavirüs türü bildirilmiş, Dünya Sağlık Örgütü, salgının "Uluslararası Halk Sağlığı İçin Acil Durum" oluşturduğunu açıklamıştır. Türkiye'de Covid-19 vakalarının Mart ayı içinde görülmeye başlanması, Covid-19 salgını sebebiyle Türkiye'de alışveriş merkezlerinde kademeli olarak müşteri trafiğinin azalmasına neden olmuştur.

19 Mart 2020 tarihi itibarıyla Şirketimiz, alışveriş merkezlerinde faaliyet gösteren mağaza çalışanlarının, ziyaretçilerin ve Şirket çalışanlarının sağlığını önceliklendirerek, Akasya ve Akbatı Alışveriş Merkezleri'nin faaliyetlerini geçici bir süre için durdurmuştur. Bu doğrultuda AVM'lerin kapalı olduğu süre boyunca, kapalı olunan günler için kiracılarından kira alınmamasına, AVM'lerin 2020 yılı Mart ayı kirasının faaliyetin devam ettiği 19 Mart tarihine kadar tahsil edilmesine, yasal düzenlemeler

nedeniyle daha önce kapanan mağazalar için kapandığı günün baz alınmasına, market ve eczane gibi faaliyetine devam eden mağazalar için kira düzenleme yetkisinin yönetime verilmesine karar verilmiştir.

Şirketimizin Covid-19 salgınıyla mücadele kapsamında 19 Mart 2020 tarihinde faaliyetlerini durdurduğu Akbatı ve Akasya Alışveriş Merkezleri hijyen koşullarının en üst seviyeye çıkarılması ve risklerin minimize edilebilmesi için gerekli tüm önlemler alınmış olarak 1 Haziran 2020 tarihi itibarıyla faaliyetlerine tekrar başlamıştır. Haziran ayından itibaren aylık olarak şartları Şirketimizce belirlenecek şekilde kira destekleri sağlanmaktadır.

### Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu Maddesi Kapsamında Hazırlanan 2020 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 2020 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 ila 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 dağıtım 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 2020 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 zararımız 458.444.388,00 TL, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenmiş mali tablolarımızda yer alan net dönem zararımız ise 86.361.989,80 TL'dir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: II, No: 14.1 Sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenmiş konsolide finansal tablolarımızda 458.444.388,00 TL tutarındaki net dönem zararı bulunmakta olup Şirketimiz kâr dağıtım politikası çerçevesinde 2020 yılı Olağan Genel Kurulunda kâr dağıtımının yapılmasının önerilmesini,

Yönetim Kurulumuzun işbu kâr payı dağıtım önerisinin Genel Kurulumuzun onayına sunulmasını,

İşbu kâr dağıtım önerisine ilişkin kararımızın ve Sermaye Piyasası Kurulu kararları çerçevesinde hazırlanan 2020 yılı Kâr Dağıtım Tablosu' nun kamuya açıklanmasını,

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 yapılan istinaf başvurusu, İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 13. Hukuk Dairesi'nce temyiz yolu açık olmak üzere esastan reddedilmiştir. Anılan Bölge Adliye Mahkemesi kararına karşı davacı tarafça temyiz yoluna gidilmiş olup; temyiz incelemesinin Şirket lehine reddedilmesi beklenilmektedir.

► 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:

► 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; Şirket tarafından İstanbul 3. İdare

Mahkemesi'nin 07.03.2017 tarihli, 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. Anayasa Mahkemesince 07.05.2020 tarihli ve 2019/30484 numaralı kararı ile Şirketimizin başvurusunun reddine 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 taşınmazın 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 taşınmazın 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 neticesinde T.C. Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu tarafından 27.02.2020 tarihli, Esas No: 2019/2396 ve Karar No: 2020/526 sayılı kararı ile temyiz başvurusunun kabulüne ve T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin 24.06.2019 tarihli, Esas No: 2018/2893 ve Karar No: 2019/1239 sayılı ısrar (direnme) kararının bozulmasına kesin olarak karar verilmiştir. Direnme kararının bozulmasına ilişkin Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun kesin kararı doğrultusunda T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi tarafından 22.10.2020 tarihli, Esas No: 2020/1367 ve Karar No: 2020/1350 sayılı kararı ile Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun bozma kararına uyulmasına, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 12.01.2017 tarihli, Esas No.

2016/1486 ve Karar No. 2017/65 sayılı kararının kaldırılmasına ve dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir.

► 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 Revizyon 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 2020 yılında toplam 9.208.912 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 imkânlar 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, 2020 yılında çeşitli kurum ve kuruluşlara toplam 145.350 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:  
PwC 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:  
Gençoğlu & Ergün Hukuk Bürosu

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

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

Finansal Danışmanlık Şirketi:  
Sinerji Avrupa Mali Danışmanlık Limited Şirketi

Sürdürülebilirlik Raporlaması Kapsamında Hizmet Alınan Danışmanlık Şirketi:  
Kıymet-i Harbiye Yönetim Danışmanlık ve Ticaret A.Ş.

Kredi Derecelendirme Kuruluşu:  
Fitch Ratings Ltd.  
JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.

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

2020 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:**

Yönetim Kurulu, Şirket'in 2020 yılında pandemi koşullarına uyum sağlayarak, operasyonel ve finansal anlamda başarılı bir performans sergilediğini gözlemlemiştir.

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

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

Şirket Genel Kurulunca verilen izin çerçevesinde yönetim organı üyelerinin şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı kapsamındaki faaliyetleri bulunmamaktadır.

Şirket'in finansman kaynaklarına ait bilgiler Finansal tablolara ait 6 no'lu "Finansal Borçlanmalar" dipnotunda yer almakta olup, 2020 yılı içerisinde 128.000.000,00 TL tutarında borçlanma aracı (finansman bonusu) ihracı gerçekleştirilmiş olup raporumuzun "Dönem İçi Önemli Gelişmeler/g" kısmında detaylı bilgi verilmiştir.

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

Şirkete ilişkin 2020 yılı hesap dönemi içerisinde başlamış olan veya devam eden herhangi bir kamu veya 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; 2020 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 23.136.826,76 TL + KDV, kiralama işlemlerimiz aylık kira bedeli toplamları ise 3.097.286,37 TL + KDV olacak şekilde gerçekleşmiştir.

**Kredi Derecelendirme Notu**

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nun 10/09/2020 tarih ve 9133 sayılı kararına istinaden Kurul' ca yetkilendirilmiş JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. tarafından hazırlanan kredi derecelendirme notları Uzun Vadeli Ulusal Notu 'nu A-(Trk)', Kısa Vadeli Ulusal Notu 'nu 'A-1(Trk)' ve söz konusu notlara ilişkin görünümleri 'Stabil', diğer taraftan Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para ve Yerel Para Notları 'BB', söz konusu notlara ilişkin görünümleri ise 'Negatif' olarak belirlenmiştir.

**Türev İşlemleri**

Mevcut değişken faizli ABD Doları cinsinden kredilerin tüm vadeleri için Şubat 2021'de faiz takası işlemi gerçekleştirilmiştir.

**2021 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,

**- Yönetim Kurulu'muzca Şirket'in portföyünde bulunan ve değerlendirilmesi gereken aşğıdaki 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.  
Akapartmanı Projesi için Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Uşaklıgil Projesi için Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.  
Caddebostan Projesi için Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.  
Erenköy Projesi için Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

**- Portföye 2021 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirilmesi gerektirecek varlıklar için ise Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile çalışılmasına karar verilmiştir.**

**Bedelli Sermaye Artışı Hakkında**

Şirketimizin Yönetim Kurulu'nca 22.12.2020 tarihinde 1.000.000.000, TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalınarak, Şirketimizin mevcut 554.699.850, TL olan çıkarılmış sermayesinin, 250.300.150, TL nominal tutarda nakden artırılarak 805.000.000, TL'ye çıkartılmasına, mevcut ortakların rüçhan haklarında bir kısıtlama yapılmamasına, sermaye artırımında ihraç

edilecek paylar ile ilgili olmak üzere; (A) Grubu paylar karşılığında (A) Grubu, (B) Grubu paylar karşılığında (B) Grubu pay çıkartılmasına, nakden artırılan 250.300.150,00 TL sermayeyi temsil edecek payların 11.303.380,59 TL nominal değerli kısmının A grubu nama yazılı, 238.996.769,41 TL nominal değerli kısmının B grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilmesine, sermaye artırımında ihraç edilecek (A) Grubu payların "borsada işlem görmeyen" nitelikte, (B) Grubu payların "borsada işlem gören" nitelikte oluşturulmasına, yeni pay alma hakkının kullanılmasında 1 TL nominal değerli bir payın rüçhan hakkı kullanım fiyatının 1 TL olarak belirlenmesine, yeni pay alma haklarının kullanım süresinin 15 gün olarak tespit edilmesine, yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların 3 (Üç) işgünü süreyle Borsa İstanbul A.Ş. (BİAŞ)'de nominal bedelin altında olmamak kaydıyla halka arz edilmesine, sermaye artırımını nedeniyle şirket ortaklarına Sermaye Piyasası Kurulu'nun kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri ve Merkezi Kayıt Kurulu A.Ş.' nin Genel Mektupları çerçevesinde kaydi pay olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullanılmasına, sermaye artırımını işlemlerinin gerçekleştirilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu'nun Pay Tebliği (VII - 128.1) kapsamında gerekli bilgi ve belgelerin hazırlanarak Sermaye Piyasası Kurulu'na müracaat edilmesine karar verilmiş olup bu husustaki ihraç talebimize ilişkin olarak hazırlanmış olan taslak izahnamenin onaylanması talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na 21.01 2021 tarihinde başvurulmuş olup 25.02.2021 tarihli SPK bülteninde onaylanmıştır.

**Erenköy Projesi Kiralaması Hakkında**

Bağdat Caddesi 319-321 numarada bulunan Erenköy projesinin, 3 no.lu bağımsız bölümü (eklentilerle birlikte 6.436 m<sup>2</sup> kapalı alan) için Boyner Büyük Mağazacılık A.Ş. ile birinci yıl aylık baz kira rakamının 2.321.666 TL olarak belirlendiği, mağaza cirosuna bağlı çeşitli kriterlerle baz kiranın aylık olarak düzenleneceği kira sözleşmesi imzalanmıştır. Kira dönemi Boyner'in faaliyete geçişi ile başlayacak olup, 15 yıl süreli olarak belirlenmiştir.

**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 : **10.03.2021**  
KARAR NO : **23**

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 2020 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 ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (II-17.1.a) kapsamında Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi'nde "Çevresel, Sosyal, Kurumsal Yönetişim (ÇSY)" ilkeleri uyum raporunun;

► 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 : **10.03.2021**  
Karar No : **23**  
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 2020 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,
- 3- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (II-17.1.a) kapsamında Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi'nde "Çevresel, Sosyal, Kurumsal Yönetişim (ÇSY)" ilkeleri uyum raporunun kabul edilmesine,

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 2020  
Hesap Dönemine Ait  
Konsolide Finansal Tablolar  
ve Bağımsız Denetim Raporu

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

### A)Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1) Görüş

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2020 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### 2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("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 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) 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 Konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
<p><b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları</b></p> <p>31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup'un toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 5.276.965.741 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; arazi, ofis ve ticari ünitelerden oluşmaktadır.</p> <p>Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde Grup yönetimi tarafından benimsenmiş olan muhasebe politikası, detayları Not 2 ve 11'de anlatıldığı üzere, gerçeğe uygun değer yöntemi olup bu varlıkların gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından akredite edilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve Grup yönetiminin değerlendirmeleri sonrasında bilançoda taşınan değer olarak esas alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde emsal karşılaştırma ve indirgenmiş nakit akımı gibi yöntemler kullanılmaktadır ve bu yöntemler gerçeğe uygun değer tespiti sırasında değişimlere yol açabilecek reel iskonto, enflasyon gibi önemli varsayımlara dayalı girdiler içermektedir. Gerçeğe uygun değerler; piyasa koşulları, her bir gayrimenkulun ayrıntılı özellikleri gibi faktörlerden doğrudan etkilenmektedir. Covid-19 küresel salgınının yarattığı piyasa koşulları ve getirilen kısıtlamalar sebebiyle yaşanan kira kayıplarının etkileri de gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde dikkate alınmıştır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerlerinin gerek Grup'un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grup yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerinin tespitinde uyguladığı prosedürler değerlendirilmiştir.</li> <li>• Değerleme çalışmasını yapan uzman kuruluş ile ilgili olarak, tarafımızca aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uzman kuruluşun takdir edilen gayrimenkul değerlendirme akreditasyonu ve lisansı kontrol edilmiştir.</li> <li>- Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir.</li> </ul> </li> <li>• Her bir yatırım amaçlı gayrimenkulün tapu kayıtları ve sahiplik oranları test edilmiştir.</li> <li>• Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, kiralanan alan metrekare bilgisi ve birim kiralama değerleri, tutarlılığı gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırılarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı test edilmiştir.</li> <li>• Değerleme raporlarında kullanılan ve gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerden kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve giderler gibi girdiler test edilmiştir.</li> <li>• Değerleme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımlar, enflasyon, reel iskonto oranı gibi takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı, uzmanlarımız ile birlikte değerlendirilmiştir.</li> <li>• Değerleme raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerin, dipnotlar ile uyumu kontrol edilmiş, dipnotlarda yer alan değerlerin değerlendirme raporları ile mutabık olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.</li> </ul>

#### 4) Diğer Hususlar

Grup'un 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolarının denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış, söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 28 Şubat 2020 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş verilmiştir.

#### 5) 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 Grup'u 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.

#### 6) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak 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 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 uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî 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, sahtekarlık, 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 tahminleri ile 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, 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 açıklamaları 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. Grup 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") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 26 Şubat 2021 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.



İstanbul, 26 Şubat 2021

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 ve 2019 Tarihleri İtibariyle Konsolide Finansal Durum Tabloları

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

Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
<b>VARLIKLAR</b>		
<b>Dönen varlıklar</b>	<b>711.816.606</b>	<b>799.648.318</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4 139.316.960	246.302.394
Finansal yatırımlar	5 8.403.983	10.921.134
Ticari alacaklar	7 68.095.015	77.163.274
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 28 138	23.684
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	68.094.877	77.139.590
Diğer alacaklar	3.512.738	2.113.534
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8 3.512.738	2.113.534
Stoklar	12 312.405	20.904.892
Proje halindeki stoklar	12 466.030.710	433.819.841
Peşin ödenmiş giderler	9 7.352.377	4.316.006
Türev araçlar	10 18.517.207	3.740.888
- Alım satım amaçlı türev araçlar	18.517.207	3.425.449
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar	-	315.439
Diğer dönen varlıklar	275.211	366.355
<b>Duran varlıklar</b>	<b>5.393.060.925</b>	<b>5.499.236.273</b>
Ticari alacaklar	-	564.642
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7 -	564.642
Diğer alacaklar	16.766.272	14.185.483
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	28 15.103.118	12.631.530
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8 1.663.154	1.553.953
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13 34.484.785	27.813.159
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11 5.276.965.741	5.403.103.276
Maddi duran varlıklar	14 27.991.675	29.203.459
Maddi olmayan duran varlıklar	5.304.042	5.842.799
- Şerefiye	707.175	707.175
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	15 4.596.867	5.135.624
Ertelenmiş vergi varlığı	524.115	474.453
Peşin ödenmiş giderler	9 26.889.087	11.664.258
Türev araçlar	10 1.649.554	4.339.918
- Alım satım amaçlı türev araçlar	1.649.554	4.339.918
Diğer duran varlıklar	16 2.485.654	2.044.826
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>6.104.877.531</b>	<b>6.298.884.591</b>

1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar, denetimden sorumlu komite tarafından incelenmiş ve 26 Şubat 2021 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 ve 2019 Tarihleri İtibariyle Konsolide Finansal Durum Tabloları

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

Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
<b>KAYNAKLAR</b>		
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>812.171.283</b>	<b>953.960.198</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6 436.390.089	584.781.297
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6 323.455.636	299.631.154
Ticari borçlar	10.875.726	13.085.158
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7, 28 3.551.691	4.274.506
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7 7.324.035	8.810.652
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	18 1.668.515	1.669.278
Diğer borçlar	3.728.552	6.252.253
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8 3.728.552	6.252.253
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9 4.845.313	8.722.921
Türev araçlar	10 21.875.881	30.223.912
- Alım satım amaçlı türev araçlar	15.160.681	446.152
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar	6.715.200	29.777.760
Kısa vadeli karşılıklar	17 9.269.328	9.465.185
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	17, 18 768.616	736.430
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	8.500.712	8.728.755
Dönem karı vergi yükümlülüğü	62.243	129.040
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>1.685.492.270</b>	<b>1.324.473.833</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	6 1.675.979.854	1.289.652.762
Ticari borçlar	7 4.739.096	3.125.366
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7 4.739.096	3.125.366
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9 2.925.230	5.483.069
Türev araçlar	10 -	24.355.539
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar	-	24.355.539
Uzun vadeli karşılıklar	1.848.090	1.857.097
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	18 1.848.090	1.857.097
<b>Özkaynaklar</b>	<b>3.607.213.978</b>	<b>4.020.450.560</b>
Ödenmiş sermaye	26 554.699.850	430.091.850
Sermaye düzeltme farkları	121.877.344	121.877.344
Birleşme denkleştirme hesabı	870.289.152	870.289.152
Paylara ilişkin primler	50.712.389	50.712.389
Geri alınmış paylar	(219.131)	(4.592.411)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	19 (1.025.675)	(1.148.542)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(1.025.675)	(1.148.542)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	19 (6.620.992)	(47.332.651)
- Yabancı para çevrim farkları	15.768.639	7.370.271
- Nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)	(22.389.631)	(54.702.922)
Ortak yönetime tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	(4.109.167)	(4.109.167)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19 112.319.777	116.693.057
Diğer yedekler	19 54.696.807	54.696.807
Geçmiş yıllar karları	19 2.313.038.012	1.884.229.243
Net dönem (zararı)/karı	(458.444.388)	549.043.489
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>6.104.877.531</b>	<b>6.298.884.591</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2020 ve 2019 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 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	20	301.444.451	437.161.617
Satışların maliyeti (-)	20	(105.719.172)	(107.502.696)
<b>Ticari faaliyetlerden brüt kar</b>		<b>195.725.279</b>	<b>329.658.921</b>
Genel yönetim giderleri (-)	21	(28.958.067)	(29.623.784)
Pazarlama giderleri (-)	21	(2.454.329)	(3.905.773)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	45.271.803	39.772.884
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	23	(43.255.805)	(39.602.658)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>166.328.881</b>	<b>296.299.590</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	34.267.430	580.453.447
Yatırım faaliyetlerinden giderler	24	(164.851.765)	(9.779.099)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	13	(1.222.053)	(1.531.678)
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>		<b>34.522.493</b>	<b>865.442.260</b>
Finansman gelirleri	25	328.263.100	182.435.677
Finansman giderleri (-)	25	(820.944.655)	(498.540.615)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı</b>		<b>(458.159.062)</b>	<b>549.337.322</b>
Dönem vergi gideri	27	(334.989)	(440.322)
Ertelenmiş vergi geliri	27	49.663	146.489
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı)/karı</b>		<b>(458.444.388)</b>	<b>549.043.489</b>
<b>DÖNEM (ZARARI)/KARI</b>		<b>(458.444.388)</b>	<b>549.043.489</b>
<b>Dönem karının dağılımı:</b>			
Ana ortaklık payları		(458.444.388)	549.043.489
<b>Pay başına kazanç</b>	<b>26</b>	<b>(0,94)</b>	<b>1,28</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>			
<b>Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	18	122.867	(722.505)
<b>Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar</b>			
Yabancı para çevrim farkları		8.398.368	4.602.648
Nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir/(gider)	10	32.313.291	(53.664.818)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirlerinden kar veya zararda sınıflandırılacak paylar		-	(1.265.254)
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>40.834.526</b>	<b>(51.049.929)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>(417.609.862)</b>	<b>497.993.560</b>
<b>Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:</b>			
Ana ortaklık payları		(417.609.862)	497.993.560

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2020 ve 2019 Tarihleri İtibariyle Konsolide Özkaynaklar Değişim Tabloları

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

	1 Ocak 2019	31 Aralık 2019	1 Ocak 2020	31 Aralık 2020	Özkaynak Yönetimi ile Değerlenen Yatırımların		Kontrol Tabi Teşebbüs veya İlgilemleri		Kontrol Tabi Payların Geri Alın İşlemleri		Birikmiş Karlar	
					Nakit Akış Riskinden Koruma	Yabancı Para Çevrim Farkları	Fayda Planları	Yabancı Para Çevrim Farkları	Yabancı Para Çevrim Farkları	Yabancı Para Çevrim Farkları	Yabancı Para Çevrim Farkları	Yabancı Para Çevrim Farkları
<b>ÖNCEKİ DÖNEM</b>												
1 Ocak 2019 itibarıyla bakiye	430.091.850	121.877.344	50.712.389	50.712.389	1.265.254	870.289.152	(3.860.001)	(4.109.167)	-	54.896.807	107.311.006	971.344.594
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Payların Geri Alın İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.649.541	1.021.233.066	(1.029.882.607)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(722.505)	4.602.648	(53.664.818)	(732.410)	732.410	(732.410)	(732.410)	(107.616.007)
<b>31 Aralık 2019 itibarıyla bakiye</b>	<b>430.091.850</b>	<b>121.877.344</b>	<b>50.712.389</b>	<b>50.712.389</b>	<b>1.265.254</b>	<b>870.289.152</b>	<b>(3.860.001)</b>	<b>(4.109.167)</b>	<b>-</b>	<b>54.896.807</b>	<b>107.311.006</b>	<b>971.344.594</b>
<b>CARI DÖNEM</b>												
1 Ocak 2020 itibarıyla bakiye	430.091.850	121.877.344	50.712.389	50.712.389	-	870.289.152	(4.592.411)	(4.109.167)	-	54.896.807	116.693.057	1.884.229.243
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sermaye Artırımı <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Payların Geri Alın İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>31 Aralık 2020 itibarıyla bakiye</b>	<b>554.699.850</b>	<b>121.877.344</b>	<b>50.712.389</b>	<b>50.712.389</b>	<b>1.265.254</b>	<b>870.289.152</b>	<b>(2.191.131)</b>	<b>(4.109.167)</b>	<b>-</b>	<b>54.896.807</b>	<b>112.319.777</b>	<b>2.313.029.012</b>

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

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

(3) Not 19'da açıklanmıştır.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2020 ve 2019 Tarihleri İtibariyle Konsolide Nakit Akış Tabloları

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

Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2019
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>169.416.760</b>	<b>342.192.942</b>
<b>Dönem net karı/(zararı)</b>	<b>(458.444.388)</b>	<b>549.043.489</b>
<b>Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>	<b>619.462.488</b>	<b>(270.624.610)</b>
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	22 3.814.129	4.105.660
Değer düşüklüğü/(iptali) ile ilgili düzeltmeler	6.826.238	11.740.461
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	2.245.533	2.107.532
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	25 144.009.979	135.212.087
Gerçekleşmemiş yabancı para kur farkları ile ilgili düzeltmeler	330.097.551	147.744.935
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	285.326	293.833
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler, net	11 130.878.203	(570.289.533)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	13 1.222.053	1.531.678
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	24 (293.868)	(384.815)
Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler	377.344	(2.686.448)
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>	<b>46.789.065</b>	<b>136.328.435</b>
Stoklardaki artış/(azalış)	13.777.650	(1.792.708)
Ticari alacaklardaki azalış	19.482.005	62.274.990
Ticari borçlardaki azalış	(1.453.885)	(623.087)
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış)	2.517.151	13.254.610
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler	12.466.144	63.214.630
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış/(artış)	(16.226.578)	(7.031.038)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)	28.692.722	70.245.668
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>	<b>207.807.165</b>	<b>414.747.314</b>
Vergi ödemeleri	(37.901.257)	(71.986.282)
Diğer nakit çıkışları	(489.148)	(568.090)
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>(3.181.350)</b>	<b>(1.749.863)</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	14, 15 (2.269.837)	(2.379.310)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	228.518	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri	11, 24 4.559.901	3.564.815
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11 (5.699.932)	(2.935.368)
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>(333.185.218)</b>	<b>(197.342.884)</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6 1.865.966.691	1.350.293.708
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6 (2.012.341.668)	(1.249.218.968)
Türev araçlardan nakit girişleri	19.235.349	3.530.992
Türev araçlardan nakit çıkışları	(19.885.171)	(16.137.906)
Ödenen temettüleri	-	(107.616.007)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları	4.373.280	(732.410)
Alınan faiz	9.768.402	11.987.865
Ödenen faiz	6 (173.929.945)	(189.450.158)
Diğer nakit çıkışları	4 (26.372.156)	-
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)</b>	<b>(166.949.808)</b>	<b>143.100.195</b>
<b>D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi</b>	<b>33.592.218</b>	<b>7.077.862</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)</b>	<b>(133.357.590)</b>	<b>150.178.057</b>
<b>E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>4 246.302.394</b>	<b>96.124.337</b>
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>4 112.944.804</b>	<b>246.302.394</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2020 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 Gazetesinde 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'nin 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 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.

Akiş GYO, Bağlı Ortaklıkları ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıkları ile birlikte "Grup" olarak anılacaktır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Raif Ali Dinçkök	14,67	81.359.897
Akkök Holding A.Ş.	14,66	81.337.556
Alize Dinçkök	8,91	49.443.925
Emniyet Ticaret A.Ş.	8,16	45.250.922
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	8,15	45.198.135
European Bank For Reconstruction And Development	7,36	40.819.767
Alina Dinçkök	6,53	36.214.047
Diğer, halka açık hisseler dahil <sup>(1)</sup>	31,56	175.075.601
<b>Toplam ödenmiş sermaye</b>	<b>100,00</b>	<b>554.699.850</b>

<sup>(1)</sup> 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Akiş GYO hisselerinin %44,04'lük kısmı Borsa İstanbul A.Ş. ("BIST")'de fiili dolaşımdadır.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

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 Reconstruction And Development	7,36	31.650.000
Alina Dinçkök	6,53	28.078.910
Diğer, halka açık hisseler dahil	26,25	112.887.147
<b>Toplam ödenmiş sermaye</b>	<b>100,00</b>	<b>430.091.850</b>

31 Aralık 2020 itibarıyla, çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu 25.049.859 adet pay karşılığı 25.049.859 TL'den oluşmaktadır. (31 Aralık 2019: 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 2020 tarihi itibarıyla, Grup'un kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 TL'dir (31 Aralık 2019: 500.000.000 TL). Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 554.699.850 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 554.699.850 adet paydan oluşmaktadır. (31 Aralık 2019: 430.091.850 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 430.091.850 adet paydan oluşmaktadır.)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup'un çalışan sayısı 257 kişidir (31 Aralık 2019: 288 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 2020		31 Aralık 2019	
	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 2020 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, parsellemek, birleştirmek, bölümler halinde satmak, imar planı yapmak ve yaptırmak, mevcut haritaları ve projeleri iktisap etmek ve ilgili arazide inşaatlar yaptırmak, her türlü bina, ofis, tesis, peyzaj mimarlığı, çevre tasarımı kapsamında mimarlık, mühendislik, teknik danışmanlık ve işletme hizmeti vermek ve bu anlamda ticari faaliyetlerde bulunmaktır. 28 Mayıs 2015 tarihinde Akiş GYO'nun bağlı ortaklığı haline gelmiştir. 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 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	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 yükümlülükleri 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 2020		31 Aralık 2019	
	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 2020 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 26 Şubat 2021 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 2020 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 konsolide 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"). WMG London için geçerli para birimi ise İngiliz Sterlini ("GBP"), Aksu Real Estate için geçerli para birimi ise Bulgar Levası ("BGN")'dir. 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.

###### Faaliyetlerin dönemselliği

Grup'un 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren oniki aylık performans sonuçlarına, faaliyetlerinin dönemselliğinden kaynaklanan herhangi bir etki bulunmamaktadır.

###### İşletmenin sürekliliği

Şirket, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır. 2019 yılı Aralık ayında, Çin'in Wuhan kentinde yeni bir koronavirüs türü bildirilmiş, Dünya Sağlık Örgütü, salgının "Uluslararası Halk Sağlığı İçin Acil Durum" oluşturduğunu açıklamıştır. Türkiye'de Covid-19 vakalarının Mart ayı içinde görülmeye başlanması ve bunun sonucunda, Covid-19 salgını sebebiyle Türkiye'de alışveriş merkezlerinde kademeli olarak müşteri trafiğinin azalmasına neden olmuştur.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

19 Mart 2020 tarihi itibarıyla Şirket yönetimi, alışveriş merkezlerinde faaliyet gösteren mağaza çalışanları, ziyaretçiler ve Şirket çalışanlarının sağlığını önceliklendirerek, Akasya ve Akbatı Alışveriş Merkezleri'nin ("AVM") faaliyetlerini geçici bir süre için durdurmuştur. Bu doğrultuda AVM'lerin kapalı olduğu süre boyunca, kapalı olunan günler için kiracılarından kira alınmamasına, AVM'lerin 2020 yılı Mart ayı kirasının faaliyetin devam ettiği 19 Mart tarihine kadar tahsil edilmesine, yasal düzenlemeler nedeniyle daha önce kapanan mağazalar için kapandığı günün baz alınmasına, market ve eczane gibi faaliyetine devam eden mağazalar için kira düzenleme yetkisinin yönetime verilmesine karar verilmiştir.

Şirket'in Covid-19 salgınıyla mücadele kapsamında 19 Mart 2020 tarihinde faaliyetlerini durdurduğu Akbatı ve Akasya Alışveriş Merkezleri hijyen koşullarının en üst seviyeye çıkarılması ve risklerin minimize edilebilmesi için gerekli tüm önlemler alınmış olarak 1 Haziran 2020 tarihi itibarıyla faaliyetlerine tekrar başlamıştır. Haziran - Aralık ayı kira ödemelerine yönelik olarak ise yalnızca Haziran - Aralık dönemi ile sınırlı kalmak üzere, ciro ve çeşitli kriterlere bağlı olacak şekilde ve aylar itibarıyla belirlenen oranlar üzerinden kira desteği sağlanmasına karar verilmiştir.

Şirket yönetimi, salgının Şirket'in finansal durumuna, finansal performansına ve nakit akışlarına olan olumsuz etkilerini minimum seviyeye indirmek amacıyla gerekli önlemleri almaktadır. Bununla beraber Şirket yönetimi, Şirket'in ticari faaliyetinin devamlılığına ilişkin değerlendirmelerde bulunmuş olup, faaliyetlerinin sürekliliğini etkileyecek ticari risklerin yönetilebileceğini öngörmektedir. Şirket yönetimi Şirketin operasyonel anlamda devamlılığını sürdürmek adına yeterli likidite rezervine sahip olduğunu ve AVM'lerin faaliyete geçmesi ile birlikte yeterli kaynağa sahip olacağını öngörmektedir. Ayrıca, Şirket bütçe projeksiyonları gözden geçirilerek değişik senaryolara göre nakit akış tahminleri, faaliyetlerin durması sebebiyle beklenen gelir kaybını karşılamak adına alınacak aksiyonları, bunlara ilişkin tahmin ve varsayımları, varlıklara ilişkin değer düşüklüğü varsayımları ve hasılat beklentilerini yeniden değerlendirmiş ve işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanan konsolide finansal tablolar bu değerlendirmeler dikkate alınarak düzenlenmiştir.

## 2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

### 2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 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) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

#### TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu" ve TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar" daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS'lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı,
- Önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
- Önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1'deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

### TFRS 3'teki değişiklikler - İşletme tanımı

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işleme sonuçlanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

### 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 geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkisizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

### TFRS 16 'Kiralamalar - Covid 19 kira imtiyazlarına ilişkin' değişiklikler

1 Haziran 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Covid-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde Covid-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirilmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

### ii) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

Konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya 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 17 "Sigorta sözleşmeleri"

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

#### TMS 1 "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği

1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

#### TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler

1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- TFRS 3 'İşletme birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler; bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

- TMS 16 'Maddi duran varlıklar' da yapılan değişiklikler; bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kâr veya zarara yansıtacaktır.

- TMS 37, 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' da yapılan değişiklikler' bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1, 'Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nın ilk kez uygulanması' TFRS 9 'Finansal Araçlar', TMS 41 'Tarımsal Faaliyetler' ve TFRS 16'nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

#### TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 'daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2

1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.

#### TFRS 17 ve TFRS 4 "Sigorta Sözleşmeleri"nde yapılan değişiklikler, TFRS 9'un uygulanmasının ertelenmesi

1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TFRS 17'nin uygulama tarihini iki yıl süreyle 1 Ocak 2023'e ertelemektedir ve TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanma tarihine yönelik, TFRS 4'teki geçici muafiyetin sabit tarihi 1 Ocak 2023'e ertelenmiştir.

#### 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.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

#### 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 2020 ve 2019 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 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

#### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### 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 ayrılabilir 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 zararla 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 yükümlülüklerle dağıtır. Bu tip işlemlerden herhangi bir şerefiye doğmaz.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

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 olduğu iş birleşmesinden fayda sağlaması beklenen nakit 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. 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.

##### 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 muhasebeleştirilmektedir. 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.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide 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. 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 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. Grup, 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 temettü gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl kârlarına sınıflandırılır.

"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

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.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

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.

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 kârları/(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, 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.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

#### 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.

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

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.

#### 2.4.10 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.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide 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.

#### 2.4.13 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).

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 kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır. Grup'un kiracı konumunda önemli bir kiralaması bulunmamaktadır.

#### 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.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

Faaliyet kiralama ları 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.

#### 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 yaşa değiştiğinden, 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 2020 tarihi itibarıyla 7.117 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2019: 6.380 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 alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin 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.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

#### 2.4.18 Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir 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 gerçekleşebilir 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.

#### 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 muhasebeleştirilir.

#### 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 gerçekleştirilmesi 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

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

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.

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

Grup, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirilmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi,
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması,
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi.

Grup, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Grup, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Grup, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet devredilmiş olur.

Grup, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Grup'un mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) Mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) Müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Grup, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

#### Kira gelirleri

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 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.

#### Konut satış gelirleri

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 oluştuğunda, 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 alacaklar üzerindeki faiz geliri, etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak kaydedilir.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

#### 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.

#### 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. Şirket'in 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. 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 muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştirildikçe 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 muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçmektedir. 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 gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu 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.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

#### 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.

Grup, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle değerlemektedir. Grup, 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 değerlendirilir.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından aşağıda sıralanan faktörler göz önünde bulundurulur:

- İnşaatin 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 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.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

#### 2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2020 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", 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" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

#### 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 2020 ve 2019 tarihli yıllık finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlarda tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

##### a) Cari oran dengesi

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup'un dönen varlıkları 711.816.606 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 812.171.283 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 100.354.677 TL aşmıştır. Grup, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

22 Aralık 2020 tarihinde 250.300.150 TL tutarında bedelli sermaye artışı yapılması yönünde Yönetim Kurulu kararı alınmıştır.

Bunun dışında Grup, takip eden yıl içerisinde yaklaşık 363.8 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.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

#### Akbatı AVM

Grup'un; 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarı ile yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kapadık Mahallesi, 383 Ada 3 Parsel üzerinde kain toplam 50.838 m<sup>2</sup> arsa üzerine Akbatı Projesi'ni gerçekleştirmiştir. Akbatı Projesi'nde, 185.032 m<sup>2</sup> inşaat ve 65.496 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip Akbatı Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

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

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 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 indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 1.465.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı
31 Aralık 2020	Ortalama %18	Ortalama %10,5	%7,5

#### Akasya AVM

Grup'un; 31 Aralık 2020 ve 2019 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 m<sup>2</sup> arsa üzerinde yer almaktadır. Akasya Projesi'nde, 412.882 m<sup>2</sup> inşaat ve 88.862 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip Akasya Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel tarafından hazırlanan 31 Aralık 2020 tarihli ve AKSGY-2010055 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 3.504.970.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 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 indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 3.650.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı
31 Aralık 2020	Ortalama %18	Ortalama %11	%7,5

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

#### Uşaklıgil

Grup; İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Bostancı Mahallesi, Bağdat Caddesi, No: 481 adresinde bulunan 3206 ada ve 14 parsel üzerinde kâin 1.437 m<sup>2</sup> arsa üzerinde Uşaklıgil Projesi'ni tamamlamıştır.

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

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Uşaklıgil Projesi'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde 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.

#### Sosyal tesis

Akasya Sosyal Tesisi, Grup'un İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 73 pafta, 1341 ada, 64 parselde yer almaktadır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Invest") tarafından 31 Aralık 2020 tarihli ve 4660 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda maliyet yaklaşımı yöntemi ile 24.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 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 yöntemi ile 21.850.000 TL olarak belirlenmiştir.

#### Akasya Ofis

Grup'un İstanbul Acıbadem'de 121.000 m<sup>2</sup> arsa üzerine inşa edilen 209.285 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahip Akasya Acıbadem projesi; Akasya Göl, Akasya Koru ve Akasya Kent etapları olmak üzere toplam üç etapta oluşmaktadır. Akasya Projesinde kalan bir adet ofis bulunmaktadır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Invest tarafından 31 Aralık 2020 tarihli ve 4659 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yöntemi ile 6.600.000 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 2020 itibarı ile projeye ait 5 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 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.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Ak Apartmanı Projesi'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Epos tarafından hazırlanan 31 Aralık 2020 tarihli ve AKGY-2020-00003 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Ak Apartmanı Projesi'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda pazar yaklaşımı yöntemi ile 31.599.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 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 Bağımsız Bölüm

Grup'un İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, Gayretli Sokak, 474 ada, 4 nolu parselde 22 numaralı Gayret apartmanında yer alan 1 adet bağımsız bölümü bulunmaktadır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Invest tarafından 31 Aralık 2020 tarihli ve 4658 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda pazar yaklaşımı yöntemi ile 565.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde A Gayrimenkul tarafından 31 Aralık 2019 tarihli ve 2019-AKIS-001 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yöntemi ile 1.550.000 TL olarak belirlenmiştir.

#### Bulgaristan bina ve arsaları

Grup'un, 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırılan, Bulgaristan Ülkesi, Silistre İli, Sanayi Bölgesi Mevkii, 1, 23, 24, 25, 26, 27 ve 28 Ada üzerindeki parsellere kâin toplam 110.580 m<sup>2</sup> 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 Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan; 31 Aralık 2018 tarihli 2018/006 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve ilgili raporda Bulgaristan bina ve arsalarının gerçeğe uygun değeri emlak beyan değeri ile 3.645.000 TL olarak belirlenmiştir.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 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 2020	Akbatı Projesi	Akasya Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Grup dışı hasılat	84.576.690	183.539.543	33.328.218	-	301.444.451
Satışların maliyeti (-)	(26.980.663)	(60.639.074)	(18.099.435)	-	(105.719.172)
<b>Ticari faaliyetlerden brüt kar</b>	<b>57.596.027</b>	<b>122.900.469</b>	<b>15.228.783</b>	<b>-</b>	<b>195.725.279</b>
Pazarlama giderleri (-)	(573.789)	(1.880.540)	-	-	(2.454.329)
Genel yönetim giderleri (-)	(506.550)	(6.922.756)	(2.126.188)	(19.402.573)	(28.958.067)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	10.532.597	21.266.460	7.613.783	5.858.963	45.271.803
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(3.222.698)	(11.170.585)	(23.606.214)	(5.256.308)	(43.255.805)
<b>Esas faaliyet karı/(zararı)</b>	<b>63.825.587</b>	<b>124.193.048</b>	<b>(2.889.836)</b>	<b>(18.799.918)</b>	<b>166.328.881</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	5.927.371	28.340.059	-	34.267.430
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	(15.110.361)	(149.741.404)	-	-	(164.851.765)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan giderler	-	-	-	(1.222.053)	(1.222.053)
<b>Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)</b>	<b>48.715.226</b>	<b>(19.620.985)</b>	<b>25.450.223</b>	<b>(20.021.971)</b>	<b>34.522.493</b>
Finansman gelirleri	-	201.640.369	35.592.059	91.030.672	328.263.100
Finansman giderleri (-)	(9.213)	(462.474.530)	(167.937.195)	(190.523.717)	(820.944.655)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)</b>	<b>48.706.013</b>	<b>(280.455.146)</b>	<b>(106.894.913)</b>	<b>(119.515.016)</b>	<b>(458.159.062)</b>
Dönem vergi gideri (-)	(119.434)	(215.555)	-	-	(334.989)
Ertelenmiş vergi geliri	17.706	31.957	-	-	49.663
<b>Dönem karı/(zararı)</b>	<b>48.604.285</b>	<b>(280.638.744)</b>	<b>(106.894.913)</b>	<b>(119.515.016)</b>	<b>(458.444.388)</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide 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
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)
<b>Ticari faaliyetlerden brüt kar</b>	<b>87.629.036</b>	<b>224.320.608</b>	<b>17.709.277</b>	<b>-</b>	<b>329.658.921</b>
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)
<b>Esas faaliyet karı/(zararı)</b>	<b>90.041.893</b>	<b>220.617.208</b>	<b>2.256.900</b>	<b>(16.616.411)</b>	<b>296.299.590</b>
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 giderler	-	-	-	(1.531.678)	(1.531.678)
<b>Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)</b>	<b>339.030.525</b>	<b>537.078.023</b>	<b>7.481.801</b>	<b>(18.148.089)</b>	<b>865.442.260</b>
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)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)</b>	<b>339.021.053</b>	<b>351.396.317</b>	<b>(41.867.120)</b>	<b>(99.212.928)</b>	<b>549.337.322</b>
Dönem vergi gideri (-)	(125.841)	(314.481)	-	-	(440.322)
Ertelenmiş vergi geliri	41.865	104.624	-	-	146.489
<b>Dönem karı/(zararı)</b>	<b>338.937.077</b>	<b>351.186.460</b>	<b>(41.867.120)</b>	<b>(99.212.928)</b>	<b>549.043.489</b>

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla bölüm varlıkları ve yükümlükleri:

	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Varlık	Yükümlülük	Varlık	Yükümlülük
Akasya Projesi	3.609.212.627	1.162.185.967	3.726.070.850	1.043.996.800
Akbatı Projesi	1.470.465.458	6.619.016	1.481.031.169	7.798.802
Diğer	889.775.420	644.466.425	843.362.988	517.585.594
Dağıtılmamış	135.424.026	684.392.145	248.419.584	709.052.835
<b>Toplam</b>	<b>6.104.877.531</b>	<b>2.497.663.553</b>	<b>6.298.884.591</b>	<b>2.278.434.031</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin yatırım harcamaları ve amortisman giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Yatırım Harcamaları	Amortisman Giderleri	Yatırım Harcamaları	Amortisman Giderleri
Akasya Projesi	6.183.920	1.769.213	4.472.420	2.093.379
Diğer	4.471.389	-	6.933.302	-
Akbatı Projesi	1.352.639	735.249	478.832	815.942
Dağıtılmamış	283.043	1.309.667	681.142	1.196.339
<b>Toplam</b>	<b>12.290.991</b>	<b>3.814.129</b>	<b>12.565.696</b>	<b>4.105.660</b>

### NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kasa	93.257	106.309
Banka	139.223.703	246.196.085
- Vadesiz mevduat	1.832.640	3.686.796
- Vadeli mevduat	137.391.063	242.509.289
<b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>139.316.960</b>	<b>246.302.394</b>
Blokeli mevduatlar (-)	(26.372.156)	-
<b>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>112.944.804</b>	<b>246.302.394</b>

31 Aralık 2020 tarihinde, Şirket'in kullanmış olduğu kredilere ilişkin 26.372.156 TL blokeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2019: Yoktur).

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
30 güne kadar	137.391.063	242.509.289
	<b>137.391.063</b>	<b>242.509.289</b>

Nakit ve nakit benzeri değerlerin TL cinsinden yabancı para dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
ABD Doları	121.552.977	90.564.089
Avro	11.712	9.027
GBP	149	117
Diğer	110.861	88.805
	<b>121.675.699</b>	<b>90.662.038</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Vadeli mevduatlara ilişkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020 (%)	31 Aralık 2019 (%)
ABD Doları	2,25 - 3,55	1,75 - 1,85
Türk Lirası	13,75 - 18,25	9,98 - 11,25

### NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kullanımı kısıtlı banka bakiyeleri <sup>(*)</sup>	8.403.983	10.921.134
	<b>8.403.983</b>	<b>10.921.134</b>

<sup>(\*)</sup> Akasya AVM kira alacakları HSBC Middle East Limited'e rehinlidir ve Akbatı AVM ve Cadde kira alacakları Yapı Kredi'ye temliklidir. İlgili bakiyeler sırasıyla, 3.347.945 TL ve 5.056.038 TL'dir. (31 Aralık 2019: 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).

### NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Finansal borçlanmalar</b>		
Banka kredileri	436.390.089	565.555.406
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	19.225.891
<b>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</b>	<b>436.390.089</b>	<b>584.781.297</b>
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	222.262.720	298.714.435
İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler	101.192.916	916.719
<b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</b>	<b>323.455.636</b>	<b>299.631.154</b>
Banka kredileri	1.675.979.854	1.189.652.762
İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler	-	100.000.000
<b>Uzun vadeli finansal borçlanmalar</b>	<b>1.675.979.854</b>	<b>1.289.652.762</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

	2020	2019
<b>1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler</b>	<b>2.174.065.213</b>	<b>1.914.433.295</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	1.865.966.691	1.350.293.708
Anapara ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(2.012.341.668)	(1.249.218.968)
Ödenen faiz	(173.929.945)	(189.450.158)
Tahakkuk	178.609.110	145.684.310
Kur farkı	403.456.178	202.323.026
<b>31 Aralık itibarıyla toplam finansal yükümlülükler</b>	<b>2.435.825.579</b>	<b>2.174.065.213</b>

#### a) Banka kredileri

	31 Aralık 2020			31 Aralık 2019		
	Yıllık efektif faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL	Yıllık efektif faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL
<b>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</b>						
TL cinsinden krediler	14,41	183.625.785	183.625.785	25,69	146.043.773	146.043.773
ABD Doları cinsinden krediler	2,47	34.434.208	252.764.304	4,77	70.622.476	419.511.633
		<b>436.390.089</b>			<b>565.555.406</b>	
<b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</b>						
TL cinsinden krediler	12,92	90.497.677	90.497.677	13,91	4.424.942	4.424.942
ABD Doları cinsinden krediler	6,08	17.950.418	131.765.043	6,27	43.320.902	257.334.825
Avro cinsinden krediler	-	-	-	4,60	5.556.592	36.954.668
		<b>222.262.720</b>			<b>298.714.435</b>	
<b>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</b>						
ABD Doları cinsinden krediler	6,03	223.112.514	1.637.757.409	6,45	164.215.669	975.473.916
TL cinsinden krediler	12,98	38.222.445	38.222.445	14,06	7.141.364	7.141.364
Avro cinsinden krediler	-	-	-	4,60	31.130.647	207.037.482
		<b>1.675.979.854</b>			<b>1.189.652.762</b>	

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Banka kredileri:</b>		
2021	-	396.409.501
2022	342.423.182	513.943.858
2023	289.699.342	122.434.122
2024	276.468.458	156.865.281
2025	479.576.211	-
2026	94.820.688	-
2027	84.615.860	-
2028	108.376.113	-
	<b>1.675.979.854</b>	<b>1.189.652.762</b>

Değişken ve sabit faiz oranlarına sahip vadeli TL ve yabancı para cinsinden kredilerinin 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleri ile kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değer		Gerçeğe uygun değer	
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Finansal borçlanmalar	2.435.825.579	2.174.065.213	2.439.124.902	2.172.471.225

#### b) İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ihraç edilmiş tahvil, bono ve senetler detayı aşağıdaki gibidir:

					31 Aralık 2020
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	101.192.916
					<b>101.192.916</b>

					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
					<b>100.916.719</b>

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.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### c) Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Brüt finansal kiralama yükümlülükleri - minimum kira ödemeleri:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
1 yıla kadar Finansal kiralama yükümlülükleri gerçekleşmemiş finansman gideri	-	19.557.254
	-	(331.363)
<b>Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri</b>	<b>-</b>	<b>19.225.891</b>

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin vade kırılımları:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
1 yıla kadar	-	19.225.891
<b>Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri</b>	<b>-</b>	<b>19.225.891</b>

### NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>		
Alacak senetleri	43.661.855	59.964.676
Alicılar	41.769.531	33.272.648
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 28)	138	23.684
	<b>85.431.524</b>	<b>93.261.008</b>
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılıkları	(16.072.082)	(14.233.701)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(1.264.427)	(1.864.033)
	<b>68.095.015</b>	<b>77.163.274</b>

Beklenen kredi zarar karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
<b>Açılış bakiyesi, 1 Ocak</b>	<b>(14.233.701)</b>	<b>(12.400.032)</b>
Dönem karşılık gideri (Not 23)	(1.920.687)	(3.074.143)
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 23)	82.306	1.240.474
<b>Kapanış bakiyesi, 31 Aralık</b>	<b>(16.072.082)</b>	<b>(14.233.701)</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>		
Alacak senetleri	-	564.642
	<b>-</b>	<b>564.642</b>

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>		
Tedarikçilere borçlar	7.324.035	8.810.652
İlişkili taraflara borçlar (Not 28)	3.551.691	4.274.506
	<b>10.875.726</b>	<b>13.085.158</b>

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Uzun vadeli ticari borçlar</b>		
Tedarikçilere borçlar	4.739.096	3.125.366
	<b>4.739.096</b>	<b>3.125.366</b>

### NOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
Verilen depozito ve teminatlar	1.677.613	2.113.534
Diğer	1.835.125	-
	<b>3.512.738</b>	<b>2.113.534</b>

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
Verilen depozito ve teminatlar	1.663.154	1.553.953
	<b>1.663.154</b>	<b>1.553.953</b>

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar</b>		
Ödenecek vergi ve fonlar	3.498.816	5.753.528
Sosyal güvenlik prim borçları	176.579	472.269
Diğer	53.157	26.456
	<b>3.728.552</b>	<b>6.252.253</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 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 2020	31 Aralık 2019
<b>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</b>		
Proje kapsamında verilen avanslar	3.020.926	1.153.209
Peşin ödenen komisyon giderleri <sup>(*)</sup>	1.910.713	-
Peşin ödenen sigorta gideri	892.302	955.764
Tedarikçilere verilen avanslar	404.356	296.822
Diğer	1.124.080	1.910.211
	<b>7.352.377</b>	<b>4.316.006</b>
<b>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</b>		
Proje kapsamında verilen avanslar <sup>(*)</sup>	14.432.743	11.439.782
Peşin ödenen komisyon giderleri <sup>(**)</sup>	12.101.183	-
Diğer	355.161	224.476
	<b>26.889.087</b>	<b>11.664.258</b>

<sup>(\*)</sup> 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla proje kapsamında verilen avanslar, Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı'nın Beykoz Arsaları kapsamında verdiği uzun vadeli avansları içermektedir.

<sup>(\*\*)</sup> 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ödenen ve tahakkuk eden kredi komisyon giderlerinden oluşmaktadır.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
Alınan avanslar - Akasya projesi	2.022.031	5.025.186
Katkı payı gelirleri <sup>(*)</sup>	1.256.087	1.607.014
Alınan avanslar - Akbatı projesi	888.383	1.029.383
Sponsorluk gelirleri <sup>(**)</sup>	678.812	1.061.338
	<b>4.845.313</b>	<b>8.722.921</b>

<sup>(\*)</sup> Söz konusu tutar Akasya AVM ile ilgili kiracılarından tanıtım katkı payı olarak alınan bakiyelerden oluşmaktadır. Katkı payları ilgili kira süresi esas alınarak kaydedilmektedir.

<sup>(\*\*)</sup> 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 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
Katkı payı gelirleri <sup>(*)</sup>	2.842.523	5.028.773
Alınan avanslar - Akbatı projesi	82.707	28.957
Alınan avanslar - Akasya projesi	-	425.339
	<b>2.925.230</b>	<b>5.483.069</b>

<sup>(\*)</sup> Söz konusu tutarlar Akasya AVM ile ilgili kiracılarından tanıtım katkı payı olarak alınan bakiyelerden oluşmaktadır. Katkı payları ilgili kira süresi esas alınarak kaydedilmektedir.

#### 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 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.

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 Eylül 2019 tarihinden itibaren finansal tablolarda riskten korunma muhasebesine dahil edilmiştir. Bu işlemlerin tümü sözleşmelere uygun olarak vade tarihlerinde gerçekleştirilmiştir.

#### **Gerçeğe uygun değeri kara/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/Avro 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.

15 Mart 2019 tarihinde değişken libor oranlı ve ABD doları cinsinden anapara ve faiz ödemesi olan kredi, yapılan döviz alım hakkı sözleşmesine istinaden 30 Eylül 2019 tarihinden itibaren finansal tablolarda riskten korunma muhasebesine dahil edilmiştir. 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla, TFRS 9 paragraf 6.4.1 (c) maddesinde yer alan ileriye dönük etkinlik kriterlerini sağlamaması sebebiyle nakit akışı riskinden korunma muhasebesine son verilmiş olup bu tarihten itibaren gerçeğe uygun değer değişimleri kâr/zarara yansıtılacaktır.

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. 31 Mayıs 2020 tarihi itibarıyla, TFRS 9 paragraf 6.4.1 (c) maddesinde yer alan ileriye dönük etkinlik kriterlerini sağlamaması sebebiyle nakit akışı riskinden korunma muhasebesine son verilmiş olup bu tarihten itibaren gerçeğe uygun değer değişimleri kâr/zarara yansıtılmaktadır.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 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 2020				Rayiç Değerler	
	Alım Kontrat Tutarı (USD)	Satım Kontrat Tutarı (EUR)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Varlıklar	Yükümlülükler
<b>Nakiş akış riskinden korunma amaçlı</b>					
Çapraz kur faiz takas işlemleri	-	-	21.196.000	-	6.715.200
<b>Alım satım amaçlı</b>					
Bantlı destekli forward işlemleri (Seagull)	10.190.000	-	72.247.100	3.384.374	-
Destekli forward işlemleri (Capped forward)	15.100.000	-	109.970.700	6.798.815	-
Döviz alım-satım hakkı	4.000.000	-	-	8.334.018	-
Çapraz kur faiz takas işlemleri	3.111.111	2.789.484	-	-	15.160.681
<b>Kısa vadeli türev araçlar</b>	<b>32.401.111</b>	<b>2.789.484</b>	<b>203.413.800</b>	<b>18.517.207</b>	<b>21.875.881</b>
<b>Nakiş akış riskinden korunma amaçlı</b>					
Çapraz kur faiz takas işlemleri	-	-	139.540.333	-	-
<b>Alım satım amaçlı</b>					
Döviz alım-satım hakkı	26.333.333	-	-	-	-
Çapraz kur faiz takas işlemleri	14.296.297	12.818.342	-	-	-
Bantlı destekli forward işlemleri (Seagull)	14.860.000	-	115.908.000	1.649.554	-
<b>Uzun vadeli türev araçlar</b>	<b>55.489.630</b>	<b>12.818.342</b>	<b>255.448.333</b>	<b>1.649.554</b>	<b>-</b>
<b>Toplam türev araçlar</b>	<b>87.890.741</b>	<b>15.607.826</b>	<b>458.862.133</b>	<b>20.166.761</b>	<b>21.875.881</b>

31 Aralık 2019				Rayiç Değerler	
	Alım Kontrat Tutarı (USD)	Satım Kontrat Tutarı (EUR)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Varlıklar	Yükümlülükler
<b>Nakiş akış riskinden korunma amaçlı</b>					
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
<b>Alım satım amaçlı</b>					
Döviz alım-satım hakkı	4.000.000	-	-	3.425.449	-
Çapraz kur faiz takas işlemleri	2.592.593	2.324.570	-	-	446.152
<b>Kısa vadeli türev araçlar</b>	<b>54.754.593</b>	<b>2.324.570</b>	<b>340.096.960</b>	<b>3.740.888</b>	<b>30.223.912</b>
<b>Nakiş akış riskinden korunma amaçlı</b>					
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
<b>Alım satım amaçlı</b>					
Döviz alım-satım hakkı	30.333.333	-	-	4.339.918	-
Çapraz kur faiz takas işlemleri	17.407.407	15.607.825	-	-	-
<b>Uzun vadeli türev araçlar</b>	<b>87.890.740</b>	<b>15.607.825</b>	<b>458.862.133</b>	<b>4.339.918</b>	<b>24.355.539</b>
<b>Toplam türev araçlar</b>	<b>142.645.333</b>	<b>17.932.395</b>	<b>798.959.093</b>	<b>8.080.806</b>	<b>54.579.451</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

31 Aralık 2020 itibarıyla türev finansal araçların makul değerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
<b>Açılış bakiyesi, 1 Ocak</b>	<b>(46.498.645)</b>	<b>(3.106.754)</b>
Gerçeğe uygun değer farkı gelire/(gidere) yansıtılan türev finansal varlıklar/(yükümlülükler), net	12.476.234	10.272.927
Diğer kapsamlı gelirlere yansıtılan nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)	32.313.291	(53.664.818)
<b>Toplam türev finansal varlıklar/(yükümlülükler), net</b>	<b>(1.709.120)</b>	<b>(46.498.645)</b>

#### NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	2020	2019
<b>Dönem başı kayıtlı değer, 1 Ocak</b>	<b>5.403.103.276</b>	<b>4.790.590.000</b>
Dönem içi ilaveler		
- Direkt alımlar	5.699.932	2.935.368
Gerçeğe uygun değer artış/(azalışları)	(130.878.203)	570.289.533
Yabancı para çevrim farkları	484.140	429.601
Transfer	2.822.629	42.038.774
Çıkışlar	(4.266.033)	(3.180.000)
<b>Net kayıtlı değer, 31 Aralık</b>	<b>5.276.965.741</b>	<b>5.403.103.276</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin grup bazında hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak2020	Yabancı para çevrim farkları	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	Gerçeğe uygun Değer artış ve azalışları	31 Aralık 2020
Akasya AVM	3.650.000.000	-	4.711.404	-	-	(149.741.404)	3.504.970.000
Akbatı AVM	1.465.000.000	-	838.361	-	-	(15.110.361)	1.450.728.000
Uşaklıgil projesi	228.369.000	-	-	-	-	25.576.000	253.945.000
Sosyal tesis	21.850.000	-	-	-	-	2.150.000	24.000.000
Akasya ofis	-	-	-	-	2.822.629	3.777.371	6.600.000
Akaptmanı <sup>(*)</sup>	32.259.675	-	150.167	(3.266.033)	-	2.455.191	31.599.000
Üsküdar bağımsız bölüm <sup>(**)</sup>	1.550.000	-	-	(1.000.000)	-	15.000	565.000
Bulgaristan arsaları	4.074.601	484.140	-	-	-	-	4.558.741
	<b>5.403.103.276</b>	<b>484.140</b>	<b>5.699.932</b>	<b>(4.266.033)</b>	<b>2.822.629</b>	<b>(130.878.203)</b>	<b>5.276.965.741</b>

	1 Ocak2019	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)	-	-	-
Akaptmanı <sup>(*)</sup>	-	-	-	-	42.038.774	(9.779.099)	32.259.675
Üsküdar 3 bağımsız bölüm	1.550.000	-	-	-	-	-	1.550.000
Bulgaristan arsaları	3.645.000	429.601	-	-	-	-	4.074.601
	<b>4.790.590.000</b>	<b>429.601</b>	<b>2.935.368</b>	<b>(3.180.000)</b>	<b>42.038.774</b>	<b>570.289.533</b>	<b>5.403.103.276</b>

<sup>(\*)</sup> Ak Aptmanı için 31 Aralık 2019 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 31 Aralık 2019 itibarıyla bu değer dikkate alınmıştır. 2020 yılı içerisinde A Bloktan 1 adet bağımsız bölüm satışı gerçekleşmiştir.

<sup>(\*\*)</sup> 2020 yılı içerisinde 2 adet bağımsız bölüm satışı gerçekleşmiş olup, 31 Aralık 2020 itibarıyla 1 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren dönem itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 4.164.387.316 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 4.261.658.971 TL).

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

31 Aralık 2020 itibarıyla Akbatı AVM üzerinde birinci dereceden 62.140.000 USD, ikinci dereceden 57.723.014 USD ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2019: 62.140.000 ABD Doları ve 216.720.911 TL). Akbatı AVM kira alacakları Yapı Kredi'ye temliklidir.

Uşaklıgil projesi üzerinde 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla birinci dereceden 23.287.671 USD ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 310.000.000 TL). Uşaklıgil projesi kira alacakları Yapı Kredi'ye temliklidir.

Ak Aptmanı projesi üzerinde 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla birinci dereceden 6.852.055 USD ipotek bulunmaktadır. Ak Aptmanı kira alacakları Yapı Kredi'ye temliklidir.

31 Aralık 2020 itibarıyla Akasya AVM üzerinde birinci dereceden 55.000.000 USD, ikinci dereceden 60.000.000 USD, üçüncü dereceden 25.000.000 USD, dördüncü dereceden 14.300.000 USD ve beşinci dereceden 30.550.000 USD olmak üzere toplamda 184.850.000 USD ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 400.000.000 USD). Akasya AVM kira alacakları HSBC Middle East Limited'e rehinli olup; kira tahsilatlarından kredi ile ilgili ödenmesi gereken taksit tutarları düşüldükten sonra kalan tutar Şirket'in serbest kullanımındadır.

#### NOT 12 - PROJE HALİNDEKİ STOKLAR VE STOKLAR

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Proje halindeki stoklar</b>		
Erenköy Aptmanı	360.535.468	328.028.310
Çiftelhavuzlar Arsası	82.317.247	75.491.008
Beykoz Arsaları	68.426.242	68.722.532
Çiftelhavuzlar arsası değer düşüklüğü <sup>(*)</sup>	(45.248.247)	(38.422.009)
	<b>466.030.710</b>	<b>433.819.841</b>
<b>Stoklar</b>		
Ak Aptmanı <sup>(**)</sup>	-	23.137.621
Akasya Projesi	-	2.822.629
Diğer	312.405	326.937
Ak Aptmanı değer düşüklüğü <sup>(**)</sup>	-	(5.382.295)
<b>Toplam</b>	<b>312.405</b>	<b>20.904.892</b>

<sup>(\*)</sup> 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 2020 itibarıyla oluşmuş maliyet değeri olan 82.317.247 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.

<sup>(\*\*)</sup> B Blokta yer alan satış amaçlı elde tutulan 6 adet bağımsız bölüme isabet eden ekspertiz değeri 31 Aralık 2019 itibarıyla 17.755.326 TL' dir. 1 Ocak - 31 Aralık 2020 raporlama döneminde 6 adet konutun satışı gerçekleşmiştir.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

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, 31 Aralık 2020 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 28.943.759 USD tutarında ipotek tesis etmiştir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde aktifleştirilen 35.044.897 TL tutarında toplam borçlanma maliyeti bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 33.782.323 TL).

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde 62.004.000 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 83.523.600 TL).

Grup'un İstanbul Acıbadem'de 121.000 m<sup>2</sup> arsa üzerine inşa edilen 209.285 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahip Akasya Acıbadem projesi; Akasya Göl, Akasya Kuru ve Akasya Kent etapları olmak üzere toplam üç etaptan oluşmaktadır. Yukarıda yer verilen Akasya Projesi kalan bir adet ofisi ifade etmektedir.

31 Aralık 2020 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında takip edilmektedir.

#### 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 2020		31 Aralık 2019	
	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer
WMG London	51,00	34.484.785	51,00	27.813.159
<b>Toplam</b>		<b>34.484.785</b>		<b>27.813.159</b>

31 Aralık 2020 itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
<b>Açılış Bakiyesi, 1 Ocak</b>	<b>27.813.159</b>	<b>25.180.202</b>
Kar ve zarardaki paylar	(1.222.053)	(1.531.678)
Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar	7.893.679	4.164.635
<b>Kapanış bakiyesi, 31 Aralık</b>	<b>34.484.785</b>	<b>27.813.159</b>

## 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 2020	İlaveler	Çıkışlar (-)	31 Aralık 2020
<b>Maliyet:</b>				
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	20.660.757	1.742.672	(245.443)	22.157.986
Tesis, makine ve cihazlar	128.741	-	-	128.741
Taşıtlar	139.149	-	-	139.149
Özel maliyetler	2.710.471	268.583	(330.808)	2.648.246
	<b>44.801.535</b>	<b>2.011.255</b>	<b>(576.251)</b>	<b>46.236.539</b>
<b>Birikmiş amortisman:</b>				
Binalar	(1.119.185)	(387.078)	-	(1.506.263)
Yer altı ve yer üstü düzenleri	(446.000)	(10.250)	-	(456.250)
Demirbaşlar	(12.893.728)	(2.250.275)	39.784	(15.104.219)
Tesis, makine ve cihazlar	(97.904)	-	-	(97.904)
Taşıtlar	(94.803)	(23.882)	-	(118.685)
Özel maliyetler	(946.456)	(345.305)	330.218	(961.543)
	<b>(15.598.076)</b>	<b>(3.016.790)</b>	<b>370.002</b>	<b>(18.244.864)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>29.203.459</b>			<b>27.991.675</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar (-)	31 Aralık 2019
<b>Maliyet:</b>				
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
	<b>42.741.251</b>	<b>2.133.523</b>	<b>(73.239)</b>	<b>44.801.535</b>
<b>Birikmiş amortisman:</b>				
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)
	<b>(12.318.340)</b>	<b>(3.279.736)</b>	<b>-</b>	<b>(15.598.076)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>30.422.911</b>			<b>29.203.459</b>

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla amortisman giderlerinin dağılımı Not 22'de açıklanmıştır.

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlerde maddi duran varlıklar üzerinde aktifleştirilen herhangi bir borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren dönem itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde 2.088.631 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 1.739.699 TL).

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

#### NOT 15 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2020	İlaveler	31 Aralık 2020
<b>Maliyet:</b>			
Haklar	7.135.987	245.283	7.381.270
Diğer	708.079	13.299	721.378
	<b>7.844.066</b>	<b>258.582</b>	<b>8.102.648</b>
<b>Birikmiş amortisman:</b>			
Haklar	(2.065.047)	(689.123)	(2.754.170)
Diğer	(643.395)	(108.216)	(751.611)
	<b>(2.708.442)</b>	<b>(797.339)</b>	<b>(3.505.781)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>5.135.624</b>		<b>4.596.867</b>
	<b>1 Ocak 2019</b>	<b>İlaveler</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
<b>Maliyet:</b>			
Haklar	6.939.540	196.447	7.135.987
Diğer	658.739	49.340	708.079
	<b>7.598.279</b>	<b>245.787</b>	<b>7.844.066</b>
<b>Birikmiş amortisman:</b>			
Haklar	(1.481.433)	(583.614)	(2.065.047)
Diğer	(401.085)	(242.310)	(643.395)
	<b>(1.882.518)</b>	<b>(825.924)</b>	<b>(2.708.442)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>5.715.761</b>		<b>5.135.624</b>

#### NOT 16 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Diğer duran varlıklar</b>		
KDV alacakları	2.485.654	2.044.826
	<b>2.485.654</b>	<b>2.044.826</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 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 2020	31 Aralık 2019
<b>Kısa vadeli karşılıklar</b>		
Okul başışı karşılığı <sup>(*)</sup>	6.000.000	6.000.000
Dava karşılıkları	1.572.146	1.776.546
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	768.616	736.430
Diğer kısa vadeli karşılıklar	928.566	952.209
	<b>9.269.328</b>	<b>9.465.185</b>

<sup>(\*)</sup> 31 Aralık 2020 ve 2019 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.

	2020	2019
<b>Açılış bakiyesi, 1 Ocak</b>	<b>1.776.546</b>	<b>4.434.726</b>
Dönem dava karşılık gideri	804.176	205.448
Konusu kalmayan dava karşılığı	(1.008.576)	(395.184)
Ödenen karşılıklar	-	(2.468.444)
<b>Kapanış bakiyesi, 31 Aralık</b>	<b>1.572.146</b>	<b>1.776.546</b>

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Verilen teminatlar</b>		
İpotekler <sup>(*)</sup>	2.700.148.201	3.522.574.939
Teminat mektupları	5.741.919	6.399.234
	<b>2.705.890.120</b>	<b>3.528.974.173</b>

<sup>(\*)</sup> Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve uzun vadeli stokları üzerindeki ipotekler, Grup'un finansal kuruluşlara olan borçlarına karşılık verilmiştir.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Alınan teminatlar</b>		
Teminat mektupları	115.045.348	93.947.744
İpotekler	90.437.295	90.437.295
Teminat senetleri	20.455.599	18.717.796
Kefalet mektupları	2.091.640	1.754.973
Teminat çekleri	1.498.809	1.103.531
	<b>229.528.691</b>	<b>205.961.339</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Grup'un operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, hali hazırda sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Operasyonel kiralama gelirleri 0-1 yıl arası	363.837.493	446.183.278
Operasyonel kiralama gelirleri 1-5 yıl arası	2.388.039.743	3.117.379.675
Operasyonel kiralama gelirleri 5 yıl üzeri	4.888.606.922	3.406.472.510
	<b>7.640.484.158</b>	<b>6.970.035.463</b>

Grup'un 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Grup tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")</b>		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	2.705.890.120	3.528.974.173
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	-	-
	<b>2.705.890.120</b>	<b>3.528.974.173</b>

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur).

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 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 2020		31 Aralık 2019	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	363.796.499	2.670.448.201	462.140.000	2.745.204.028
TL	35.441.919	35.441.919	783.770.145	783.770.145
		<b>2.705.890.120</b>		<b>3.528.974.173</b>

Alınan teminatlar	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	164.211.019	164.211.019	158.220.270	158.220.270
ABD Doları	8.642.332	63.439.038	7.979.041	47.397.100
Avro	208.554	1.878.634	51.720	343.969
		<b>229.528.691</b>		<b>205.961.339</b>

#### 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 yapılan istinaf başvurusu, İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 13. Hukuk Dairesi'nce temyiz yolu açık olmak üzere esastan reddedilmiştir. Anılan Bölge Adliye Mahkemesi kararına karşı davacı tarafça temyiz yoluna gidilmiş olup; temyiz incelemesinin Şirket lehine reddedilmesi beklenilmektedir.

- 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.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 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; Şirket tarafından İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 07.03.2017 tarihli, 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. Anayasa Mahkemesince 07.05.2020 tarihli ve 2019/30484 numaralı kararı ile Şirketimizin başvurusunun reddine 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 taşınmazın 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 2020 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 taşınmazın 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 390 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 2020 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 2020	31 Aralık 2019
<b>Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalara ilişkin karşılıklar</b>		
Kullanılmamış izin karşılıkları	768.616	736.430
	<b>768.616</b>	<b>736.430</b>
<b>Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar kapsamında borçlar</b>		
Ödenecek performans primleri	1.435.544	1.078.020
Personele borçlar	232.971	591.258
	<b>1.668.515</b>	<b>1.669.278</b>

##### 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 2020 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 7.117 TL (31 Aralık 2019: 6.380 TL) tavanına tabidir. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan 7.639 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2019: 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan 6.730 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 2020 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 2020 (%)	31 Aralık 2019 (%)
İskonto oranı	4,70	4,96

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

Kıdem tazminatı karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
<b>Açılış bakiyesi, 1 Ocak</b>	<b>1.857.097</b>	<b>1.186.150</b>
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	(122.867)	722.505
Yıl içindeki artış	350.443	372.415
Faiz maliyeti	252.565	144.117
Yıl içinde ödenen	(489.148)	(568.090)
<b>Kapanış bakiyesi, 31 Aralık</b>	<b>1.848.090</b>	<b>1.857.097</b>

### NOT 19 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

#### a) Sermaye

Grup'un hissedarları ve sermaye yapısı 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Not 1'de açıklanmıştır.

#### b) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(1.025.675)	(1.148.542)
	<b>(1.025.675)</b>	<b>(1.148.542)</b>

#### c) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Yabancı para çevrim farkları	15.768.639	7.370.271
Nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)	(22.389.631)	(54.702.922)
	<b>(6.620.992)</b>	<b>(47.332.651)</b>

#### d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kanuni defterlerdeki birikmiş kârlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabılır.

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 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Yasal yedekler	112.319.777	116.693.057

#### e) Diğer Yedekler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
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 Karları

Rapor tarihi itibarıyla 2.313.038.012 TL (31 Aralık 2019: 1.884.229.243 TL) tutarındaki geçmiş yıllar kârları içerisinde yer alan ana ortaklığın olağanüstü yedek akçe tutarı 284.661.247 TL' dir (31 Aralık 2019: 271.111.709 TL).

#### Kar 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 dağıtılabılır 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 dağıtımına 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.

Şirket'in 2 Nisan 2020 tarihinde gerçekleştirilen ve 28 Nisan 2020 tarihinde tescil edilen 2019 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında Şirket'in kayıtlı sermaye tavanının 2020 - 2024 yılları arasında geçerli olmak üzere 1.000.000.000 TL'ye yükseltilmesine ve 2019 yılı kârının 124.608.000 TL tutarındaki kısmının ortaklarımıza bedelsiz pay şeklinde 1.temettü olarak dağıtılmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirket'in Yönetim Kurulu tarafından; 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisindeki 430.091.850 TL olan çıkarılmış sermayesinin, Şirket'in 2019 yılı kâr payından karşılanmak üzere 124.608.000 TL bedelsiz artırılmak sureti ile 554.699.850 TL'ye çıkarılmasına, Bedelsiz artırılan 124.608.000 TL tutarındaki sermayenin tamamının 2019 yılı kâr payından karşılanmasına ve bedelsiz artırılan sermaye tutarı karşılığında beher pay bedeli 1-TL olan 124.608.000-adet pay ihraç edilmesine, Sermaye artırımında ihraç edilecek paylar ile ilgili olmak üzere; (A) Grubu paylar karşılığında (A) Grubu, (B) Grubu paylar karşılığında (B) Grubu pay çıkartılmasına, Sermaye artırımında ihraç edilecek (A) Grubu payların "borsada işlem görmeyen" nitelikte, (B) Grubu payların "borsada işlem gören" nitelikte oluşturulmasına, Sermayeye ilave edilecek 124.608.000 TL'nin tüm pay sahiplerine payları oranında dağıtılmasına, 5 Mayıs 2020 tarihinde karar verilmiştir. Şirket Yönetim Kurulu tarafından alınan karar doğrultusunda 7 Mayıs 2020 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na ana sözleşmesinin sermaye maddesinin tadili için başvurmuş olup söz konusu başvuruya ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 18 Haziran 2020 tarihinde onay verilmiştir. Şirketin sermaye artışına ilişkin keyfiyet 14 Temmuz 2020 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce tescil edilmiş ve 20 Temmuz tarih ve 10121 sayılı T.Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

Şirket'in yasal kayıtlarında bulunan dönem kârı, geçmiş yıl kârları ve kâr dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynaklar 144.397.463 TL tutarındadır.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 20 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
<b>Satış gelirleri</b>		
Akasya kira gelirleri	169.996.244	269.422.809
Akbatı kira gelirleri	84.576.689	116.786.673
Konut satış gelirleri	19.586.827	5.717.593
Diğer kira gelirleri	13.739.342	18.380.509
Sponsorluk gelirleri	3.877.519	5.657.431
Bilet satışları	2.527.646	11.572.308
Diğer	7.140.184	9.624.294
	<b>301.444.451</b>	<b>437.161.617</b>
<b>Satışların maliyeti</b>		
Akasya AVM maliyetleri	(48.872.122)	(54.393.609)
Akbatı AVM maliyetleri	(26.980.663)	(29.105.521)
Satılan konut maliyetleri	(17.788.051)	(5.107.220)
Diğer verilen hizmet maliyeti	(12.078.336)	(18.896.346)
	<b>(105.719.172)</b>	<b>(107.502.696)</b>
<b>Ticari faaliyetlerden brüt kar</b>	<b>195.725.279</b>	<b>329.658.921</b>

### NOT 21 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
<b>Genel yönetim giderleri</b>		
Personel giderleri	12.443.178	12.169.585
Danışmanlık giderleri	8.210.284	8.970.188
Vergi, resim ve harçlar	1.545.481	1.350.241
Amortisman giderleri	1.309.667	1.196.339
Ofis giderleri	1.228.146	1.175.234
Ulaşım ve seyahat giderleri	835.204	875.560
Bağış yardım	143.200	479.700
Diğer	3.242.907	3.406.937
	<b>28.958.067</b>	<b>29.623.784</b>
<b>Pazarlama giderleri</b>		
Personel giderleri	1.558.058	2.565.410
Reklam giderleri	602.362	920.915
Kurumsal iletişim	26.828	68.023
Diğer	267.081	351.425
	<b>2.454.329</b>	<b>3.905.773</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 22 - ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
AVM maliyetleri	53.576.471	61.296.548
Personel giderleri	29.816.605	33.986.894
Satılan konut maliyetleri	17.788.050	5.107.220
Danışmanlık giderleri	9.087.163	10.043.400
Vergi, resim ve harçlar	7.604.222	6.944.827
Amortisman giderleri	3.814.129	4.105.660
Ofis giderleri	1.228.146	1.175.233
Ulaşım ve seyahat giderleri	835.204	875.560
Reklam giderleri	602.362	920.915
Bağış Yardım	145.350	481.750
Diğer çeşitli giderler	12.633.866	16.094.246
	<b>137.131.568</b>	<b>141.032.253</b>

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin toplam personel maliyetinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Satışların maliyeti üzerinde giderleşen	15.815.369	19.251.899
Genel yönetim giderleri	12.443.178	12.169.585
Pazarlama giderleri	1.558.058	2.565.410
<b>Toplam personel maliyetleri</b>	<b>29.816.605</b>	<b>33.986.894</b>

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin toplam amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Satışların maliyeti üzerinde giderleşen	2.504.462	2.909.321
Genel yönetim giderleri	1.309.667	1.196.339
<b>Toplam amortisman ve itfa payı giderleri</b>	<b>3.814.129</b>	<b>4.105.660</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

### NOT 23 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>		
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı geliri	37.648.536	26.891.938
Ticari alacaklara ilişkin faiz geliri	4.326.942	7.690.700
Konusu kalmayan dava karşılıkları (Not 17)	1.008.576	395.184
Konusu kalmayan beklenen kredi zarar karşılıkları (Not 7)	82.306	1.240.474
Reeskont geliri	-	1.699.737
Diğer	2.205.443	1.854.851
	<b>45.271.803</b>	<b>39.772.884</b>
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>		
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı gideri	(31.806.922)	(18.382.317)
Değer düşüklüğü	(6.826.238)	(11.740.461)
Beklenen kredi zarar karşılık giderleri (Not 7)	(1.920.687)	(3.074.143)
Dava karşılık giderleri (Not 17)	(804.176)	(205.448)
Reeskont gideri	(399.614)	(205.305)
Diğer	(1.498.168)	(5.994.984)
	<b>(43.255.805)</b>	<b>(39.602.658)</b>

### NOT 24 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
<b>Yatırım faaliyetlerinden gelirler</b>		
Gerçeğe uygun değer artışı (Not 11)	33.973.562	580.068.632
Ak Apartmanı ofis satış karı	283.967	-
Üsküdar bağımsız bölümler satış karı	9.901	-
Mecidiyeköy satış karı	-	384.815
	<b>34.267.430</b>	<b>580.453.447</b>
<b>Yatırım faaliyetlerinden giderler</b>		
Gerçeğe uygun değer azalışı (Not 11)	(164.851.765)	(9.779.099)
	<b>(164.851.765)</b>	<b>(9.779.099)</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

### NOT 25 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
<b>Finansman gelirleri</b>		
Kur farkı geliri	308.557.022	158.214.295
Faiz geliri	12.018.865	16.338.214
Türev finansal işlemlerden kazanç	7.687.213	7.883.168
	<b>328.263.100</b>	<b>182.435.677</b>
<b>Finansman giderleri</b>		
Kur farkı gideri	(664.915.811)	(346.990.314)
Faiz giderleri	(156.028.844)	(151.550.301)
	<b>(820.944.655)</b>	<b>(498.540.615)</b>

### 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 2020 tarihi itibarıyla, değeri 1 TL olan, 554.699.850 (31 Aralık 2019: 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. Hisse başına kazanç hesaplamaları, ana ortaklık payına ait dağıtılabilir net dönem kârının ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Sürdürülen faaliyetler net dönem karı	(458.444.388)	549.043.489
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	554.699.850	430.091.850
<b>Sürdürülen faaliyetlerden pay başına (kayıp)/kazanç</b>	<b>(0,94)</b>	<b>1,28</b>
Ana ortaklığa ait net dönem karı	(458.444.388)	549.043.489
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	554.699.850	430.091.850
<b>Ana ortaklığın, ortaklarına dağıtılabilir kar üzerinden hesaplanan esas ve nispi hisse başına (kayıp) / kazanç</b>	<b>(0,94)</b>	<b>1,28</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

#### 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 2020 ve 2019 tarihli mali tablolara yansıtılan vergi karşılıkları, bahsi geçen şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait konsolide gelir tablolarına yansıtılmış vergiler aşağıda özetlenmiştir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Cari dönem vergi gideri	(334.989)	(440.322)
Ertelenmiş vergi geliri	49.663	146.489
<b>Toplam vergi gideri</b>	<b>(285.326)</b>	<b>(293.833)</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

#### NOT 28 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar</b>		
Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. ("Dinkal")	-	8.204
Diğer	138	15.480
	<b>138</b>	<b>23.684</b>
<b>İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı <sup>(*)</sup>	15.103.118	12.631.530
	<b>15.103.118</b>	<b>12.631.530</b>

<sup>(\*)</sup> 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.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar</b>		
Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş. ("Sepaş")	2.041.854	2.988.501
Aktek Bilgi İlet. Tekno. San. A.Ş. ("Aktek")	681.329	621.697
Dinkal <sup>(*)</sup>	326.915	325.204
Akkök Holding	325.202	173.514
Akgirişim Müteahhitlik Müşavirlik ve Çevre Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş. ("Akgirişim")	172.715	165.264
Diğer	3.676	326
	<b>3.551.691</b>	<b>4.274.506</b>

<sup>(\*)</sup> Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. aracılığı ile sigorta şirketlerine yapılacak ödemelerdir.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

b) 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan yapılan ürün ve hizmet alımları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
<b>İlişkili taraflardan yapılan ürün ve hizmet alımları</b>		
Sepaş <sup>(*)</sup>	27.716.517	32.474.904
Dinkal <sup>(*)</sup>	5.372.130	5.154.158
Aktek	2.997.689	2.885.263
Akgirişim	1.506.530	2.427.457
Akkök Holding	1.472.630	1.153.001
Akdünya	300.784	1.013.180
Aksa Akrilik Kimya San. A.Ş.	151.498	-
Akhan Bakım Yönetim Servis Hizmetleri Güvenlik Malzemeleri Ticaret A.Ş.("Akhan")	124.733	86.337
Akpartmanı Yöneticiliği	51.370	-
	<b>39.693.881</b>	<b>45.194.300</b>

(\*) 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 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
<b>İlişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları</b>		
Sepaş	642.791	216.379
Akcoat İleri Kimyasal Kaplama Malz. San. ve Tic. A.Ş.	443.382	10.882
Ak-kim Yapı Kim. San. Tic. A.Ş.("Ak-kim")	234.675	218.754
Dowaksa İleri Kompozit Malzemeler San. Ltd. Şti. ("Dowaksa")	117.182	137.000
Dese Gıda Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. ("Dese Gıda")	58.112	138.181
Dinkal	86.468	78.315
Aksa Akrilik Kimya San. A.Ş. ("Aksa")	-	50.047
Diğer	124.098	107.003
	<b>1.706.708</b>	<b>956.561</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

d) 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan faiz gelirleri ve finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
<b>İlişkili taraflardan faiz gelirleri</b>		
Akiş Mudanya Adi Ortaklığı	1.796.742	2.567.479
	<b>1.796.742</b>	<b>2.567.479</b>
<b>İlişkili taraflardan finansman giderleri</b>		
Ak-Pa Tekstil İhracat Pazarlama A.Ş.	3.997.014	8.383.820
	<b>3.997.014</b>	<b>8.383.820</b>

Grup üst düzey kadrosunu, yürütme kurulu ve yönetim kurulu üyeleri olarak belirlemiştir, 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla üst düzey yöneticilere ve yönetim kurulu üyelerine sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Maaşlar ve çalışanlara sağlanan diğer kısa vadeli haklar	9.208.912	7.812.428
Kıdem tazminatı karşılık gideri	610.589	489.321
<b>Toplam</b>	<b>9.819.501</b>	<b>8.301.749</b>

### 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 öngörülemezliğine 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 bulundurma 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.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

31 Aralık 2020 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
<b>Finansal yükümlülükler (türev olmayan):</b>						
Banka kredileri	2.334.632.663	2.387.640.931	243.811.103	239.510.858	1.476.303.416	428.015.554
Çıkarılmış tahviller	101.192.916	114.414.774	4.804.925	109.609.849	-	-
Ticari borçlar	15.614.822	15.614.822	10.875.726	-	4.739.096	-
Diğer borçlar	3.728.552	3.728.552	3.728.552	-	-	-
	<b>2.455.168.953</b>	<b>2.521.399.079</b>	<b>263.220.306</b>	<b>349.120.707</b>	<b>1.481.042.512</b>	<b>428.015.554</b>
<b>Türev Araçlar (Nakit akış rikiinden korunma muhasebesine konu olan)</b>						
Türev nakit girişleri	199.485.953	294.809.325	42.213.642	122.269.344	130.326.339	-
Türev nakit çıkışları	(201.195.073)	(443.884.541)	(56.520.216)	(166.514.362)	(220.849.963)	-
	<b>(1.709.120)</b>	<b>(149.075.216)</b>	<b>(14.306.574)</b>	<b>(44.245.018)</b>	<b>(90.523.624)</b>	<b>-</b>

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
<b>Finansal yükümlülükler (türev olmayan):</b>						
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	-	-	-
	<b>2.196.527.990</b>	<b>2.517.322.219</b>	<b>623.025.996</b>	<b>366.049.441</b>	<b>1.477.783.318</b>	<b>50.463.464</b>
<b>Türev Araçlar (Nakit akış rikiinden korunma muhasebesine konu olan)</b>						
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)	-
	<b>(46.498.645)</b>	<b>(62.626.369)</b>	<b>(15.812.846)</b>	<b>(16.932.233)</b>	<b>(29.881.290)</b>	<b>-</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

#### 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 2020 tarihinde Türk Lirası ve ABD Doları para birimi cinsinden olan faizin %1 oranında yüksek/düşük olması ve diğer tüm değişkenler sabit kalması durumunda vergi öncesi kâr 115.717 TL/ (37.980) TL (31 Aralık 2019: 338.533 TL/ (339.019) TL) düşük/yüksek olacaktır.

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 2020 tarihinde Şirket bünyesinde bulunan faize duyarlı türev enstrümanların faiz oranının %1 yüksek/düşük olması ve diğer tüm değişkenler sabit kalması durumunda vergi öncesi kâr 12.577 TL/ (12.596) TL (31 Aralık 2019: 81.976 TL/ (82.058) TL) yüksek/düşük olacaktır.

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020 (%)	TL	Avro	ABD Doları
<b>Dönen varlıklar</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	13,75 - 18,25	-	2,25-3,55
Ticari alacaklar	4,91	-	-
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
Banka kredileri	13,92	-	3,70
Çıkarılmış tahviller	19,27	-	-
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>			
Banka kredileri	12,98	-	6,03
31 Aralık 2019 (%)	TL	Avro	ABD Doları
<b>Dönen varlıklar</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	9,98 - 11,25	-	1,75 - 1,85
Ticari alacaklar	1,51	-	0,47
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
Banka kredileri	25,35	4,60	5,34
Çıkarılmış tahviller	15,96	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	1,72
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>			
Banka kredileri	14,06	4,60	6,45
Çıkarılmış tahviller	15,96	-	-

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

Grup'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Vadeli mevduatlar	137.391.063	242.509.289
Banka kredileri	1.429.941.733	1.280.782.881
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	19.225.891
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>		
Banka kredileri (Türev hariç)	452.828.784	293.187.516
Banka kredileri (Türev işlem yapılan)	451.862.146	479.952.206
Çıkarılmış tahviller	101.192.916	100.916.719

Grup'un 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin (faiz duyarlılığı olmayanlar hariç) yeniden fiyatlandırmaya kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	137.391.063	-	-	1.925.897	139.316.960
Ticari alacaklar	23.753.370	18.827.438	-	25.514.207	68.095.015
Diğer alacaklar	-	-	16.766.272	3.512.738	20.279.010
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>161.144.433</b>	<b>18.827.438</b>	<b>16.766.272</b>	<b>30.952.842</b>	<b>227.690.985</b>
Banka kredileri	367.741.289	290.911.520	1.675.979.854	-	2.334.632.663
Çıkarılmış tahviller	-	101.192.916	-	-	101.192.916
Ticari borçlar	10.875.726	-	4.739.096	-	15.614.822
Diğer borçlar	3.728.552	-	-	-	3.728.552
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>382.345.567</b>	<b>392.104.436</b>	<b>1.680.718.950</b>	<b>-</b>	<b>2.455.168.953</b>
<b>Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu</b>	<b>(221.201.134)</b>	<b>(373.276.998)</b>	<b>(1.663.952.678)</b>	<b>30.952.842</b>	<b>(2.227.477.968)</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

	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
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>268.891.232</b>	<b>30.111.092</b>	<b>14.750.125</b>	<b>26.576.878</b>	<b>340.329.327</b>
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
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>599.828.437</b>	<b>303.921.425</b>	<b>1.292.778.128</b>	<b>-</b>	<b>2.196.527.990</b>
<b>Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu</b>	<b>(330.937.205)</b>	<b>(273.810.333)</b>	<b>(1.278.028.003)</b>	<b>26.576.878</b>	<b>(1.856.198.663)</b>

#### 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 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020	Ticari ve diğer alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>15.103.256</b>	<b>73.270.769</b>	<b>139.223.703</b>
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı			
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	15.103.256	67.087.679	139.223.703
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	6.183.090	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	16.072.082	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(16.072.082)	-
-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 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

31 Aralık 2019	Ticari ve diğer alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>12.655.214</b>	<b>81.371.719</b>	<b>246.196.085</b>
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			
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	14.233.701	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(14.233.701)	-
-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 2020	31 Aralık 2019
Vadesi 1-3 ay geçmiş	2.335.140	4.184.700
Vadesi 3-12 ay geçmiş	596.062	339.760
Vadesi 1-5 yıl geçmiş	3.251.888	3.375.097
	<b>6.183.090</b>	<b>7.899.557</b>

#### 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.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

#### Yabancı para pozisyonu

Grup'un döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Varlıklar	162.815.174	152.392.096
Yükümlülükler	(2.025.355.503)	(1.918.110.499)
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(1.862.540.329)</b>	<b>(1.765.718.403)</b>

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2020 ve 2019 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 2020	Avro	ABD Doları	GBP	Diğer	TL Karşılığı
<b>Dönen varlıklar</b>	<b>116.744</b>	<b>21.773.754</b>	<b>15</b>	<b>24.082</b>	<b>160.992.869</b>
Nakit ve nakit benzerleri	1.300	16.559.223	15	24.082	121.675.699
Finansal yatırımlar	-	381.666	-	-	2.801.619
Ticari alacaklar	10.182	4.530.359	-	-	33.346.816
Diğer alacaklar	-	250.000	-	-	1.835.125
Peşin ödenmiş giderler	105.262	49.479	-	-	1.311.390
Diğer varlıklar	-	3.027	-	-	22.220
<b>Duran varlıklar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>443.954</b>	<b>1.822.305</b>
Diğer duran varlıklar	-	-	-	443.954	1.822.305
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>116.744</b>	<b>21.773.754</b>	<b>15</b>	<b>468.036</b>	<b>162.815.174</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>5.413</b>	<b>52.403.020</b>	<b>-</b>	<b>1.826</b>	<b>384.720.623</b>
Finansal yükümlülükler	-	52.384.626	-	-	384.529.347
Ticari borçlar	5.413	9.536	-	-	118.756
Diğer borçlar	-	7.646	-	1.826	63.624
Ertelenmiş gelirler	-	1.212	-	-	8.896
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>15.299</b>	<b>223.485.739</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.640.634.880</b>
Finansal yükümlülükler	-	223.112.514	-	-	1.637.757.409
Diğer borçlar	15.299	373.225	-	-	2.877.471
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>20.712</b>	<b>275.888.759</b>	<b>-</b>	<b>1.826</b>	<b>2.025.355.503</b>
<b>Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık</b>	<b>96.032</b>	<b>(254.115.005)</b>	<b>15</b>	<b>466.210</b>	<b>(1.862.540.329)</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

31 Aralık 2019	Avro	ABD Doları	GBP	Diğer	TL Karşılığı
<b>Dönen varlıklar</b>	<b>108.032</b>	<b>25.308.434</b>	<b>300</b>	<b>30.522</b>	<b>151.147.896</b>
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	50.112.655
Peşin ödenmiş giderler	104.301	25	-	-	693.813
Diğer varlıklar	318	694	285	-	8.454
<b>Duran varlıklar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>441.820</b>	<b>1.244.200</b>
Diğer duran varlıklar	-	-	-	441.820	1.244.200
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>108.032</b>	<b>25.308.434</b>	<b>300</b>	<b>472.342</b>	<b>152.392.096</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>5.585.885</b>	<b>117.202.813</b>	<b>342</b>	<b>-</b>	<b>733.360.292</b>
Finansal yükümlülükler	5.556.592	117.179.952	-	-	733.027.017
Ticari borçlar	29.114	18.472	-	-	303.353
Diğer borçlar	179	3.584	342	-	25.140
Ertelenmiş gelirler	-	805	-	-	4.782
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>31.147.572</b>	<b>164.573.611</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.184.750.207</b>
Finansal yükümlülükler	31.130.647	164.215.669	-	-	1.182.511.398
Diğer borçlar	16.925	357.942	-	-	2.238.809
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>36.733.457</b>	<b>281.776.424</b>	<b>342</b>	<b>-</b>	<b>1.918.110.499</b>
<b>Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık</b>	<b>(36.625.425)</b>	<b>(256.467.990)</b>	<b>(42)</b>	<b>472.342</b>	<b>(1.765.718.403)</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 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 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Aralık 2020	Kar/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	(373.066.239 )	373.066.239	(373.066.239)	373.066.239
ABD Doları riskinden korunan kısım	21.807.016	(21.807.016)	2.994.304	(2.994.304)
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>(351.259.223)</b>	<b>351.259.223</b>	<b>(370.071.935)</b>	<b>370.071.935</b>
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	173.009	(173.009)	173.009	(173.009)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>173.009</b>	<b>(173.009)</b>	<b>173.009</b>	<b>(173.009)</b>
GBP kurunun %20 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	30	(30)	30	(30)
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>GBP Net Etki</b>	<b>30</b>	<b>(30)</b>	<b>30</b>	<b>(30)</b>

31 Aralık 2019	Kar/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
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>(267.251.602)</b>	<b>267.251.602</b>	<b>(311.536.500)</b>	<b>311.536.500</b>
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	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>(48.716.210)</b>	<b>48.716.210</b>	<b>(48.716.210)</b>	<b>48.716.210</b>
GBP kurunun %20 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	(65)	65	(65)	65
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>GBP Net Etki</b>	<b>(65)</b>	<b>65</b>	<b>(65)</b>	<b>65</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 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 2020	31 Aralık 2019
ABD Doları	7,3405	5,9402
Avro	9,0079	6,6506
GBP	9,9438	7,7765

#### Sermaye yönetimi

Grup sermayesini portföy çeşitlenmesiyle 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/öz kaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır. Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Grup ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemede yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/net kaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Toplam yükümlülükler	2.497.663.553	2.278.434.031
Hazır değerler	(139.316.960)	(246.302.394)
Net yükümlülük	2.358.346.593	2.032.131.637
Öz kaynaklar	3.607.213.978	4.020.450.560
<b>Net kaynak</b>	<b>5.965.560.571</b>	<b>6.052.582.197</b>
<b>Net yükümlülük/net kaynak oranı</b>	<b>%40</b>	<b>%34</b>

#### NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

##### Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer bilgili 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:

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide 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.

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.

#### Finansal yükümlülükler

Değişken ve sabit faiz oranlarına sahip vadeli TL ve yabancı para cinsinden kredilerinin 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleri Not 7'de açıklanmıştır.

#### Gerçeğe uygun değer tahmini

Bilançoda gerçeğe uygun bedeli ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ekspertiz değerleri esas alınır (Not 11).

Grup'un, 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerindeki gerçeğe uygun değeri ile ölçülmüş varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Varlıklar	31 Aralık 2020			
	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	5.276.965.741	-	5.276.965.741
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>-</b>	<b>5.276.965.741</b>	<b>-</b>	<b>5.276.965.741</b>

Varlıklar	31 Aralık 2019			
	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	5.403.103.276	-	5.403.103.276
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>-</b>	<b>5.403.103.276</b>	<b>-</b>	<b>5.403.103.276</b>

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 değerinin 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 değerinin tespitinde kullanılan yöntemle ilişkin detayları Not 2 ve 12'de açıklamıştır.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

#### Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Gerçeğe uygun değeri gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılarak hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin iskonto oranlarında %0,5 oranında artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit kalması durumunda, sırasıyla kâr 157.814.550 TL az, 164.345.492 TL fazla olacaktır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla gelir indirgeme yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020	İskonto oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Akasya	%18	%0,5	110.924.947	(106.515.038)
Akbatı	%18	%0,5	45.430.433	(43.628.713)
Uşaklıgil	%18	%0,5	7.990.112	(7.670.799)

#### NOT 31 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

##### Bedelli Sermaye Artışı Hakkında

Şirket'in Yönetim Kurulu'nca 22 Aralık 2020 tarihinde 1.000.000.000, TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalınarak, Şirket'in mevcut 554.699.850, TL olan çıkarılmış sermayesinin, 250.300.150, TL nominal tutarda nakden artırılarak 805.000.000, TL'ye çıkartılmasına, mevcut ortakların rüçhan haklarında bir kısıtlama yapılmamasına, sermaye artırımında ihraç edilecek paylar ile ilgili olmak üzere; (A) Grubu paylar karşılığında (A) Grubu, (B) Grubu paylar karşılığında (B) Grubu pay çıkartılmasına, nakden artırılan 250.300.150,00-TL sermayeyi temsil edecek payların 11.303.380,59 TL nominal değerli kısmının A grubu nama yazılı, 238.996.769,41-TL nominal değerli kısmının B grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilmesine, sermaye artırımında ihraç edilecek (A) Grubu payların "borsada işlem görmeyen" nitelikte, (B) Grubu payların "borsada işlem gören" nitelikte oluşturulmasına, yeni pay alma hakkının kullanılmasında 1 TL nominal değerli bir payın rüçhan hakkı kullanım fiyatının 1 TL olarak belirlenmesine, yeni pay alma haklarının kullanım süresinin 15 gün olarak tespit edilmesine, yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların 2 (iki) işgünü süreyle Borsa İstanbul A.Ş. (BİAŞ)'de nominal bedelin altında olmamak kaydıyla halka arz edilmesine, sermaye artırımını nedeniyle şirket ortaklarına Sermaye Piyasası Kurulu'nun kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri ve Merkezi Kayıt Kurulu A.Ş.' nin Genel Mektupları çerçevesinde kaydi pay olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullanılmasına, sermaye artırımını işlemlerinin gerçekleştirilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu'nun Pay Tebliği (VII - 128.1) kapsamında gerekli bilgi ve belgelerin hazırlanarak Sermaye Piyasası Kurulu'na müracaat edilmesine karar verilmiş olup bu husustaki ihraç talebine ilişkin olarak hazırlanmış olan taslak izahnamenin onaylanması talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na 21 Ocak 2021 tarihinde başvurulmuş olup 25 Şubat 2021 tarihli SPK bülteninde onaylanmıştır.

##### Türev işlemleri

Mevcut değişken faizli ABD Doları cinsinden kredilerin tüm vadeleri için Şubat 2021'de faiz takası işlemi gerçekleştirilmiştir.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

#### NOT 32 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 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", 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" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e 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 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
A Para ve sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	136.990.130	240.913.804
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	5.674.818.871	5.789.007.133
C İştirakler ilişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) Diğer varlıklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b) III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	107.740.047 15.103.118 162.002.041	104.060.060 12.631.530 143.489.168
<b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)</b>	<b>6.096.654.207</b>	<b>6.290.101.695</b>
E Finansal borçlar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.435.825.579	2.154.839.322
Diğer finansal yükümlülükler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	19.225.891
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar Diğer kaynaklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3.607.213.978 53.614.650	4.020.450.560 95.585.922
<b>D Toplam kaynaklar (pasif toplamı)</b>	<b>III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)</b>	<b>6.096.654.207</b>	<b>6.290.101.695</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 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 2020	31 Aralık 2019
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)	136.637.259	240.480.328
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)	39.292.188	32.116.353
C2 İşletmeciler şirkete iştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	3.255.194	6.117.855
J Gayri nakdi krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	5.741.919	6.399.234
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L Tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	59.598.352	119.476.889

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2020 (%)	31 Aralık 2019 (%)	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, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler ((B+A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	93	92	≥51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler ((A+C-A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	4	5	≤49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, 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 iştirak (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	68	54	≤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)	2	4	≤10
9 Tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	<1	<2	≤10

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla portföy tablosunda yer alan iştiraklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Karlıtepe	70.000.069	70.129.046
WMG London	34.484.785	27.813.159
Aksu Real Estate	4.807.403	4.303.194
Akyaşam	3.255.193	6.117.855
	<b>112.547.450</b>	<b>108.363.254</b>

Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Karlıtepe, Aksu Real Estate ve Akyaşam ve iş ortaklığı WMG London için 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 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 2020  
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 A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2020 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynaklar değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere bireysel finansal tablo dipnotlarından oluşan bireysel finansal tablolarını denetlemiştir bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki bireysel finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bireysel finansal durumu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal performansını ve bireysel nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### 2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin 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 Şirket'ten 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	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları</i>	
31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 5.272.407.000 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; arazi, ofis ve ticari ünitelerden oluşmaktadır.  Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde Şirket yönetimi tarafından benimsenmiş olan muhasebe politikası, detayları Not 2 ve 11'de anlatıldığı üzere, gerçeğe uygun değer yöntemi olup bu varlıkların gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından akredite edilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve Şirket yönetiminin değerlendirmeleri sonrasında bilançoda taşınan	Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır.  • Şirket yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerinin tespitinde uyguladığı prosedürler değerlendirilmiştir.  • Değerleme çalışmasını yapan uzman kuruluş ile ilgili olarak, tarafımızca aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir: - Uzman kuruluşun takdir edilen gayrimenkul değerlendirme akreditasyonu ve lisansı kontrol edilmiştir. - Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. • Her bir yatırım amaçlı gayrimenkulün tapu kayıtları ve sahiplik oranları test edilmiştir.

Kilit denetim konusu	Denetimde konunun nasıl ele alındığı (devamı)
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları (devamı)</i>	
değer olarak esas alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde emsal karşılaştırma ve indirgenmiş nakit akımı gibi yöntemler kullanılmaktadır ve bu yöntemler gerçeğe uygun değer tespiti sırasında değişimlere yol açabilecek reel iskonto, enflasyon gibi önemli varsayımlara dayalı girdiler içermektedir. Gerçeğe uygun değerler; piyasa koşulları, her bir gayrimenkulün ayrıntılı özellikleri gibi faktörlerden doğrudan etkilenmektedir. Covid-19 küresel salgınının yarattığı piyasa koşulları ve getirilen kısıtlamalar sebebiyle yaşanan kira kayıplarının etkileri de gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde dikkate alınmıştır.  Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, kiralanabilir alan metrekare bilgisi ve birim kiralama değerleri, tutarlılığı gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı test edilmiştir.</li> <li>Değerleme raporlarında kullanılan ve gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerden kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve giderler gibi girdiler test edilmiştir.</li> <li>Değerleme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımlar, enflasyon, reel iskonto oranı gibi takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı, uzmanlarımız ile birlikte değerlendirilmiştir.</li> <li>Değerleme raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerin, dipnotlar ile uyumu kontrol edilmiş, dipnotlarda yer alan değerlerin değerlendirme raporları ile mutabık olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.</li> </ul>

#### 4) Diğer Hususlar

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait bireysel finansal tablolarının denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış, söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 28 Şubat 2020 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş verilmiştir.

#### 5) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların 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; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

#### 6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak 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 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 uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî 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.

· Şirket'in 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 tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

· Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in 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, 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 Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

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

· Bireysel finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket 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 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") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 26 Şubat 2021 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.



İstanbul, 26 Şubat 2021

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2020 ve 2019 Tarihleri İtibariyle Bireysel Finansal Durum Tabloları

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

Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
<b>VARLIKLAR</b>		
<b>Dönen varlıklar</b>	<b>633.662.055</b>	<b>717.803.016</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4 136.990.130	240.913.804
Finansal yatırımlar	5 8.403.983	10.921.134
Ticari alacaklar	63.952.909	71.240.896
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	27 12.474	254.666
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7 63.940.435	70.986.230
Diğer alacaklar	1.472.456	1.893.320
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8 1.472.456	1.893.320
Stoklar	12 -	20.577.955
Proje halindeki stoklar	12 397.604.468	365.097.309
Peşin ödenmiş giderler	9 6.698.859	3.318.556
Türev araçlar	10 18.517.207	3.740.888
- Alım satım amaçlı türev araçlar	18.517.207	3.425.449
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar	-	315.439
Diğer dönen varlıklar	22.043	99.154
<b>Duran varlıklar</b>	<b>5.462.992.152</b>	<b>5.572.298.679</b>
Ticari alacaklar	-	564.642
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7 -	564.642
Diğer alacaklar	16.187.911	13.669.637
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	27 15.103.118	12.631.530
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8 1.084.793	1.038.107
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13 112.547.450	108.363.254
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11 5.272.407.000	5.399.028.675
Maddi duran varlıklar	14 26.920.472	28.267.757
Maddi olmayan duran varlıklar	4.383.339	4.991.723
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	15 4.383.339	4.991.723
Peşin ödenmiş giderler	9 26.822.743	11.439.782
Türev araçlar	10 1.649.554	4.339.918
- Alım satım amaçlı türev araçlar	1.649.554	4.339.918
Diğer duran varlıklar	16 2.073.683	1.633.291
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>6.096.654.207</b>	<b>6.290.101.695</b>

1 Ocak - 31 Aralık 2020 dönemine ait bireysel finansal tablolar, denetimden sorumlu komite tarafından incelenmiş ve 26 Şubat 2021 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2020 ve 2019 Tarihleri İtibariyle Bireysel Finansal Durum Tabloları

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

Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
<b>KAYNAKLAR</b>		
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>805.170.385</b>	<b>946.454.983</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6 436.390.089	584.781.297
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6 323.455.636	299.631.154
Ticari borçlar	7.956.412	12.108.666
- İlişkili taraflara ticari borçlar	27 5.396.788	9.743.027
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7 2.559.624	2.365.639
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	18 1.481.208	1.178.301
Diğer borçlar	2.179.901	4.637.937
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8 2.179.901	4.637.937
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9 4.030.346	6.072.088
Türev araçlar	10 21.875.881	30.223.912
- Alım satım amaçlı türev araçlar	15.160.681	446.152
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar	6.715.200	29.777.760
Kısa vadeli karşılıklar	7.800.912	7.821.628
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	17,18 339.161	345.224
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	17 7.461.751	7.476.404
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>1.684.269.844</b>	<b>1.323.196.152</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	6 1.675.979.854	1.289.652.762
Ticari borçlar	4.734.096	3.120.366
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7 4.734.096	3.120.366
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9 2.925.230	5.483.069
Türev araçlar	10 -	24.355.539
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar	-	24.355.539
Uzun vadeli karşılıklar	630.664	584.416
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	18 630.664	584.416
<b>Özkaynaklar</b>	<b>3.607.213.978</b>	<b>4.020.450.560</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>	<b>3.607.213.978</b>	<b>4.020.450.560</b>
Ödenmiş sermaye	26 554.699.850	430.091.850
Sermaye düzeltme farkları	121.877.344	121.877.344
Birleşme denkleştirme hesabı	870.289.152	870.289.152
Paylara ilişkin primler	50.712.389	50.712.389
Gerçekleşmiş paylar	(219.131)	(4.592.411)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	19 (1.025.675)	(1.148.542)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(121.224)	(73.622)
- Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar/zararda sınıflandırılmayacak farklar	(904.451)	(1.074.920)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	19 (6.620.992)	(47.332.651)
- Yabancı para çevrim farkları	15.768.639	7.370.271
- Nakit akış riskinden korunma kayıpları	(22.389.631)	(54.702.922)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	(4.109.167)	(4.109.167)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19 112.319.777	116.693.057
Diğer yedekler	19 54.696.807	54.696.807
Geçmiş yıllar karları	19 2.313.038.012	1.884.229.243
Net dönem (zararı)/karı	(458.444.388)	549.043.489
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>6.096.654.207</b>	<b>6.290.101.695</b>



## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2020 ve 2019 Tarihleri İtibariyle Bireysel Nakit Akış Tabloları

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2019
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>			
<b>Dönem Net Karı/(Zararı)</b>		<b>(458.444.388)</b>	<b>549.043.489</b>
<b>Dönem Net Karı/(Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>622.059.300</b>	<b>(273.390.511)</b>
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	3.230.950	3.556.816
Değer düşüklüğü/(iptali) ile ilgili düzeltmeler		6.826.238	11.740.461
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.591.834	1.145.137
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	25	144.075.501	135.422.562
Gerçekleşmemiş yabancı para kur farkları ile ilgili düzeltmeler		330.990.432	148.661.087
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler, net	11	130.878.203	(570.289.533)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	13	4.384.640	(350.473)
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	24	(293.868)	(384.815)
Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler		375.370	(2.891.753)
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>38.097.296</b>	<b>124.103.571</b>
Stoklardaki artış		13.466.827	(1.826.083)
Ticari alacaklardaki azalış		18.228.727	63.693.683
Ticari borçlardaki azalış		(3.399.621)	(1.613.964)
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış)		2.517.151	13.254.610
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		7.284.212	50.595.325
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki artış		(15.416.944)	(6.129.502)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış		22.701.156	56.724.827
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>201.712.208</b>	<b>399.756.549</b>
Vergi ödemeleri		(29.247.450)	(59.311.405)
Diğer nakit çıkışları		(196.859)	(38.245)
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>			
<b>(2.393.523)</b>		<b>(2.393.523)</b>	<b>254.116</b>
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları	13	-	(225.000)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	14,15	(1.482.010)	(1.927.081)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		228.518	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri	11, 24	4.559.901	3.564.815
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(5.699.932)	(2.935.368)
Alınan temettümler	13	-	1.776.750
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>			
<b>(333.379.580)</b>		<b>(333.379.580)</b>	<b>(197.813.995)</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	1.865.966.691	1.350.293.708
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(2.012.341.668)	(1.249.218.968)
Türev araçlardan nakit girişleri		19.235.349	3.530.992
Türev araçlardan nakit çıkışları		(19.885.171)	(16.137.906)
Ödenen temettümler		-	(107.616.007)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		4.373.280	(732.410)
Alınan faiz		9.574.040	11.516.754
Ödenen Faiz	6	(173.929.945)	(189.450.158)
Diğer nakit çıkışları	4	(26.372.156)	-
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)</b>		<b>(163.505.204)</b>	<b>142.847.020</b>
<b>D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>			
<b>33.209.374</b>		<b>33.209.374</b>	<b>6.923.335</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)</b>		<b>(130.295.830)</b>	<b>149.770.355</b>
<b>E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri</b>			
<b>4</b>		<b>240.913.804</b>	<b>91.143.449</b>
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>			
<b>4</b>		<b>110.617.974</b>	<b>240.913.804</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2020 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 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	
	Pay oranı (%)	Pay tutar
Raif Ali Dinçkök	14,67	81.359.897
Akkök Holding A.Ş.	14,66	81.337.556
Alize Dinçkök	8,91	49.443.925
Emniyet Ticaret A.Ş.	8,16	45.250.922
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	8,15	45.198.135
European Bank For Reconsrtruction And Development	7,36	40.819.767
Alina Dinçkök	6,53	36.214.047
Diğer, halka açık hisseler dahil <sup>(*)</sup>	31,56	175.075.601
<b>Toplam ödenmiş sermaye</b>	<b>100,00</b>	<b>554.699.850</b>

<sup>(\*)</sup> 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Akiş GYO hisselerinin %44,04'lük kısmı Borsa İstanbul A.Ş. ("BIST")'de fiili dolaşımdadır.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

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
<b>Toplam ödenmiş sermaye</b>	<b>100,00</b>	<b>430.091.850</b>

31 Aralık 2020 itibarıyla, çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu 25.049.859 adet pay karşılığı 25.049.859 TL'den oluşmaktadır. (31 Aralık 2019: 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 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 TL'dir (31 Aralık 2019: 500.000.000 TL). Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 554.699.850 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 554.699.850 adet paydan oluşmaktadır (31 Aralık 2019: 430.091.850 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 430.091.850 adet paydan oluşmaktadır).

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 32 kişidir (31 Aralık 2019: 30 kişi).

#### Bağlı Ortaklıklar

Akiş GYO'nun Bağlı Ortaklıkları, Türkiye, 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 2020		31 Aralık 2019	
	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 2020 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

	Faaliyet konusu
WMG London	Gayrimenkul yatırımları

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	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 2020		31 Aralık 2019	
	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 2020 tarihinde sona eren yıla ait bireysel finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 26 Şubat 2021 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 2020 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 GYO'nun (ve Türkiye'de kayıtlı olan Bağlı Ortaklıkları, Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı), 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 2020 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/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") 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.

##### Faaliyetlerin dönemselliği

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren oniki aylık performans sonuçlarına, faaliyetlerinin dönemselliğinden kaynaklanan herhangi bir etki bulunmamaktadır.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

#### İşletmenin sürekliliği

Şirket, bireysel finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır. 2019 yılı Aralık ayında, Çin'in Wuhan kentinde yeni bir koronavirüs türü bildirilmiş, Dünya Sağlık Örgütü, salgının "Uluslararası Halk Sağlığı İçin Acil Durum" oluşturduğunu açıklamıştır. Türkiye'de COVID-19 vakalarının Mart ayı içinde görülmeye başlanması ve bunun sonucunda, COVID-19 salgını sebebiyle Türkiye'de alışveriş merkezlerinde kademeli olarak müşteri trafiğinin azalmasına neden olmuştur.

19 Mart 2020 tarihi itibarıyla Şirket yönetimi, alışveriş merkezlerinde faaliyet gösteren mağaza çalışanları, ziyaretçiler ve Şirket çalışanlarının sağlığını önceliklendirerek, Akasya ve Akbatı Alışveriş Merkezleri'nin ("AVM") faaliyetlerini geçici bir süre için durdurmuştur. Bu doğrultuda AVM'lerin kapalı olduğu süre boyunca, kapalı olunan günler için kiracılarından kira alınmamasına, AVM'lerin 2020 yılı Mart ayı kirasının faaliyetin devam ettiği 19 Mart tarihine kadar tahsil edilmesine, yasal düzenlemeler nedeniyle daha önce kapanan mağazalar için kapandığı günün baz alınmasına, market ve eczane gibi faaliyetine devam eden mağazalar için kira düzenleme yetkisinin yönetime verilmesine karar verilmiştir.

Şirket'in COVID-19 salgınıyla mücadele kapsamında 19 Mart 2020 tarihinde faaliyetlerini durdurduğu Akbatı ve Akasya Alışveriş Merkezleri hijyen koşullarının en üst seviyeye çıkarılması ve risklerin minimize edilebilmesi için gerekli tüm önlemler alınmış olarak 1 Haziran 2020 tarihi itibarıyla faaliyetlerine tekrar başlamıştır. Haziran - Aralık ayı kira ödemelerine yönelik olarak ise yalnızca Haziran - Aralık dönemi ile sınırlı kalmak üzere, ciro ve çeşitli kriterlere bağlı olacak şekilde ve aylar itibarıyla belirlenen oranlar üzerinden kira desteği sağlanmasına karar verilmiştir.

Şirket yönetimi, salgının Şirket'in finansal durumuna, finansal performansına ve nakit akışlarına olan olumsuz etkilerini minimum seviyeye indirmek amacıyla gerekli önlemleri almaktadır. Bununla beraber Şirket yönetimi, Şirket'in ticari faaliyetinin devamlılığına ilişkin değerlendirmelerde bulunmuş olup, faaliyetlerinin sürekliliğini etkileyecek ticari risklerin yönetilebileceğini öngörmektedir. Şirket yönetimi Şirketin operasyonel anlamda devamlılığını sürdürmek adına yeterli likidite rezervine sahip olduğunu ve AVM'lerin faaliyete geçmesi ile birlikte yeterli kaynağa sahip olacağını öngörmektedir. Ayrıca, Şirket bütçe projeksiyonları gözden geçirilerek değişik senaryolara göre nakit akış tahminleri, faaliyetlerin durması sebebiyle beklenen gelir kaybını karşılamak adına alınacak aksiyonları, bunlara ilişkin tahmin ve varsayımları, varlıklara ilişkin değer düşüklüğü varsayımları ve hasılat beklentilerini yeniden değerlendirmiş ve işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanan bireysel finansal tablolar bu değerlendirmeler dikkate alınarak düzenlenmiştir.

#### 2.2. Muhasebe politikalarında değişiklikler

##### 2.2.1. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 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.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

#### i) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

##### TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu" ve TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar" daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS'lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı,
- Önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
- Önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1'deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

##### TFRS 3'teki değişiklikler - İşletme tanımı

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

##### 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 geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

##### TFRS 16 'Kiralamalar - COVID 19 kira imtiyazlarına ilişkin' değişiklikler

1 Haziran 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirilmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

#### ii) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

Bireysel finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya 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 17 "Sigorta sözleşmeleri"

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

#### TMS 1 "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği

1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmuştur.

#### TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler

1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

-TFRS 3 'İşletme birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler; bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

-TMS 16 'Maddi duran varlıklar' da yapılan değişiklikler; bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kâr veya zarara yansıtacaktır.

-TMS 37, 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' da yapılan değişiklikler' bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1, 'Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nın ilk kez uygulanması' TFRS 9 'Finansal Araçlar', TMS 41 'Tarımsal Faaliyetler' ve TFRS 16'nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

#### TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 'daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2

1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatifiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

#### TFRS 17 ve TFRS 4 "Sigorta Sözleşmeleri"nde yapılan değişiklikler, TFRS 9'un uygulanmasının ertelenmesi

1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TFRS 17'nin uygulama tarihini iki yıl süreyle 1 Ocak 2023'e ertelemektedir ve TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanma tarihine yönelik, TFRS 4'teki geçici muafiyetin sabit tarihi 1 Ocak 2023'e ertelenmiştir.

#### 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 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

#### 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 hazırlamıştır.

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 katılan 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 2020 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 bulundurulmuş varlıklardaki payı da dâhil olmak üzere varlıklarını,
- Müştereken katılan borçlardaki payı da dâhil olmak üzere borçlarını,
- Müşterek faaliyetten kaynaklanan çıktıya ilişkin payının satışından doğan hasılatını,
- Müşterek faaliyet tarafından satışından doğan hasılatın kendine düşen payı ve
- Müştereken katılan giderlerdeki payı da dâhil olmak üzere giderlerini.

#### 2.4.2. Bölümlere göre raporlama

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciiine yapılan raporlamaya 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 2020 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 değerlemesi 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. 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 temettü gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl kârlarına sınıflandırılır.

“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 2020 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 kârları/(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, 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 2020 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 2020 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 zimni 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 kiralama faaliyetleri kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır. Şirket’in kiracı konumunda önemli bir kiralama bulunmamaktadır.

#### *Kiralayan durumda Şirket*

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

#### *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

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

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 2020 tarihi itibarıyla 7.117 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2019: 6.380 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 yükümlülüklerin 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 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.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

#### İzin Hakları

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

#### 2.4.16. Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin 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 değerin 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 ayırdıktan 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 2020 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 amortisman tabii 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 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2.4.22. Hasılatın kaydedilmesi

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebelemektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi,
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması,
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi.

Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet devredilmiş olur.

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) Mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) Müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

### Kira gelirleri

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.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### Konut satış gelirleri

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 oluştuğunda, 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 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.

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.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçmektedir. Gerçeğe uygun değerlerin 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.

#### 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.

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 inşaatla 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 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.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

#### 2.5. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2020 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", 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" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

#### 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 2020 ve 2019 tarihli yıllık finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlarda tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

##### a) Cari oran dengesi

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 633.662.055 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 805.170.385 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 171.508.330 TL aşmıştır. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

22 Aralık 2020 tarihinde 250.300.150 TL tutarında bedelli sermaye artışı yapılması yönünde Yönetim Kurulu kararı alınmıştır.

Bunun dışında Şirket, takip eden yıl içerisinde yaklaşık 363.8 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.

#### Akbatı AVM

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarı ile yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kapadık Mahallesi, 383 Ada 3 Parsel üzerinde kain toplam 50.838 m<sup>2</sup> arsa üzerine Akbatı Projesi'ni gerçekleştirmiştir. Akbatı Projesi'nde, 185.032 m<sup>2</sup> inşaat ve 65.496 m<sup>2</sup> kiralalanabilir alana sahip Akbatı Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

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

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 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 indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 1.465.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı
31 Aralık 2020	Ortalama %18	Ortalama %10,5	%7,5

#### Akasya AVM

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 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 m<sup>2</sup> arsa üzerinde yer almaktadır. Akasya Projesi'nde, 412.882 m<sup>2</sup> inşaat ve 88.862 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip Akasya Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel tarafından hazırlanan 31 Aralık 2020 tarihli ve AKSGY-2010055 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 3.504.970.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 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 indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 3.650.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı
31 Aralık 2020	Ortalama %18	Ortalama %11	%7,5

#### Uşaklıgil

Şirket İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Bostancı Mahallesi, Bağdat Caddesi, No: 481 adresinde bulunan 3206 ada ve 14 parsel üzerinde kain 1.437 m<sup>2</sup> arsa üzerinde Uşaklıgil Projesi'ni tamamlamıştır.

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

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Uşaklıgil Projesi'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde 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.

#### Sosyal tesis

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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Invest") tarafından 31 Aralık 2020 tarihli ve 2020/4660 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda maliyet yaklaşımı yöntemi ile 24.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 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 yöntemi ile 21.850.000 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 2020 itibarı ile projeye ait 5 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 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 2020 tarihi itibarıyla Ak Apartmanı Projesi'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Epos tarafından hazırlanan 31 Aralık 2020 tarihli ve AKGY-2020-00003 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Ak Apartmanı Projesi'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda pazar yaklaşımı yöntemi ile 31.599.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 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.

#### Üsküdar Bağımsız Bölüm

Şirket'in İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, Gayretli Sokak, 474 ada, 4 nolu parselde 22 numaralı Gayret apartmanında yer alan 1 adet bağımsız bölümü bulunmaktadır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Invest tarafından 31 Aralık 2020 tarihli ve 2020/4658 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda pazar yaklaşımı yöntemi ile 565.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 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 yöntemi ile 1.550.000 TL olarak belirlenmiştir.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

#### Akasya Ofis

Şirket'in İstanbul Acıbadem'de 121.000 m<sup>2</sup> arsa üzerine inşa edilen 209.285 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahip Akasya Acıbadem projesi; Akasya Göl, Akasya Kuru ve Akasya Kent etapları olmak üzere toplam üç etaptan oluşmaktadır. Akasya Projesinde kalan bir adet ofis bulunmaktadır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde İvest tarafından 31 Aralık 2020 tarihli ve 2020/4659 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yöntemi ile 6.600.000 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.

1 Ocak - 31 Aralık 2020	Akbatı Projesi	Akasya Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	84.757.667	170.711.533	33.316.509	-	288.785.709
Satışların maliyeti (-)	(27.617.038)	(49.907.579)	(18.099.436)	-	(95.624.053)
<b>Ticari faaliyetlerden brüt kar</b>	<b>57.140.629</b>	<b>120.803.954</b>	<b>15.217.073</b>	<b>-</b>	<b>193.161.656</b>
Pazarlama giderleri (-)	(573.789)	(546.221)	-	-	(1.120.010)
Genel yönetim giderleri (-)	(466.545)	(3.427.286)	(1.977.528)	(19.402.573)	(25.273.932)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	10.486.632	20.958.980	7.605.020	5.858.961	44.909.593
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(3.011.391)	(10.148.885)	(23.606.214)	(5.256.308)	(42.022.798)
<b>Esas faaliyet karı/(zararı)</b>	<b>63.575.536</b>	<b>127.640.542</b>	<b>(2.761.649)</b>	<b>(18.799.920)</b>	<b>169.654.509</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	5.927.371	28.340.059	-	34.267.430
Yatırım faaliyetlerinden giderler	(15.110.361)	(149.741.404)	-	-	(164.851.765)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan giderler	-	-	-	(4.384.640)	(4.384.640)
<b>Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)</b>	<b>48.465.175</b>	<b>(16.173.491)</b>	<b>25.578.410</b>	<b>(23.184.560)</b>	<b>34.685.534</b>
Finansman gelirleri	-	200.946.184	35.592.059	91.030.672	327.568.915
Finansman giderleri (-)	(9.213)	(462.229.983)	(167.935.924)	(190.523.717)	(820.698.837)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)</b>	<b>48.455.962</b>	<b>(277.457.290)</b>	<b>(106.765.455)</b>	<b>(122.677.605)</b>	<b>(458.444.388)</b>
<b>Dönem karı/(zararı)</b>	<b>48.455.962</b>	<b>(277.457.290)</b>	<b>(106.765.455)</b>	<b>(122.677.605)</b>	<b>(458.444.388)</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 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)
<b>Ticari faaliyetlerden brüt kar</b>	<b>87.148.843</b>	<b>215.689.370</b>	<b>17.702.119</b>	<b>-</b>	<b>320.540.332</b>
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)
<b>Esas faaliyet karı/(zararı)</b>	<b>89.613.008</b>	<b>219.120.651</b>	<b>2.371.368</b>	<b>(16.616.419)</b>	<b>294.488.608</b>
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
<b>Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)</b>	<b>338.601.640</b>	<b>535.581.466</b>	<b>7.596.269</b>	<b>(16.265.946)</b>	<b>865.513.429</b>
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)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)</b>	<b>338.592.168</b>	<b>349.533.066</b>	<b>(41.750.960)</b>	<b>(97.330.785)</b>	<b>549.043.489</b>
<b>Dönem karı/(zararı)</b>	<b>338.592.168</b>	<b>349.533.066</b>	<b>(41.750.960)</b>	<b>(97.330.785)</b>	<b>549.043.489</b>

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla bölüm varlıkları ve yükümlükleri:

	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Varlık	Yükümlülük	Varlık	Yükümlülük
Akasya Projesi	3.609.430.884	1.157.321.803	3.723.383.877	1.036.993.591
Akbatı Projesi	1.462.657.467	3.287.829	1.475.609.756	3.049.465
Diğer	889.200.877	644.453.750	842.776.825	517.561.300
Dağıtılmamış	135.364.979	684.376.847	248.331.237	712.046.779
<b>Toplam</b>	<b>6.096.654.207</b>	<b>2.489.440.229</b>	<b>6.290.101.695</b>	<b>2.269.651.135</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin yatırım harcamaları ve amortisman giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri
Akasya Projesi	5.458.085	1.633.349	3.746.802	2.042.676
Diğer	4.471.389	-	6.933.302	-
Akbatı Projesi	1.290.648	681.833	434.507	619.728
Dağıtılmamış	283.043	915.768	681.142	894.412
<b>Toplam</b>	<b>11.503.165</b>	<b>3.230.950</b>	<b>11.795.753</b>	<b>3.556.816</b>

### NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kasa	19.276	20.763
Banka	136.970.854	240.893.041
- Vadesiz mevduat	410.713	1.216.087
- Vadeli mevduat	136.560.141	239.676.954
<b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>136.990.130</b>	<b>240.913.804</b>
Blokeli mevduatlar (-)	(26.372.156)	-
<b>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>110.617.974</b>	<b>240.913.804</b>

31 Aralık 2020 tarihinde, Şirket'in kullanmış olduğu kredilere ilişkin 26.372.156 TL blokeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2019: Yoktur).

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
30 güne kadar	136.560.141	239.676.954
<b>Toplam</b>	<b>136.560.141</b>	<b>239.676.954</b>

Nakit ve nakit benzeri değerlerin TL cinsinden yabancı para dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
ABD Doları	121.374.808	89.027.081
Avro	2.126	1.952
<b>Toplam</b>	<b>121.376.934</b>	<b>89.029.033</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Vadeli mevduatlara ilişkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020 (%)	31 Aralık 2019 (%)
ABD Doları	2,25 - 3,55	1,75 - 1,85
Türk Lirası	17,50 - 18,25	9,98 - 11,25

### NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kullanımı kısıtlı banka bakiyeleri <sup>(*)</sup>	8.403.983	10.921.134
<b>Toplam</b>	<b>8.403.983</b>	<b>10.921.134</b>

<sup>(\*)</sup>Akasya AVM kira alacakları HSBC Middle East Limited'e rehinlidir ve Akbatı AVM ve Cadde kira alacakları Yapı Kredi'ye temliklidir. İlgili bakiyeler sırasıyla, 3.347.945 TL ve 5.056.038 TL'dir (31 Aralık 2019: 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).

### NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Finansal borçlanmalar</b>		
Banka kredileri	436.390.089	565.555.406
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	19.225.891
<b>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</b>	<b>436.390.089</b>	<b>584.781.297</b>
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler	222.262.720 101.192.916	298.714.435 916.719
<b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</b>	<b>323.455.636</b>	<b>299.631.154</b>
Banka kredileri İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler	1.675.979.854 -	1.189.652.762 100.000.000
<b>Uzun vadeli finansal borçlanmalar</b>	<b>1.675.979.854</b>	<b>1.289.652.762</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	2020	2019
<b>1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler</b>	<b>2.174.065.213</b>	<b>1.914.433.295</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	1.865.966.691	1.350.293.708
Anapara ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(2.012.341.668)	(1.249.218.968)
Ödenen faiz	(173.929.945)	(189.450.158)
Tahakkuk	178.609.110	145.684.310
Kur farkı	403.456.178	202.323.026
<b>31 Aralık itibarıyla toplam finansal yükümlülükler</b>	<b>2.435.825.579</b>	<b>2.174.065.213</b>

### a) Banka kredileri

	31 Aralık 2020			31 Aralık 2019		
	Yıllık efektif faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL	Yıllık efektif faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL
<b>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</b>						
TL cinsinden krediler	14,41	183.625.785	183.625.785	25,69	146.043.773	146.043.773
ABD Doları cinsinden krediler	2,47	34.434.208	252.764.304	4,77	70.622.476	419.511.633
		<b>436.390.089</b>			<b>565.555.406</b>	
<b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</b>						
TL cinsinden krediler	12,92	90.497.677	90.497.677	13,91	4.424.942	4.424.942
ABD Doları cinsinden krediler	6,08	17.950.418	131.765.043	6,27	43.320.902	257.334.825
Avro cinsinden krediler	-	-	-	4,60	5.556.592	36.954.668
		<b>222.262.720</b>			<b>298.714.435</b>	
<b>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</b>						
ABD Doları cinsinden krediler	6,03	223.112.514	1.637.757.409	6,45	164.215.669	975.473.916
TL cinsinden krediler	12,98	38.222.445	38.222.445	14,06	7.141.364	7.141.364
Avro cinsinden krediler	-	-	-	4,60	31.130.647	207.037.482
		<b>1.675.979.854</b>			<b>1.189.652.762</b>	

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Banka kredileri:</b>		
2021	-	396.409.501
2022	342.423.182	513.943.858
2023	289.699.342	122.434.122
2024	276.468.458	156.865.281
2025	479.576.211	-
2026	94.820.688	-
2027	84.615.860	-
2028	108.376.113	-
	<b>1.675.979.854</b>	<b>1.189.652.762</b>

Değişken ve sabit faiz oranlarına sahip vadeli TL ve yabancı para cinsinden kredilerinin 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleri ile kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değer		Gerçeğe uygun değer	
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Finansal borçlanmalar	2.435.825.579	2.174.065.213	2.439.124.902	2.172.471.225

### b) İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ihraç edilmiş tahvil, bono ve senetler detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020					
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	101.192.916
					<b>101.192.916</b>

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
					<b>100.916.719</b>

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.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### c) Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Brüt finansal kiralama yükümlülükleri - minimum kira ödemeleri:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
1 yıla kadar	-	19.557.254
Finansal kiralama yükümlülükleri gerçekleşmemiş finansman gideri	-	(331.363)
<b>Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri</b>	<b>-</b>	<b>19.225.891</b>

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin vade kırılımları:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
1 yıla kadar	-	19.225.891
<b>Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri</b>	<b>-</b>	<b>19.225.891</b>

### NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>		
Alacak senetleri	43.616.855	58.083.150
Alıcılar	35.677.269	27.441.785
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 27)	12.474	254.666
	<b>79.306.598</b>	<b>85.779.601</b>
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılıkları	(14.319.122)	(12.902.078)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(1.034.567)	(1.636.627)
	<b>63.952.909</b>	<b>71.240.896</b>

Beklenen kredi zarar karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
<b>Açılış bakiyesi, 1 Ocak</b>	<b>(12.902.078)</b>	<b>(11.316.186)</b>
Dönem karşılık gideri (Not 23)	(1.435.651)	(2.588.438)
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 23)	18.607	1.002.546
<b>Kapanış bakiyesi, 31 Aralık</b>	<b>(14.319.122)</b>	<b>(12.902.078)</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>		
Alacak senetleri	-	564.642
	<b>-</b>	<b>564.642</b>

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>		
Tedarikçilere borçlar	2.559.624	2.365.639
İlişkili taraflara borçlar (Not 27)	5.396.788	9.743.027
	<b>7.956.412</b>	<b>12.108.666</b>

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Uzun vadeli ticari borçlar</b>		
Tedarikçilere borçlar	4.734.096	3.120.366
	<b>4.734.096</b>	<b>3.120.366</b>

### NOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
Verilen depozito ve teminatlar	1.472.456	1.893.320
	<b>1.472.456</b>	<b>1.893.320</b>

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
Verilen depozito ve teminatlar	1.084.793	1.038.107
	<b>1.084.793</b>	<b>1.038.107</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar</b>		
Ödenecek vergi ve fonlar	2.173.774	4.636.356
Diğer	6.127	1.581
	<b>2.179.901</b>	<b>4.637.937</b>

### NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</b>		
Proje kapsamında verilen avanslar	3.020.926	1.153.209
Peşin ödenen komisyon giderleri <sup>(*)</sup>	1.910.713	-
Peşin ödenen sigorta gideri	661.529	686.179
Tedarikçilere verilen avanslar	336.207	147.936
Diğer	769.484	1.331.232
	<b>6.698.859</b>	<b>3.318.556</b>
<b>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</b>		
Proje kapsamında verilen avanslar <sup>(*)</sup>	14.432.743	11.439.782
Peşin ödenen komisyon giderleri <sup>(**)</sup>	12.101.183	-
Diğer	288.817	-
	<b>26.822.743</b>	<b>11.439.782</b>

<sup>(\*)</sup> 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla proje kapsamında verilen avanslar, Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı'nın Beykoz Arsalari kapsamında verdiği uzun vadeli avansları içermektedir.

<sup>(\*\*)</sup> 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ödenen ve tahakkuk eden kredi komisyon giderlerinden oluşmaktadır.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
Alınan avanslar - Akasya Projesi	1.932.570	3.435.689
Katkı Payı gelirleri <sup>(*)</sup>	1.256.087	1.607.014
Alınan avanslar - Akbatı Projesi	841.689	1.029.385
	<b>4.030.346</b>	<b>6.072.088</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
Katkı Payı gelirleri <sup>(*)</sup>	2.842.523	5.028.774
Alınan avanslar- Akbatı Projesi	82.707	28.957
Alınan avanslar- Akasya Projesi	-	425.338
	<b>2.925.230</b>	<b>5.483.069</b>

<sup>(\*)</sup> Söz konusu tutarlar Akasya AVM ile ilgili kiracılarından tanıtım katkı payı olarak alınan bakiyelerden oluşmaktadır. Katkı payları ilgili kira süresi esas alınarak kaydedilmektedir.

### 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 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.

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 Eylül 2019 tarihinden itibaren finansal tablolarda riskten korunma muhasebesine dahil edilmiştir. Bu işlemlerin tümü sözleşmelere uygun olarak vade tarihlerinde gerçekleştirilmiştir.

#### 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/Avro 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.

15 Mart 2019 tarihinde değişken libor oranlı ve ABD doları cinsinden anapara ve faiz ödemesi olan kredi, yapılan döviz alım hakkı sözleşmesine istinaden 30 Eylül 2019 tarihinden itibaren finansal tablolarda riskten korunma muhasebesine dahil edilmiştir. 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla, TFRS 9 paragraf 6.4.1 (c) maddesinde yer alan ileriye dönük etkinlik kriterlerini sağlamaması sebebiyle nakit akışı riskinden korunma muhasebesine son verilmiş olup bu tarihten itibaren gerçeğe uygun değer değişimleri kâr/zarara yansıtılacaktır.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade 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. 31 Mayıs 2020 tarihi itibarıyla, TFRS 9 paragraf 6.4.1 (c) maddesinde yer alan ileriye dönük etkinlik kriterlerini sağlamaması sebebiyle nakit akışı riskinden korunma muhasebesine son verilmiş olup bu tarihten itibaren gerçeğe uygun değer değişimleri kâr/zarara yansıtılmaktadır.

Türev araçlar ve gerçeğe uygun değerlerini gösteren tablolar aşağıdadır:

31 Aralık 2020	Rayiç Değerler				
	Alım Kontrat Tutarı (ABD Doları)	Satım Kontrat Tutarı (Avro)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Varlıklar	Yükümlülükler
<b>Nakiş akış riskinden korunma amaçlı</b>					
Çapraz kur faiz takas işlemleri	-	-	21.196.000	-	6.715.200
Alım satım amaçlı					
Bantlı destekli forward işlemleri (Seagull)	10.190.000	-	72.247.100	3.384.374	-
Destekli forward işlemleri (Capped forward)	15.100.000	-	109.970.700	6.798.815	-
Döviz alım-satım hakkı	4.000.000	-	-	8.334.018	-
Çapraz kur faiz takas işlemleri	3.111.111	2.789.484	-	-	15.160.681
<b>Kısa vadeli türev araçlar</b>	<b>32.401.111</b>	<b>2.789.484</b>	<b>203.413.800</b>	<b>18.517.207</b>	<b>21.875.881</b>
<b>Nakiş akış riskinden korunma amaçlı</b>					
Çapraz kur faiz takas işlemleri	-	-	139.540.333	-	-
Alım satım amaçlı					
Döviz alım-satım hakkı	26.333.333	-	-	-	-
Çapraz kur faiz takas işlemleri	14.296.297	12.818.342	-	-	-
Bantlı destekli forward işlemleri (Seagull)	14.860.000	-	115.908.000	1.649.554	-
<b>Uzun vadeli türev araçlar</b>	<b>55.489.630</b>	<b>12.818.342</b>	<b>255.448.333</b>	<b>1.649.554</b>	<b>-</b>
<b>Toplam türev araçlar</b>	<b>87.890.741</b>	<b>15.607.826</b>	<b>458.862.133</b>	<b>20.166.761</b>	<b>21.875.881</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

31 Aralık 2019	Rayiç Değerler				
	Alım Kontrat Tutarı (USD)	Satım Kontrat Tutarı (EUR)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Varlıklar	Yükümlülükler
<b>Nakiş akış riskinden korunma amaçlı</b>					
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
<b>Kısa vadeli türev araçlar</b>	<b>54.754.593</b>	<b>2.324.570</b>	<b>340.096.960</b>	<b>3.740.888</b>	<b>30.223.912</b>
<b>Nakiş akış riskinden korunma amaçlı</b>					
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	-	-	-
<b>Uzun vadeli türev araçlar</b>	<b>87.890.740</b>	<b>15.607.825</b>	<b>458.862.133</b>	<b>4.339.918</b>	<b>24.355.539</b>
<b>Toplam türev araçlar</b>	<b>142.645.333</b>	<b>17.932.395</b>	<b>798.959.093</b>	<b>8.080.806</b>	<b>54.579.451</b>

31 Aralık 2020 ve 2019 itibarıyla türev finansal araçların makul değerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
<b>Açılış bakiyesi, 1 Ocak</b>	<b>(46.498.645)</b>	<b>(3.106.754)</b>
Gerçeğe uygun değer farkı gelir/gidere yansıtılan türev finansal varlıklar/(yükümlülükler), net	12.476.234	10.272.927
Diğer kapsamlı gelirlere yansıtılan nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)	32.313.291	(53.664.818)
<b>Toplam türev finansal (yükümlülükler)/varlıklar, net</b>	<b>(1.709.120)</b>	<b>(46.498.645)</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

#### NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	2020	2019
<b>Dönem başı kayıtlı değer, 1 Ocak</b>	<b>5.399.028.675</b>	<b>4.786.945.000</b>
Dönem içi ilaveler		
- Direkt alımlar	5.699.932	2.935.368
Gerçeğe uygun değer artış/(azalışları)	(130.878.203)	570.289.533
Transfer	2.822.629	42.038.774
Çıkışlar	(4.266.033)	(3.180.000)
<b>Net kayıtlı değer, 31 Aralık</b>	<b>5.272.407.000</b>	<b>5.399.028.675</b>

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin Şirket bazında hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	Gerçeğe uygun değer artış ve azalışları	31 Aralık 2020
Akasya AVM	3.650.000.000	4.711.404	-	-(149.741.404)	3.504.970.000	
Akbatı AVM	1.465.000.000	838.361	-	-(15.110.361)	1.450.728.000	
Uşaklıgil projesi	228.369.000	-	-	-	253.945.000	
Sosyal tesis	21.850.000	-	-	-	24.000.000	
Akasya ofis	-	-	-	2.822.629	3.777.371	
Akaptmanı <sup>(*)</sup>	32.259.675	150.167	(3.266.033)	-	2.455.191	
Üsküdar bağımsız bölüm <sup>(**)</sup>	1.550.000	-	(1.000.000)	-	15.000	
	<b>5.399.028.675</b>	<b>5.699.932</b>	<b>(4.266.033)</b>	<b>2.822.629</b>	<b>(130.878.203)</b>	<b>5.272.407.000</b>

	1 Ocak 2019	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)	-	-	-
Akaptmanı <sup>(*)</sup>	-	-	-	42.038.774	(9.779.099)	32.259.675
Üsküdar 3 bağımsız bölüm	1.550.000	-	-	-	-	1.550.000
	<b>4.786.945.000</b>	<b>2.935.368</b>	<b>(3.180.000)</b>	<b>42.038.774</b>	<b>570.289.533</b>	<b>5.399.028.675</b>

<sup>(\*)</sup> Ak Aptmanı için 31 Aralık 2019 ekspertiz raporunda yer alan toplam ekspertiz değeri 50.015.000 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

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

(mağaza) kiralanma amacıyla elde tutulmaktadır. Kiralanma amacıyla elde tutulan bağımsız bölümlere isabet eden ekspertiz değeri 32.259.675 TL olarak tespit edilmiş olup 31 Aralık 2019 itibarıyla bu değer dikkate alınmıştır. 2020 yılı içerisinde A Bloktan 1 adet bağımsız bölüm satışı gerçekleşmiştir.

<sup>(\*\*)</sup> 2020 yılı içerisinde 2 adet bağımsız bölüm satışı gerçekleşmiş olup, 31 Aralık 2020 itibarıyla 1 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren dönem itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 4.164.387.316 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 4.261.658.971 TL).

31 Aralık 2020 itibarıyla Akbatı AVM üzerinde birinci dereceden 62.140.000 USD, ikinci dereceden 57.723.014 USD ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2019: 62.140.000 ABD Doları ve 216.720.911 TL). Akbatı AVM kira alacakları Yapı Kredi'ye temliklidir.

Uşaklıgil projesi üzerinde 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla birinci dereceden 23.287.671 USD ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 310.000.000 TL). Uşaklıgil projesi kira alacakları Yapı Kredi'ye temliklidir.

Ak Aptmanı projesi üzerinde 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla birinci dereceden 6.852.055 USD ipotek bulunmaktadır. Ak Aptmanı kira alacakları Yapı Kredi'ye temliklidir.

31 Aralık 2020 itibarıyla Akasya AVM üzerinde birinci dereceden 55.000.000 USD, ikinci dereceden 60.000.000 USD, üçüncü dereceden 25.000.000 USD, dördüncü dereceden 14.300.000 USD ve beşinci dereceden 30.550.000 USD olmak üzere toplamda 184.850.000 USD ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 400.000.000 USD). Akasya AVM kira alacakları HSBC Bank'a temlikli olup; kira tahsilatlarından kredi ile ilgili ödenmesi gereken taksit tutarları düşüldükten sonra kalan tutar Şirket'in serbest kullanımındadır.

#### NOT 12 - PROJE HALİNDEKİ STOKLAR VE STOKLAR

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Proje halindeki stoklar</b>		
Erenköy Aptmanı	360.535.468	328.028.310
Çiftelhavuzlar arsası	82.317.247	75.491.008
Çiftelhavuzlar arsası değer düşüklüğü <sup>(*)</sup>	(45.248.247)	(38.422.009)
<b>Toplam</b>	<b>397.604.468</b>	<b>365.097.309</b>
<b>Stoklar</b>		
Ak Aptmanı <sup>(**)</sup>	-	23.137.621
Akasya Projesi	-	2.822.629
Ak Aptmanı değer düşüklüğü <sup>(**)</sup>	-	(5.382.295)
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>20.577.955</b>

<sup>(\*)</sup> 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 2020 itibarıyla oluşmuş maliyet değeri olan

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

82.317.247 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.

(<sup>(\*)</sup>) B Bloкта yer alan satış amaçlı elde tutulan 6 adet bağımsız bölüme isabet eden ekspertiz değeri 31 Aralık 2019 itibarıyla 17.755.326 TL'dir. 1 Ocak - 31 Aralık 2020 raporlama döneminde 6 adet konutun satışı gerçekleşmiştir.

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 2020 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 28.943.759 USD tutarında ipotek tesis etmiştir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde aktifleştirilen 35.044.897 TL tutarında toplam borçlanma maliyeti bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 33.782.323 TL).

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde 62.004.000 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 83.523.600 TL).

Şirket'in İstanbul Acıbadem'de 121.000 m<sup>2</sup> arsa üzerine inşa edilen 209.285 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahip Akasya Acıbadem projesi; Akasya Göl, Akasya Kuru ve Akasya Kent etapları olmak üzere toplam üç etaptan oluşmaktadır. Yukarıda yer verilen Akasya Projesi kalan bir adet ofisi ifade etmektedir. 31 Aralık 2020 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında takip edilmektedir.

#### 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 muhasebeleştirilmektedir.

Raporlama tarihleri itibarıyla, Şirket'in bireysel finansal tablolarında özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer
Karlıtepe <sup>(*)</sup>	%100	70.000.069	%100	70.129.046
WMG London	%51	34.484.785	%51	27.813.159
Aksu Real Estate	%100	4.807.403	%100	4.303.194
Akyaşam	%100	3.255.193	%100	6.117.855
<b>Toplam</b>		<b>112.547.450</b>		<b>108.363.254</b>

(<sup>(\*)</sup>) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Karlıtepe'nin net varlıkları 707.176 TL tutarında şerefiye içermektedir.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Karlıtepe	Aksu Real Estate	Akyaşam	WMG London	Toplam
<b>Açılış Bakiyesi, 1 Ocak 2020</b>	<b>70.129.046</b>	<b>4.303.194</b>	<b>6.117.855</b>	<b>27.813.159</b>	<b>108.363.254</b>
Kar ve zarardaki paylar	(128.977)	(479)	(3.033.131)	(1.222.053)	(4.384.640)
Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar	-	504.688	170.469	7.893.679	8.568.836
<b>Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2020</b>	<b>70.000.069</b>	<b>4.807.403</b>	<b>3.255.193</b>	<b>34.484.785</b>	<b>112.547.450</b>

	Karlıtepe	Aksu Real Estate	Akyaşam	WMG London	Toplam
<b>Açılış Bakiyesi, 1 Ocak 2019</b>	<b>70.008.102</b>	<b>3.877.274</b>	<b>6.555.984</b>	<b>25.180.202</b>	<b>105.621.562</b>
Dağıtılan temettü	-	-	(1.776.750)	-	(1.776.750)
Sermaye arttırımı	225.000	-	-	-	225.000
Kar 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
<b>Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2019</b>	<b>70.129.046</b>	<b>4.303.194</b>	<b>6.117.855</b>	<b>27.813.159</b>	<b>108.363.254</b>

#### NOT 14 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar (-)	31 Aralık 2020
<b>Maliyet:</b>				
Demirbaşlar	18.939.589	1.477.010	(245.442)	20.171.157
Binalar	18.479.902	-	-	18.479.902
Arsalar	2.182.703	-	-	2.182.703
Özel maliyetler	2.181.836	-	(330.808)	1.851.028
Yer altı ve yer üstü düzenleri	499.812	-	-	499.812
Tesis, makine ve cihazlar	97.398	-	-	97.398
Taşıtlar	3.701	-	-	3.701
	<b>42.384.941</b>	<b>1.477.010</b>	<b>(576.250)</b>	<b>43.285.701</b>
<b>Birikmiş amortisman:</b>				
Demirbaşlar	(11.695.449)	(2.007.560)	39.303	(13.663.706)
Binalar	(1.119.185)	(387.078)	-	(1.506.263)
Özel maliyetler	(756.839)	(212.678)	330.218	(639.299)
Yer altı ve yer üstü düzenleri	(445.999)	(10.250)	-	(456.249)
Tesis, makine ve cihazlar	(97.398)	-	-	(97.398)
Taşıtlar	(2.314)	-	-	(2.314)
	<b>(14.117.184)</b>	<b>(2.617.566)</b>	<b>369.521</b>	<b>(16.365.229)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>28.267.757</b>			<b>26.920.472</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar (-)	31 Aralık 2019
<b>Maliyet:</b>				
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
	<b>40.767.055</b>	<b>1.691.125</b>	<b>(73.239)</b>	<b>42.384.941</b>
<b>Birikmiş amortisman:</b>				
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)
	<b>(11.242.938)</b>	<b>(2.874.246)</b>	<b>-</b>	<b>(14.117.184)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>29.524.117</b>			<b>28.267.757</b>

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı Not 22'de açıklanmıştır.

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlerde maddi duran varlıklar üzerinde aktifleştirilen herhangi bir borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren dönem itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde 2.088.631 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 1.739.699 TL).

#### NOT 15 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2020	İlaveler	31 Aralık 2020
<b>Maliyet:</b>			
Haklar	6.633.618	5.000	6.638.618
Diğer	614.758	-	614.758
	<b>7.248.376</b>	<b>5.000</b>	<b>7.253.376</b>
<b>Birikmiş amortisman:</b>			
Haklar	(1.789.415)	(543.157)	(2.332.572)
Diğer	(467.238)	(70.227)	(537.465)
	<b>(2.256.653)</b>	<b>(613.384)</b>	<b>(2.870.037)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>4.991.723</b>		<b>4.383.339</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

	1 Ocak 2019	İlaveler	31 Aralık 2019
<b>Maliyet:</b>			
Haklar	6.437.171	196.447	6.633.618
Diğer	575.249	39.509	614.758
	<b>7.012.420</b>	<b>235.956</b>	<b>7.248.376</b>
<b>Birikmiş amortisman:</b>			
Haklar	(1.274.513)	(514.902)	(1.789.415)
Diğer	(299.570)	(167.668)	(467.238)
	<b>(1.574.083)</b>	<b>(682.570)</b>	<b>(2.256.653)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>5.438.337</b>		<b>4.991.723</b>

#### NOT 16 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Diğer duran varlıklar</b>		
KDV alacakları	2.073.683	1.633.291
	<b>2.073.683</b>	<b>1.633.291</b>

#### NOT 17 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Kısa vadeli karşılıklar</b>		
Okul bağıışı karşılığı <sup>(*)</sup>	6.000.000	6.000.000
Dava karşılıkları	925.598	1.359.387
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	339.161	345.224
Diğer kısa vadeli karşılıklar	536.153	117.017
	<b>7.800.912</b>	<b>7.821.628</b>

(\*) 31 Aralık 2020 ve 2019 itibarıyla Okul bağıışı 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.

	2020	2019
<b>Açılış bakiyesi, 1 Ocak</b>	<b>1.359.387</b>	<b>3.948.573</b>
Dönem dava karşılık gideri (Not 23)	425.776	86.885
Konusu kalmayan karşılık (Not 23)	(859.565)	(207.627)
Ödenen karşılıklar	-	(2.468.444)
<b>Kapanış bakiyesi, 31 Aralık</b>	<b>925.598</b>	<b>1.359.387</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Verilen teminatlar</b>		
İpotekler <sup>(*)</sup>	2.700.148.201	3.522.574.939
Teminat mektupları	5.741.919	6.399.234
	<b>2.705.890.120</b>	<b>3.528.974.173</b>

(\*) Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerindeki ipotekler, Şirket'in finansal kuruluşlara olan borçlarına karşılık verilmiştir.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Alınan teminatlar</b>		
Teminat mektupları	112.649.881	93.282.469
İpotekler	89.645.006	89.645.006
Teminat senetleri	20.205.599	18.467.796
Kefalet mektupları	2.091.640	1.754.973
Teminat çekleri	1.328.809	933.531
	<b>225.920.935</b>	<b>204.083.775</b>

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Operasyonel kiralama gelirleri 0-1 yıl arası	363.837.493	446.183.278
Operasyonel kiralama gelirleri 1-5 yıl arası	2.388.039.743	3.117.379.675
Operasyonel kiralama gelirleri 5 yıl üzeri	4.888.606.922	3.406.472.510
	<b>7.640.484.158</b>	<b>6.970.035.463</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")</b>		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	2.705.890.120	3.528.974.173
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	-	-
	<b>2.705.890.120</b>	<b>3.528.974.173</b>

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur).

TRİ'lerin orijinal para birimi bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

Verilen teminatlar	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	363.796.499	2.670.448.201	462.140.000	2.745.204.028
TL	35.441.919	35.441.919	783.770.145	783.770.145
		<b>2.705.890.120</b>		<b>3.528.974.173</b>

Alınan teminatlar	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	160.603.263	160.603.263	156.342.707	156.342.707
ABD Doları	8.642.332	63.439.038	7.979.041	47.397.099
Avro	208.554	1.878.634	51.720	343.969
		<b>225.920.935</b>		<b>204.083.775</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

#### 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 yapılan istinaf başvurusu, İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 13. Hukuk Dairesi'nce temyiz yolu açık olmak üzere esastan reddedilmiştir. Anılan Bölge Adliye Mahkemesi kararına karşı davacı tarafça temyiz yoluna gidilmiş olup; temyiz incelemesinin Şirket lehine reddedilmesi beklenilmektedir.

- 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.

#### 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 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

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

parselin az yoğunluklu konut alanı olarak belirlenmiş olduğu 22.03.2007 tasdik tarihli meri 1/5000 ölçekli Bölge Plan Kararlarının muhafazasına karar verildiğinden; Şirket tarafından İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 07.03.2017 tarihli, 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. Anayasa Mahkemesince 07.05.2020 tarihli ve 2019/30484 numaralı kararı ile Şirketimizin başvurusunun reddine 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 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 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 neticesinde T.C. Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu tarafından 27.02.2020 tarihli, Esas No. 2019/2396 ve Karar No. 2020/526 sayılı kararı ile temyiz başvurusunun kabulüne ve T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin 24.06.2019 tarihli, Esas No. 2018/2893 ve Karar No. 2019/1239 sayılı ısrar (direnme) kararının bozulmasına kesin olarak karar verilmiştir. Direnme kararının

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

bozulmasına ilişkin Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun kesin kararı doğrultusunda T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi tarafından 22.10.2020 tarihli, Esas No. 2020/1367 ve Karar No. 2020/1350 sayılı kararı ile Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun bozma kararına uyulmasına, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 12.01.2017 tarihli, Esas No. 2016/1486 ve Karar No. 2017/65 sayılı kararının kaldırılmasına ve dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir.

- 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 Revizyon 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 226 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 2020	31 Aralık 2019
<b>Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalara ilişkin karşılıklar</b>		
Kullanılmamış izin karşılıkları	339.161	345.224
	<b>339.161</b>	<b>345.224</b>
<b>Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar kapsamında borçlar</b>		
Ödenecek performans primleri	1.435.544	1.078.020
Personele borçlar	45.664	100.281
	<b>1.481.208</b>	<b>1.178.301</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 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 2020 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 7.117 TL (31 Aralık 2019: 6.380TL) tavanına tabidir. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan 7.639 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2019: 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan 6.730 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 2020 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 2020 (%)	31 Aralık 2019 (%)
İskonto oranı	4,70	4,96

Kıdem tazminatı karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
<b>Açılış bakiyesi, 1 Ocak</b>	<b>584.416</b>	<b>421.764</b>
Yıl içindeki artış	116.025	86.827
Faiz maliyeti	79.481	51.244
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	47.602	62.826
Yıl içinde ödenen	(196.860)	(38.245)
<b>Kapanış bakiyesi, 31 Aralık</b>	<b>630.664</b>	<b>584.416</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2020 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 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Not 1'de açıklanmıştır.

#### b) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(121.224)	(73.622)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar/zararda sınıflandırılmayacak farklar	(904.451)	(1.074.920)
	<b>(1.025.675)</b>	<b>(1.148.542)</b>

#### c) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Yabancı para çevrim farkları	15.768.639	7.370.271
Nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)	(22.389.631)	(54.702.922)
	<b>(6.620.992)</b>	<b>(47.332.651)</b>

#### d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kanuni defterlerdeki birikmiş kârlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabilirler.

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 karın 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 dağıtım 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 kar dağıtımına veya sermaye artırımına konu edilmeyen enflasyon düzeltmelerinden kaynaklanan farklılıkları geçmiş yıllar karları/zararlarıyla ilişkilendirilmiştir.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Yasal yedekler	112.319.777	116.693.057

#### e) Diğer Yedekler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Diğer yedekler	54.696.807	54.696.807

SPK raporlama format değişikliği ile önceden özkaynaklar içinde "Diğer Yedekler" ve "Birleşme Rezervi" adıyla yer alan kalemler, "Diğer Yedekler" kalemi altında sınıflanmıştır.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

### f) Geçmiş Yıl Karları

Rapor tarihi itibarıyla 2.313.038.012 TL (31 Aralık 2019: 1.884.229.243 TL) tutarındaki geçmiş yıllar karları içerisinde yer alan ana ortaklığın olağanüstü yedek akçe tutarı 284.661.247 TL'dir (31 Aralık 2019: 271.111.709 TL).

#### Kar Dağıtımı

Kar dağıtımının SPK'nın Seri: II-19.1 "Kar 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 karlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.

Temettü dağıtımına 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 gerçekleştirilmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyetleri sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakların, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

Şirket'in 2 Nisan 2020 tarihinde gerçekleştirilen ve 28 Nisan 2020 tarihinde tescil edilen 2019 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında Şirket'in kayıtlı sermaye tavanının 2020 - 2024 yılları arasında geçerli olmak üzere 1.000.000.000 TL'ye yükseltilmesine ve 2019 yılı karının 124.608.000 TL tutarındaki kısmının ortaklarımıza bedelsiz pay şeklinde 1. temettü olarak dağıtılmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirket'in Yönetim Kurulu tarafından; 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisindeki 430.091.850 TL olan çıkarılmış sermayesinin, Şirket'in 2019 yılı kar payından karşılanmak üzere 124.608.000 TL bedelsiz artırılmak sureti ile 554.699.850 TL'ye çıkarılmasına, Bedelsiz artırılan 124.608.000 TL tutarındaki sermayenin tamamının 2019 yılı kar payından karşılanmasına ve bedelsiz artırılan sermaye tutarı karşılığında beher pay bedeli 1-TL olan 124.608.000-adet pay ihraç edilmesine, Sermaye artırımında ihraç edilecek paylar ile ilgili olmak üzere; (A) Grubu paylar karşılığında (A) Grubu, (B) Grubu paylar karşılığında (B) Grubu pay çıkartılmasına, Sermaye artırımında ihraç edilecek (A) Grubu payların "borsada işlem görmeyen" nitelikte, (B) Grubu payların "borsada işlem gören" nitelikte oluşturulmasına, Sermayeye ilave edilecek 124.608.000 TL'nin tüm pay sahiplerine payları oranında dağıtılmasına, 5 Mayıs 2020 tarihinde karar verilmiştir. Şirket Yönetim Kurulu tarafından alınan karar doğrultusunda 7 Mayıs 2020 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na ana sözleşmesinin sermaye maddesinin tadili için başvurmuş olup söz konusu başvuruya ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 18 Haziran 2020 tarihinde onay verilmiştir. Şirketin sermaye artışına ilişkin keyfiyet 14 Temmuz 2020 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce tescil edilmiş ve 20 Temmuz tarih ve 10121 sayılı T.Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

Şirket'in yasal kayıtlarında bulunan dönem kârı, geçmiş yıl karları ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynaklar 144.397.463TL tutarındadır.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 20 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
<b>Satış gelirleri</b>		
Akasya kira gelirleri	170.711.532	270.942.471
Akbatı kira gelirleri	84.757.667	116.984.771
Konut satış gelirleri	19.586.827	5.717.593
Diğer kira gelirleri	13.729.683	18.374.963
	<b>288.785.709</b>	<b>412.019.798</b>
<b>Satışların maliyeti</b>		
Akasya AVM Maliyetleri	(49.907.577)	(55.863.474)
Akbatı AVM Maliyetleri	(27.617.038)	(29.783.811)
Satılan konut maliyetleri	(17.788.051)	(5.107.220)
Diğer	(311.387)	(724.961)
	<b>(95.624.053)</b>	<b>(91.479.466)</b>
<b>Ticari faaliyetlerden brüt kar</b>	<b>193.161.656</b>	<b>320.540.332</b>

### NOT 21 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
<b>Genel yönetim giderleri</b>		
Personel giderleri	10.558.757	8.782.552
Danışmanlık giderleri	7.702.905	8.456.227
Vergi, resim ve harçlar	1.369.804	1.229.225
Ofis giderleri	1.361.100	1.297.756
Amortisman giderleri	915.768	894.412
Ulaşım ve seyahat giderleri	797.097	723.255
Bağış yardım	143.200	479.700
Diğer	2.425.301	2.458.087
	<b>25.273.932</b>	<b>24.321.214</b>
<b>Pazarlama giderleri</b>		
Personel giderleri	556.967	579.350
Reklam giderleri	423.242	760.120
Kurumsal iletişim	26.828	68.023
Diğer	112.973	161.754
	<b>1.120.010</b>	<b>1.569.247</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 22 - ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
AVM maliyetleri	55.439.733	63.693.671
Personel giderleri	23.927.753	21.980.804
Satılan konut maliyetleri	17.788.050	5.107.220
Danışmanlık giderleri	8.579.783	9.529.440
Vergi, resim ve harçlar	7.428.544	6.823.811
Amortisman giderleri	3.230.950	3.556.816
Ofis giderleri	1.361.100	1.297.756
Ulaşım ve seyahat giderleri	797.097	723.255
Bağış yardım	143.200	479.700
Reklam giderleri	423.242	760.120
Diğer çeşitli giderler	2.898.543	3.417.334
	<b>122.017.995</b>	<b>117.369.927</b>

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin toplam personel maliyetinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Satışların maliyeti üzerinde giderleşen	12.812.029	12.618.902
Genel yönetim giderleri	10.558.757	8.782.552
Pazarlama giderleri	556.967	579.350
<b>Toplam personel maliyetleri</b>	<b>23.927.753</b>	<b>21.980.804</b>

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin toplam amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Satışların maliyeti üzerinde giderleşen	2.315.182	2.662.404
Genel yönetim giderleri	915.768	894.412
<b>Toplam amortisman ve itfa payı giderleri</b>	<b>3.230.950</b>	<b>3.556.816</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 23 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>		
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı geliri	37.628.761	26.789.023
Ticari alacaklara ilişkin faiz geliri	4.326.942	7.690.700
Konusu kalmayan dava karşılıkları (Not 17)	859.565	207.627
Konusu kalmayan beklenen kredi zarar karşılıkları (Not 7)	18.607	1.002.546
Reeskont geliri	-	1.699.737
Diğer	2.075.718	1.041.968
	<b>44.909.593</b>	<b>38.431.601</b>
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>		
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı gideri	(31.684.205)	(18.350.791)
Değer düşüklüğü	(6.826.238)	(11.740.461)
Beklenen kredi zarar karşılık giderleri (Not 7)	(1.435.651)	(2.588.438)
Dava karşılık giderleri (Not 17)	(425.776)	(86.885)
Reeskont gideri	(397.159)	-
Diğer	(1.253.769)	(5.826.289)
	<b>(42.022.798)</b>	<b>(38.592.864)</b>

### NOT 24 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
<b>Yatırım faaliyetlerinden gelirler</b>		
Gerçeğe uygun değer artışı (Not 11)	33.973.562	580.068.632
Ak Apartmanı ofis satış karı	283.967	-
Üsküdar bağımsız bölümler satış karı	9.901	-
Mecidiyeköy satış karı	-	384.815
	<b>34.267.430</b>	<b>580.453.447</b>
<b>Yatırım faaliyetlerinden giderler</b>		
Gerçeğe uygun değer azalışı (Not 11)	(164.851.765)	(9.779.099)
	<b>(164.851.765)</b>	<b>(9.779.099)</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 25 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
<b>Finansman gelirleri</b>		
Kur farkı geliri	308.057.199	157.861.040
Faiz geliri	11.824.503	15.862.528
Türev finansal işlemlerden kazanç	7.687.213	7.883.168
	<b>327.568.915</b>	<b>181.606.736</b>
<b>Finansman giderleri</b>		
Kur farkı gideri	(664.798.833)	(346.791.586)
Faiz giderleri	(155.900.004)	(151.285.090)
	<b>(820.698.837)</b>	<b>(498.076.676)</b>

### NOT 26 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç, ana ortaklığa ait dağıtılabilir karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, değeri 1 TL olan, 554.699.850 (31 Aralık 2019: 430.091.850) adet payı bulunmaktadır. Farklı pay grupları ve hissedarlara verilen herhangi bir imtiyaz yoktur. Şirketler, mevcut hissedarlara birikmiş karlardan payları oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini arttırabilir. Pay başına kazanç/(zarar) hesaplanırken, bu bedelsiz pay ihracı çıkarılmış paylar olarak sayılır. Hisse başına kazanç hesaplamaları, ana ortaklık payına ait dağıtılabilir net dönem karının ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Sürdürülen faaliyetler net dönem karı	(458.444.388)	549.043.489
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	554.699.850	430.091.850
<b>Sürdürülen faaliyetlerden pay başına (kayıp)/kazanç</b>	<b>(0,94)</b>	<b>1,28</b>
Ana ortaklığa ait net dönem karı	(458.444.388)	549.043.489
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	554.699.850	430.091.850
<b>Ana ortaklığın, ortaklarına dağıtılabilir kar üzerinden hesaplanan esas ve nispi hisse başına (kayıp)/kazanç</b>	<b>(0,94)</b>	<b>1,28</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 27 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar</b>		
Akasya Çocuk	12.474	253.249
Diğer	-	1.417
	<b>12.474</b>	<b>254.666</b>
<b>İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı <sup>(*)</sup>	15.103.118	12.631.530
	<b>15.103.118</b>	<b>12.631.530</b>

<sup>(\*)</sup> 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 alacaktır.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar</b>		
Akyaşam	2.615.623	6.032.165
Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş. ("Sepaş")	2.041.854	2.988.501
Akkök Holding A.Ş. ("Akkök Holding")	268.048	154.170
Aktek Bilgi İlet. Tekno. San. A.Ş. ("Aktek")	192.760	267.819
Akgirişim Müteahhitlik Müşavirlik ve Çevre Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş. ("Akgirişim")	172.715	165.264
Dinkal Sigorta Acenteciliği A.Ş. ("Dinkal") <sup>(*)</sup>	102.113	134.781
Diğer	3.675	327
	<b>5.396.788</b>	<b>9.743.027</b>

<sup>(\*)</sup> Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. aracılığı ile sigorta şirketlerine yapılacak ödemelerdir.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

b) 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan yapılan ürün ve hizmet alımları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2020	1 Ocak-31 Aralık 2019
<b>İlişkili taraflardan yapılan mal ve hizmet alımları</b>		
Akyaşam	47.832.640	60.772.743
Sepaş <sup>(**)</sup>	27.494.437	32.474.904
Dinkal <sup>(*)</sup>	4.784.148	4.588.971
Aktek	1.685.875	1.682.607
Akgirişim	1.506.530	2.343.179
Akkök Holding	1.406.247	1.095.954
Aksa Akrilik Kimya San. A.Ş.	151.498	-
Akhan Bakım Yönetim Servis Hizmetleri Güvenlik Malzemeleri Ticaret A.Ş.("Akhan")	100.738	19.814
Akpartmanı Yöneticiliği	51.370	-
Akasya Çocuk	8.818	-
	<b>85.022.301</b>	<b>102.978.172</b>

<sup>(\*)</sup> Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. aracılığı ile çeşitli sigorta şirketlerinden yapılan işlemlerden oluşmaktadır.  
<sup>(\*\*)</sup> Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş. ("Sepaş")'den AVM'ler için elektrik alımları dolayısı ile oluşan işlemlerdir.

c) 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2020	1 Ocak-31 Aralık 2019
<b>İlişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları</b>		
Akyaşam	6.242.315	9.784.909
Akasya Çocuk	728.205	1.881.244
Akcoat İleri Kimyasal Kaplama Malz. San. ve Tic. A.Ş.	443.383	835
Dese Gıda Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. ("Dese Gıda")	58.112	138.181
Aksa Akrilik Kimya San. A.Ş. ("Aksa")	-	50.047
	<b>7.472.015</b>	<b>11.855.216</b>

d) 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan faiz gelirleri ve finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>İlişkili taraflardan faiz gelirleri</b>		
Akiş Mudanya Adi Ortaklığı	1.796.742	2.567.479
	<b>1.796.742</b>	<b>2.567.479</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
<b>İlişkili taraflardan finansman giderleri</b>		
Ak-Pa Tekstil İhracat Pazarlama A.Ş.	3.997.014	8.383.820
	<b>3.997.014</b>	<b>8.383.820</b>

Şirket üst düzey kadrosunu, yürütme kurulu ve yönetim kurulu üyeleri olarak belirlemiştir, 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla üst düzey yöneticilere ve yönetim kurulu üyelerine sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Maaşlar ve çalışanlara sağlanan diğer kısa vadeli haklar	7.049.748	6.114.507
Kıdem tazminatı karşılık gideri	486.112	411.922
<b>Toplam</b>	<b>7.535.860</b>	<b>6.526.429</b>

#### 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 getirememe 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 işlemi nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu etmektedir.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl- 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
<b>Finansal yükümlülükler (türev olmayan):</b>						
Banka kredileri	2.334.632.663	2.387.640.930	243.811.103	239.510.858	1.476.303.416	428.015.553
Çıkarılmış tahviller	101.192.916	114.414.774	4.804.925	109.609.849	-	-
Ticari borçlar	12.690.508	12.690.508	7.956.412	-	4.734.096	-
Diğer borçlar	2.179.901	2.179.901	2.179.901	-	-	-
	<b>2.450.695.988</b>	<b>2.516.926.113</b>	<b>258.752.341</b>	<b>349.120.707</b>	<b>1.481.037.512</b>	<b>428.015.553</b>
<b>Türev Araçlar (Nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu olan)</b>						
Türev nakit girişleri	199.485.953	294.809.325	42.213.642	122.269.344	130.326.339	-
Türev nakit çıkışları	(201.195.073)	(443.884.541)	(56.520.216)	(166.514.362)	(220.849.963)	-
	<b>(1.709.120)</b>	<b>(149.075.216)</b>	<b>(14.306.574)</b>	<b>(44.245.018)</b>	<b>(90.523.624)</b>	<b>-</b>

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
<b>Finansal yükümlülükler (türev olmayan):</b>						
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	-	-	-
	<b>2.193.932.182</b>	<b>2.514.726.411</b>	<b>620.435.188</b>	<b>366.049.441</b>	<b>1.477.778.318</b>	<b>50.463.464</b>
<b>Türev Araçlar (Nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu olan)</b>						
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)	-
	<b>(46.498.645)</b>	<b>(62.626.369)</b>	<b>(15.812.846)</b>	<b>(16.932.233)</b>	<b>(29.881.290)</b>	<b>-</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 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 2020 tarihinde Türk Lirası ve ABD Doları para birimi cinsinden olan faizin %1 oranında yüksek/düşük olması ve diğer tüm değişkenler sabit kalması durumunda vergi öncesi kar 115.717 TL/(37.980) TL (31 Aralık 2019: 338.533 TL/(339.019) TL) düşük/yüksek olacaktır.

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 2020 tarihinde Şirket bünyesinde bulunan faize duyarlı türev enstrümanların faiz oranının %1 yüksek/düşük olması ve diğer tüm değişkenler sabit kalması durumunda vergi öncesi kar 12.577 TL/(12.596) TL (31 Aralık 2019: 81.976 TL/(82.058) TL) yüksek/düşük olacaktır.

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020 (%)	TL	Avro	ABD Doları
<b>Dönen varlıklar</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	17,50 - 18,25	-	2,25 - 3,55
Ticari alacaklar	4,91	-	-
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
Banka kredileri	13,92	-	3,70
Çıkarılmış tahviller	19,27	-	-
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>			
Banka kredileri	12,98	-	6,03

31 Aralık 2019 (%)	TL	Avro	ABD Doları
<b>Dönen varlıklar</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	9,98 - 11,25	-	1,75 - 1,85
Ticari alacaklar	1,51	-	0,47
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
Banka kredileri	25,35	4,60	5,34
Çıkarılmış tahviller	15,96	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	1,72
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>			
Banka kredileri	14,06	4,60	6,45
Çıkarılmış tahviller	15,96	-	-

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 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 2020	31 Aralık 2019
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Vadeli mevduatlar	136.560.141	239.676.954
Banka kredileri	1.429.941.733	1.280.782.881
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	19.225.891
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>		
Banka kredileri (Türev hariç)	452.828.784	293.187.516
Banka kredileri (Türev işlem yapılan)	451.862.146	479.952.206
Çıkarılmış tahviller	101.192.916	100.916.719

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	136.560.141	-	-	429.989	136.990.130
Ticari alacaklar	23.753.370	18.827.438	-	21.372.101	63.952.909
Diğer alacaklar	-	-	15.103.119	2.557.248	17.660.367
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>160.313.511</b>	<b>18.827.438</b>	<b>15.103.119</b>	<b>24.359.338</b>	<b>218.603.406</b>
Banka kredileri	367.741.289	290.911.520	1.675.979.854	-	2.334.632.663
Çıkarılmış tahviller	-	101.192.916	-	-	101.192.916
Ticari borçlar	7.956.412	-	4.734.096	-	12.690.508
Diğer borçlar	2.179.901	-	-	-	2.179.901
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>377.877.602</b>	<b>392.104.436</b>	<b>1.680.713.950</b>	<b>-</b>	<b>2.450.695.988</b>
<b>Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu</b>	<b>(217.564.091)</b>	<b>(373.276.998)</b>	<b>(1.665.610.831)</b>	<b>24.359.338</b>	<b>(2.232.092.582)</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

	31 Aralık 2019				Toplam
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	
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
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>264.382.677</b>	<b>30.111.092</b>	<b>13.196.172</b>	<b>20.592.358</b>	<b>328.282.299</b>
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
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>597.237.629</b>	<b>303.921.425</b>	<b>1.292.773.128</b>	<b>-</b>	<b>2.193.932.182</b>
<b>Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu</b>	<b>(332.854.952)</b>	<b>(273.810.333)</b>	<b>(1.279.576.956)</b>	<b>20.592.358</b>	<b>(1.865.649.883)</b>

### 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.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020	Ticari ve diğer alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>15.115.592</b>	<b>66.497.684</b>	<b>136.970.854</b>
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı			
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	15.115.592	60.314.594	136.970.854
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	6.183.090	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	14.319.122	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(14.319.122)	-
-Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
-Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

31 Aralık 2019	Ticari ve diğer alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>12.886.196</b>	<b>74.482.299</b>	<b>240.893.041</b>
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 değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
-Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

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 2020	31 Aralık 2019
Vadesi 1-3 ay geçmiş	2.335.140	4.184.700
Vadesi 3-12 ay geçmiş	596.062	339.760
Vadesi 1-5 yıl geçmiş	3.251.888	3.375.097
	<b>6.183.090</b>	<b>7.899.557</b>

#### 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.

Şirket'un döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Varlıklar	158.823.283	149.466.704
Yükümlülükler	(2.025.280.012)	(1.918.078.827)
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(1.866.456.729)</b>	<b>(1.768.612.123)</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2020 ve 2019 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 2020	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
<b>Dönen varlıklar</b>	<b>115.679</b>	<b>21.494.620</b>	<b>158.823.283</b>
Nakit ve nakit benzerleri	236	16.534.951	121.376.934
Finansal yatırımlar	-	381.666	2.801.619
Ticari alacaklar	10.181	4.528.548	33.333.516
Peşin ödenmiş giderler	105.262	49.455	1.311.214
<b>Duran varlıklar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>115.679</b>	<b>21.494.620</b>	<b>158.823.283</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>5.083</b>	<b>52.394.162</b>	<b>384.645.133</b>
Finansal yükümlülükler	-	52.384.626	384.529.347
Ticari borçlar	5.083	9.536	115.786
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>15.299</b>	<b>223.485.739</b>	<b>1.640.634.879</b>
Finansal yükümlülükler	-	223.112.514	1.637.757.409
Diğer borçlar	15.299	373.225	2.877.470
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>20.382</b>	<b>275.879.901</b>	<b>2.025.280.012</b>
<b>Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık</b>	<b>95.297</b>	<b>(254.385.281)</b>	<b>(1.866.456.729)</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

31 Aralık 2019	Avro	ABD Doları	GBP	TL karşılığı
<b>Dönen varlıklar</b>	<b>106.650</b>	<b>25.042.493</b>	-	<b>149.466.704</b>
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
<b>Duran varlıklar</b>	-	-	-	-
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>106.650</b>	<b>25.042.493</b>	-	<b>149.466.704</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>5.585.376</b>	<b>117.198.423</b>	<b>57</b>	<b>733.328.620</b>
Finansal yükümlülükler	5.556.592	117.179.951	-	733.027.017
Ticari borçlar	28.784	18.472	-	301.160
Diğer borçlar	-	-	57	443
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>31.147.572</b>	<b>164.573.611</b>	-	<b>1.184.750.207</b>
Finansal yükümlülükler	31.130.647	164.215.669	-	1.182.511.398
Diğer borçlar	16.925	357.942	-	2.238.809
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>36.732.948</b>	<b>281.772.034</b>	<b>57</b>	<b>1.918.078.827</b>
<b>Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık</b>	<b>(36.626.298)</b>	<b>(256.729.541)</b>	<b>(57)</b>	<b>(1.768.612.123)</b>

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.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Aralık 2020	Kar/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	(373.463.031)	373.463.031	(373.463.031)	373.463.031
ABD Doları riskinden korunan kısım	21.807.016	(21.807.016)	2.994.304	(2.994.304)
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>(351.656.015)</b>	<b>351.656.015</b>	<b>(370.468.727)</b>	<b>370.468.727</b>
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	171.685	(171.685)	171.685	(171.685)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>171.685</b>	<b>(171.685)</b>	<b>171.685</b>	<b>(171.685)</b>

31 Aralık 2019	Kar/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
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>(267.562.335)</b>	<b>267.562.335</b>	<b>(311.847.233)</b>	<b>311.847.233</b>
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	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>(48.717.371)</b>	<b>48.717.371</b>	<b>(48.717.371)</b>	<b>48.717.371</b>
GBP kurunun %20 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	(89)	89	(89)	89
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>GBP Net Etki</b>	<b>(89)</b>	<b>89</b>	<b>(89)</b>	<b>89</b>

Şirket'in raporlama dönemi sonunda değerlemede kullandığı, T.C. Merkez Bankası döviz kurları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
ABD Doları	7,3405	5,9402
Avro	9,0079	6,6506
GBP	9,9438	7,7765

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

#### Sermaye yönetimi

Şirket sermayesini portföy çeşitlemesiyle 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 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/ net kaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Toplam yükümlülükler	2.489.440.229	2.269.651.135
Hazır değerler	(136.990.130)	(240.913.804)
Net yükümlülük	2.352.450.099	2.028.737.331
Öz kaynaklar	3.607.213.978	4.020.450.560
<b>Net kaynak</b>	<b>5.959.664.077</b>	<b>6.049.187.891</b>
<b>Net yükümlülük/net kaynak oranı</b>	<b>%39</b>	<b>%34</b>

#### 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:

##### Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

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.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

#### Finansal yükümlülükler

Değişken ve sabit faiz oranlarına sahip vadeli TL ve yabancı para cinsinden kredilerinin 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleri Not 6'da açıklanmıştır.

#### Gerçeğe uygun değer tahmini

Bilançoda gerçeğe uygun bedeli ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ekspertiz değerleri esas alınır (Not 11).

Şirket'in, 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerindeki gerçeğe uygun değeri ile ölçülmüş varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Varlıklar	31 Aralık 2020			
	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	5.272.407.000	-	5.272.407.000
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>-</b>	<b>5.272.407.000</b>	<b>-</b>	<b>5.272.407.000</b>

Varlıklar	31 Aralık 2019			
	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	5.399.028.675	-	5.399.028.675
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>-</b>	<b>5.399.028.675</b>	<b>-</b>	<b>5.399.028.675</b>

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 endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değerlerin tespitinde kullanılan yöntemle ilişkin detayları Not 2 ve 11'de açıklamıştır.
- 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.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

#### Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Gerçeğe uygun değeri gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılarak hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin iskonto oranlarında %0,5 oranında artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit kalması durumunda, sırasıyla kar 157.814.550 TL az, 164.345.492 TL fazla olacaktır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla gelir indirgeme yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020	İskonto oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Akasya	%18	%0,5	110.924.947	(106.515.038)
Akbatı	%18	%0,5	45.430.433	(43.628.713)
Uşaklıgil	%18	%0,5	7.990.112	(7.670.799)

#### NOT 30 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

##### Bedelli Sermaye Artışı Hakkında

Şirket'in Yönetim Kurulu'nca 22 Aralık 2020 tarihinde 1.000.000.000,-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalınarak, Şirket'in mevcut 554.699.850,-TL olan çıkarılmış sermayesinin, 250.300.150,-TL nominal tutarda nakden artırılarak 805.000.000,-TL'ye çıkartılmasına, mevcut ortakların rüçhan haklarında bir kısıtlama yapılmamasına, sermaye artırımında ihraç edilecek paylar ile ilgili olmak üzere; (A) Grubu paylar karşılığında (A) Grubu, (B) Grubu paylar karşılığında (B) Grubu pay çıkartılmasına, nakden artırılan 250.300.150,00-TL sermayeyi temsil edecek payların 11.303.380,59-TL nominal değerli kısmının A grubu nama yazılı, 238.996.769,41-TL nominal değerli kısmının B grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilmesine, sermaye artırımında ihraç edilecek (A) Grubu payların "borsada işlem görmeyen" nitelikte, (B) Grubu payların "borsada işlem gören" nitelikte oluşturulmasına, yeni pay alma hakkının kullanılmasında 1 TL nominal değerli bir payın rüçhan hakkı kullanım fiyatının 1 TL olarak belirlenmesine, yeni pay alma haklarının kullanım süresinin 15 gün olarak tespit edilmesine, yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların 2 (iki) işgünü süreyle Borsa İstanbul A.Ş. (BİAŞ)'de nominal bedelin altında olmamak kaydıyla halka arz edilmesine, sermaye artırımını nedeniyle şirket ortaklarına Sermaye Piyasası Kurulu'nun kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri ve Merkezi Kayıt Kurulu A.Ş.'nin Genel Mektupları çerçevesinde kaydi pay olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullanılmasına, sermaye artırımını işlemlerinin gerçekleştirilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu'nun Pay Tebliği (VII – 128.1) kapsamında gerekli bilgi ve belgelerin hazırlanarak Sermaye Piyasası Kurulu'na müracaat edilmesine karar verilmiş olup bu husustaki ihraç talebine ilişkin olarak hazırlanmış olan taslak izahnamenin onaylanması talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na 21 Ocak 2021 tarihinde başvurulmuş olup 25 Şubat 2021 tarihli SPK bülteninde onaylanmıştır.

##### Türev İşlemleri

Mevcut değişken faizli ABD Doları cinsinden kredilerin tüm vadeleri için Şubat 2021'de faiz takası işlemi gerçekleştirilmiştir.

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

#### NOT 31 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 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", 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" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e 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 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
A Para ve sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	136.990.130	240.913.804
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	5.674.818.871	5.789.007.133
C İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	107.740.047	104.060.060
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	15.103.118	12.631.530
Diğer varlıklar		162.002.041	143.489.168
<b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)</b>	<b>6.096.654.207</b>	<b>6.290.101.695</b>
E Finansal borçlar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.435.825.579	2.154.839.322
Diğer finansal yükümlülükler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	19.225.891
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3.607.213.978	4.020.450.560
Diğer kaynaklar		53.614.650	95.585.922
<b>D Toplam kaynaklar (pasif toplamı)</b>	<b>III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)</b>	<b>6.096.654.207</b>	<b>6.290.101.695</b>

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
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)	136.637.259	240.480.328
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)	39.292.188	32.116.353
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	3.255.194	6.117.855
J Gayri nakdi krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	5.741.919	6.399.234
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)	59.598.352	119.476.889

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2020 (%)	31 Aralık 2019 (%)	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)	93	92	≥51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler((A+C-A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	4	5	≤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	68	54	≤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)	2	4	≤10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	<1	<2	≤10

## Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### 31 Aralık 2020 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla portföy tablosunda yer alan iştiraklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Karlıtepe	70.000.069	70.129.046
WMG London	34.484.785	27.813.159
Aksu Real Estate	4.807.403	4.303.194
Akyaşam	3.255.193	6.117.855
	<b>112.547.450</b>	<b>108.363.254</b>

Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Karlıtepe, Aksu Real Estate ve Akyaşam ve iş ortaklığı WMG London için 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 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](http://www.akisgyo.com)**