



## **AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**01.01.2013-31.12.2013  
HESAP DÖNEMİNE AİT  
FAALİYET RAPORU**

# AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK- 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

Bu rapor, 13.06.2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasası Kurulu’nun İşletmeler tarafından Düzenlenecek Finansal Raporlar ile Bunların Hazırlanması ile İlgililere Sunulmasına İlişkin İlke, Usul ve Esasları Hakkında Seri: II-14.1 sayılı ‘Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’nin 8. Madde hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2013-31.12.2013 dönemi itibari ile işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

### I – GENEL BİLGİLER

#### Şirket bilgileri

<b>Ticari Ünvanı</b>	: Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İşlem Gördüğü Borsa</b>	: BIST
<b>İşlem Sembolü</b>	: AKSGY
<b>Merkez Adresi</b>	: Miralay Şefik Bey Sok. No: 11 Kat :5-6 34437 Gümüşsuyu Beyoğlu, İstanbul,Türkiye
<b>Web Sitesi</b>	:www.akisgyo.com
<b>E-mail</b>	: info@akisgyo.com
<b>Ticaret Sicil Tarihi</b>	:22.11.2005
<b>Ticaret Sicil Numarası</b>	:570679
<b>Vergi Dairesi ve Nosu</b>	:Beyoğlu Vergi Dairesi-028 041 4690
<b>Telefon No</b>	: (212) 393 01 00
<b>Faks No</b>	: (212) 393 01 02

#### Kısaca Gayrimenkul Sektörü ve Akış GYO

Son dokuz yılda ortalama %6,7 oranında büyüme gösteren ve Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olan gayrimenkul sektöründe 2013 yılsonu itibarıyla büyüme devam etmiştir. Fakat 2013 yılında artan faiz oranları, tüketicilerin kredi almasını zorlaştırmış dolayısıyla da konut satışlarını negatif olarak etkilemiştir. Yüksek kredi faizleri, yatırımcılar için de yeni projelerin gerçekleştirilmesini zorlaştırmaktadır.

Ayrıca, 2013 yılı itibarıyla uygulamaya konulan yeni yasal düzenlemeyle konutlarda katma değer vergisi alınımının değişmesi, konut talebinin azalması ve fiyat artışının yaşanmasına yol açarak sektörün küçülmesine sebep olacağı endişesi yaratmıştır. Yıl boyunca yaşanan döviz kuru dalgalanmaları sebebiyle de ABD doları bazında yapılan kira sözleşmeleri kiracıları zorlamakta, yine ABD doları ile satışa sunulan arsaların çekiciliğini yatırımcıların gözünde azaltmaktadır.

Diğer yandan, 2013 yılında kentsel dönüşüm, Afet Yasası, yabancılara mülk satışı gibi birçok önemli gelişme sektörde canlılık yaratmış, özellikle Rus ve Arap yatırımcıları davet eder hale gelmiştir. Ancak, FED’in parasal genişleme politikasını durdurma kararından sonra global yatırımcılar giderek risk

# **AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

## **1 OCAK- 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU**

---

almaktan uzaklaşmakta ve gelişmekte olan ülkelerde yatırımları daha temkinli yapmaktadır. Bu nedenle, yabancı yatırımcıların Türkiye gayrimenkul piyasasına olan yatırımları beklenenden düşük seviyelerde kalmaktadır.

Dövizdeki dalgalanmaya bağlı olarak ofis ve AVM kiralalamaları 2013 yılında zorlu bir dönem geçirmiş olsa da, yabancı perakendecilerin Türkiye'ye ilgisi devam etmektedir. Sektörde rekabet koşullarının yükselmesi, fark yaratan projelerin öne çıkmasına, AVM yatırımlarında ise daha seçici bir döneme girilmesine neden olmuştur. Bu süreçte, farklı ihtiyaçlara cevap verebilen, alışverişin yanı sıra sosyal yaşam alanı yaratabilen AVM'ler sektörde daha prestijli bir konuma yükselmiştir. Konut fiyatlarında ise kısa vadede bir düşüş beklenmemektedir.

Gayrimenkul sektörünün 2014 yılında kademeli olarak toparlanması ve yeniçağa ayak uyduran, insanların temel ihtiyaçlarının yanı sıra sosyal ve kültürel gereksinimlerini de karşılayabilen projelerin sektörde yoğun talep görmesi beklenmektedir.

Akkök Şirketler Grubu, stratejik iş alanları arasında konumlandığı gayrimenkul sektöründe 1993 yılından bu yana faaliyet göstermektedir. Akmerkez ile Türkiye'de alışveriş merkezi konseptini farklı bir boyuta taşıyan Akkök Şirketler Grubu, alışveriş merkezi yatırım ve yönetimi alanındaki deneyim ve uzmanlığını farklı projelerde değerlendirmek üzere, 2005 yılında Akış Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.'yi kurmuştur. Akış GYO, "Hayatınızın her metrekaresi daha fazlasını hak ediyor." ilkesiyle gayrimenkul sektöründe kalitesi ile farklılaşan projeler hayata geçirmeyi hedeflemektedir.

Kısa sürede Akbatı ve Akasya gibi önemli projelere imza atan Akış GYO, Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığı başvuruyla 18 Mayıs 2012 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı unvanını almıştır. Ardından 9 Ocak 2013 tarihinde Borsa İstanbul Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görmeye başlayarak, halka arz edilmiştir.

2013 yılı BIST performansı ile yakaladığı yükselişi devam ettiren Akış GYO, 18 milyon Türk Lirası tutarında temettü dağıtımını yapmıştır. 2013 yılında gayrimenkul geliştirme çalışmalarına hız vermek üzere, stok arsalarından bir bölümü satılarak, kentsel dönüşüm kapsamında ve cadde mağazacılığına yönelik projeler ve arsalar geliştirmek üzere yatırımlar yapılmıştır.

Akış GYO; alışveriş merkezi, konut, arsa, fabrika binalarını içeren geniş ve zengin portföy yapısı sayesinde yatırımcılara tek bir şirket hisse senedi üzerinden gayrimenkulün farklı alanlarına yatırım yapma olanağı sunmaktadır. Doğru zamanda, doğru lokasyonda, yeni trendler yaratan projeleriyle kısa sürede sektörün en önemli aktörlerinden biri konumuna gelen Akış GYO, sürekli değişim içinde bulunan sektör eğilimlerini ve sosyo-ekonomik gelişmeleri yakından takip ederek, gayrimenkul sektöründe fark yaratacak projelere imza atmayı hedeflemektedir.

### **Misyon**

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

# AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK- 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

---

### Vizyon

“Hayatınızın her metrekaresi daha fazlasını hak ediyor” ilkesiyle, gayrimenkul sektöründe kalitesi ile farklılaşan projeler hayata geçirmek.

### Hedefler

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

### 2013 Yılı Ödüllerimiz

- Akbatı AVYM; Hermes Creative Ödülleri’nde “Toplum İlişkileri” (Community Relations) kategorisinde Platin ödül aldı.
- Akbatı AVYM, Steive Awards’te “Yılın İletişim/Halkla İlişkiler Kampanyası-Sosyal Medya Odaklı” (Communication/PR Campaign of the Year-Social Medya Focused-Europe) kategorisinde ve “Yılın İletişim/Halkla İlişkiler Kampanyası-Kitle İletişimi”(Communication/PR Campaign of the Year-Community Relations-Europe) kategorilerinde iki Bronz ödülün sahibi oldu.
- Akbatı AVYM, Cityscape Awards for Emerging Markets 2013’te “Perakende” (Retail-Built) kategorisinde “Birincilik” ödülü aldı.
- Akbatı AVYM, 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 ilişkiler /Kurumsal Sosyal Sorumluluk” (Community/PR/Corporate Social Responsibility) kategorilerinde üç adet Platinium ödül ve “Toplum İlişkileri/Halkla İlişkiler/Özel Etkinlik” (Community/PR/Special Event) kategorisinde Gold ödülün sahibi oldu.
- Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi & Akbatı Residences, dünyanın önde gelen yeşil bina değerlendirme sistemi BREEAM (Bina Araştırma Kuruluşu Çevresel Değerlendirme Metodu) Sertifikası Good seviyesinde sahip oldu.

### Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket’in ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdaki gibidir:

#### Sermaye Bilgileri

Kayıtlı Sermaye Tavanı : 200.000.000,00 TL  
Ödenmiş Sermayesi : 128.200.841,36 TL

**AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN**  
**FAALİYET RAPORU**

**Ortaklık Yapısı**

Akkök San. Yat. ve Gel. A.Ş	40.264.934,84	31,41
Ali Raif Dinçkök	24.948.796,49	19,46
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	17.440.390,41	13,60
Raif Ali Dinçkök	7.968.001,00	6,22
Diğer ve Halka Açık Kısım	37.578.718,62	29,31
	<b>128.200.841,36</b>	<b>100,00</b>

**Yönetim Kurulu ve Komiteler**

**Yönetim Kurulu:**

Adı Soyadı	Ünvanı	Görev Başlangıç	Süre
Mehmet Ali BERKMAN	Yön. Kur. Başkanı	17.05.2013	3 Yıl
Raif Ali DİNÇKÖK	Yön. Kur. Başkan Vekili	17.05.2013	3 Yıl
Nilüfer DİNÇKÖK ÇİFTÇİ	Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2013	3 Yıl
Ahmet Cemal DÖRDÜNCÜ	Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2013	3 Yıl
İhsan Gökşin DURUSOY	Yönetim Kurulu Üyesi- Genel Müdür	17.05.2013	3 Yıl
Alize Dinçkök EYÜBOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2013	3 Yıl
Uzay KOZAK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2013	3 Yıl
Hüseyin Ersin TAKLA	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	17.05.2013	3 Yıl

Şirket yönetim kurulumuzun 30.05.2013 tarihinde aldığı vazife taksimi kararı ile; Şirketin Yönetim Kurulu Başkanlığı'na MEHMET ALİ BERKMAN'ın, Yönetim Kurulu Başkan Vekilliğine RAİF ALİ DİNÇKÖK'ün seçilmesine, Yönetim Kurulu üyelerinden İHSAN GÖKŞİN DURUSOY'un Genel Müdür, Yönetim Kurulu üyesi ALİZE DİNÇKÖK EYÜBOĞLU'nun Genel Müdür Yardımcısı, ASLAN BADI'nin Yönetim Kurulu Danışmanı, NAİLE BANUHAN YÜRÜKOĞLU, ERKAN ALTAY ve HAKAN BIÇEN'in Genel Müdür Yardımcısı, LEVENT ÇANAKÇILI'nın Akbatı AVYM Müdürü, MEHMET AKTAŞ'ın Muhasebe Müdürü olarak görevlerinin devamı konusunda karar verilmiştir.

**Şirket Yönetimi:**

Adı Soyadı	Ünvanı
İhsan Gökşin Durusoy	Yönetim Kurulu Üyesi-Genel Müdür
Alize Dinçkök Eyüboğlu	Yönetim Kurulu Üyesi-Genel Müdür Yardımcısı
Naile BanuhanYürükoğlu	Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı
Hakan Biçen	Kiralama Genel Müdür Yardımcısı
Erkan Altay	Yatırım Planlama Genel Müdür Yardımcısı

**AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN**  
**FAALİYET RAPORU**

---

**Denetim Komitesi:**

Şirketimizin Denetim Komitesi üyeleri aşağıda belirtilmiştir.

Adı Soyadı	Ünvanı
Hüseyin Ersin TAKLA	Denetim Komitesi Başkanı
Uzay KOZAK	Denetim Komitesi Üyesi

**Kurumsal Yönetim Komitesi:**

Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesi üyeleri aşağıda belirtilmiştir.

Adı Soyadı	Ünvanı
Hüseyin Ersin TAKLA	Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı
Nilüfer DİNÇKÖK ÇİFTÇİ	Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi

**Riskin Erken Saptanması Komitesi:**

Komite, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar.

Risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirir.

Komite, görevlerini yerine getirirken;

- Gerekli gördüğünde ilgili birimlerden bilgi , görüş ve rapor talep edebilir ve toplantılarına ilgili yöneticileri davet ederek görüşlerini alabilir.
- Faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanır. Komite'nin ihtiyaç duyduğu danışmanlık hizmetlerinin bedeli şirket tarafından karşılanır.
- Çalışmalarının etkinliğinin sağlanması amacıyla ihtiyaca göre kendi üyeleri arasından ve/veya hariçten seçecekleri, konusunda yeterli tecrübe ve bilgi sahibi kişilerden oluşan alt çalışma grupları oluşturabilir.

Şirketimizin Riskin Erken Saptanması Komitesi üyeleri aşağıda belirtilmiştir.

Adı Soyadı	Ünvanı
Uzay KOZAK	Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı
Nilüfer DİNÇKÖK ÇİFTÇİ	Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi



# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK- 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

### II- ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Şirketimizin bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olması sebebiyle Ar&Ge faaliyeti bulunmamaktadır. Piyasa araştırması ve gerekli görülen diğer analizler profesyonel danışmanlık hizmeti veren kuruluşlar aracılığıyla yürütülmektedir.

### III- ŞİRKET FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

#### a) Ak-Al Birleşmesi Nedeniyle Sermaye Artışı

Akiş GYO 04 Ocak 2013 tarih 1 numaralı Yönetim Kurulu Kararı uyarınca kayıtlı sermaye sistemi içinde birleşme yoluyla, ödenmiş sermayemizin 83.000.004,00 TL'den 128.200.841,36 TL'ye çıkarılmıştır.

#### b) Ak-Al Birleşmesi:

İstanbul Menkul Kıymetler Borsa Yönetim Kurulu'nun 12 Aralık 2012 tarihli toplantısında alınan karar doğrultusunda, Akiş ile Ak-Al 'ın birleşmesine ilişkin işlemler tamamlanmış ve Akiş paylarının Borsa'da işlem görmesine ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu onayı Borsa'ya ulaştırılmıştır. Bu kapsamda Şirket payları 9 Ocak 2013 tarihinden itibaren Borsa Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görmeye başlamıştır.

Birleşme işlemine ait bilgilere [www.akisgyo.com](http://www.akisgyo.com) sitesinden ve kamuyu aydınlatma platformundan erişilebilir.

#### c) Kar Payı Dağıtım Politikası

Şirketimizin; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği'ne uygun olarak "Kar Dağıtım Politikası" aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen oran ve miktardan az olmamak üzere, Türk Ticaret Kanunu ve Ana Sözleşmesi'nde yer alan hükümler çerçevesinde Genel Kurul'da alınan karar doğrultusunda dağıtılacak kâr payı miktarının belirlenmesi ve yasal süreler içerisinde dağıtılması esasını benimsemiştir. Yukarıdaki esaslara göre bulunan dağıtılacak kârın, çıkarılmış sermayenin %5'inden az olması halinde kâr dağıtımı yapılmamaktadır.

Genel Kurul'da alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilmektedir. Kâr dağıtım politikası çerçevesinde, temettü ilgili hesap dönemi itibarıyla mevcut payların tümüne eşit olarak dağıtılmaktadır.

Kâr payının dağıtılmasında Ana Sözleşme'nin 33'üncü maddesi çerçevesinde, Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kârdan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar esas alınmaktadır"Yıllık karın pay sahiplerine hangi

# AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK- 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır.

Şirket'in finansal performansını daha kârlı bir biçimde devam ettirmesini amaçlayan yatırım projeleriyle sektörel ve ekonomik koşulları göz önünde bulundurularak, Kâr Payı Dağıtım Politikası, Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurul tarafından her yıl yeniden ele alınabilir.

Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılabilir.

### d) Akış GYO Kar Payı Ödemesi

Akiş 17 Nisan 2013 tarih 18 numaralı Yönetim Kurulu Kararı uyarınca; 18.000.000,00 TL tutarındaki temettü bedelini 28.05.2013 tarihinde nakden dağıtmıştır.

### e) Esas Sözleşme Değişikliği

Yeni Türk Ticaret Kanunu'na uyum sağlamak amacıyla Şirket Esas Sözleşmesi'nin tadili için 16.04.2013 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmuş olup, Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Şirketin Merkez ve Şubeleri" başlıklı 3.Maddesi, "Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları" başlıklı 6.Maddesi, "Borçlanma Sınırı ve Menkul Kıymet İhracı" başlıklı 7.Maddesi, "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8.Maddesi, "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 13.Maddesi, "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 15.Maddesi, "Şirket'i Yönetim ve İlgam" başlıklı 18.Maddesi, "Yönetim Kurulu Komiteleri" başlıklı 19.Maddesi, "Yöneticilere İlgam Yasaklar" başlıklı 21.Maddesi, "Denetçiler ve Görev Süresi" başlıklı 22.Maddesi ile "Denetçilerin Ücretleri" başlıklı 23.Maddesi "Bağımsız Denetim" başlıklı 24.Maddesi, "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 25.Maddesi, "Toplantıda Komiser Bulunması" başlıklı 27.Maddesi, "Temsilci Tayini" başlıklı 28.Maddesi, "Oyların Kullanılma Şekli" başlıklı 29.Maddesi, "İlanlar" başlıklı 30.Maddesi, "Karın Dağıtımını" başlıklı 33.Maddesi, "Kar Dağıtım Zamanı" başlıklı 34.Maddesi ve "Şirket'in Fesih ve Tasfiyesi" başlıklı 36.Maddesi'nin değiştirilmesi,

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14.05.2013 tarih ve 5119 sayılı ve nihai olarak T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 16.05.2013 tarihli ve 3910 sayılı yazılarına istinaden onaylanmıştır.

Esas sözleşmemizin son haline şirketimizin [www.akisgyo.com](http://www.akisgyo.com) internet sitesinden ulaşılabilir.

### f) Bağdat Caddesi Projeleri

Bağdat Caddesi Projeleri, kentsel dönüşüm kapsamında proje geliştirilmesi amacıyla İstanbul İli Kadıköy İlçesi'nde yer alan Erenköy, Uşaklıgil, Edip Ürer, Ak Apartmanları ve Çiftelhavuzlar arsası, Şirket'in portföyüne dahil edilmişlerdir.

Şirket, kentsel dönüşüm kapsamında gayrimenkul alımlarının finansmanı için Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'den temin edilen kredilerin teminatını oluşturmak için Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine İstanbul İli Kadıköy İlçesi Bostancı Mahallesi, Bağdat Caddesi no:481 mevkiinde kain, 67 Pafta 3206 Ada 14 Parsel de kayıtlı ana taşınmazda (Uşaklıgil Apartmanı) yer alan 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19 ve 20 numaralı bağımsız bölümler, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, Çiftelhavuzlar Mevkii, 106 Pafta 1435 Ada 39 No'lu Parsel de kayıtlı gayrimenkul (Çiftelhavuzlar arsası) ve İstanbul İli Kadıköy İlçesi, Bağdat Caddesi mevkiinde kain, 106 Pafta, 378 Ada 25 No'lu Parsel de kayıtlı ana



# AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK- 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

taşınmazda (Erenköy Apartmanı) yer alan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 14 ve 16 numaralı bağımsız bölümler üzerinde 1.dereceden toplam 175.000.000 TL tutarında ipotek tesis etmiştir.

### g) Çerkezköy Sosyal Tesis Satışı

Şirketimiz, 4 Ocak 2013 tarihinde Ak-Al birleşmesi sonrasında ½ hisse oranında portföyüne eklemiş olduğu, Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi, Yıldırım Beyazıt Mahallesi Barbaros Caddesi, No: 71 Çerkezköy/ Tekirdağ 956 Ada 4 No'lu Parsel Üzerinde konumlu sosyal tesisi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mevzuatına uyum sağlamak amacıyla, Ak-Kim Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş. 'ne 335.000 TL + KDV bedeli ile satmış olup, söz konusu satış bedeli 6 eşit taksitte tahsil edilecektir.

### h) Bozüyük Arsa Satışı

Şirketimiz, 04 Ocak 2013 tarihinde Ak-Al birleşmesi sonrasında portföyüne eklemiş olduğu, 4 Eylül Mahallesi, İsmet İnönü Caddesi ( Bursa – Eskişehir Karayolu ) Bozüyük / Bilecik 'te 237 Ada 29 No'lu Parselde yer alan 4.178 m2'lik gayrimenkulünü, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mevzuatına uyum sağlamak amacıyla, Akkök Sanayi Yatırım ve Geliştirme A.Ş 'ne 250.000 TL + KDV bedeli ile satmış olup, söz konusu satış bedeli peşin olarak tahsil edilmiştir.

### i) Bağlı Ortaklığımız Aksu Real Estate şirketimizin Faaliyet Konusunda yapılan değişiklik:

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'in bağlı ortaklığı haline gelmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mevzuatına uyum sağlamak amacıyla,16 Ağustos 2013 tarihli Yönetim Kurul Kararı ile Aksu Textiles EAD unvanının Aksu Real Estate EAD olarak değiştirilmesine karar verilmiştir. Unvan değişikliği ile birlikte faaliyet konusu; kar elde etmek amacı ile gerek ülke içinde ve gerekse yurt dışında her türlü gayrimenkul yatırımı yapmak olarak değiştirilmiştir.

### j) Çerkezköy Makineleri Satışı:

Şirketimiz, 04 Ocak 2013 tarihinde Ak-Al birleşmesi sonrasında portföyüne eklemiş olduğu, Tekirdağ ili, Çerkezköy İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi, Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi'nde kain ve T.C. Çerkezköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde Pafta No: 29K2D, Ada No: 956 ve Parsel No: 10'da kayıtlı fabrikamızda yer alan makine ve teçhizatlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mevzuatına uyum sağlamak amacıyla, Altınyıldız Mensucat ve Konfeksiyon Fabrikaları Anonim Şirketi 'ne 2.420.000 TL + KDV bedeli ile satmış olup, söz konusu satış bedeli 5 eşit taksitte tahsil edilecektir.

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından açıklanan Kurumsal Yönetim İlkeleri, Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu'nda yer alan değerler ve kurumsal sosyal sorumluluk anlayışı ile Esas Sözleşme'de yer alan hüküm ve prensipler doğrultusunda Şirket'in "Bağış ve Yardım Politikası" aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

# AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK- 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

### Bağış ve Yardımların İçerik Çerçevesi

- Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalmak kaydıyla genel bütçeye dahil dairelere, katma bütçeli idarelere, il özerk idarelerine, belediyelere ve köylere, Bakanlar Kurulu tarafından vergi muafiyeti tanınan vakıflara ve afet bölgelerine, kamu menfaatine yararlı derneklere, sivil toplum kuruluşlarına, yerel spor kulüplerine, bilimsel araştırma ve geliştirme faaliyetinde bulunan kurum ve kuruluşlara, üniversitelere, diğer öğretim kurumlarına ve bu gibi toplumsal fayda gözetilen kültür, sanat, çevre, eğitim ve benzeri sosyal konularda faaliyet gösteren kurumlara bağış ve yardımda bulunabilmektedir.
- Bağış ve yardımlar nakdi veya ayni olarak yapılabilmektedir.
- Tüm bağış ve yardımlar, bu metinde sözü geçen bağış ve yardım politikası esaslarına uygun olarak yapılmaktadır.
- Bağış ve yardım yapılacak olan kuruma karar ya da onay verme sürecinde, bağış ve yardımın ne şekilde oluşturulacağı ve miktarında, her zaman Şirket ve Akkök Şirketler Grubu'nun kurumsal sosyal sorumluluk politikalarına uygunluk dikkate alınmaktadır.
- Şirket, her yıl Olağan Genel Kurul Toplantılarında ortaklara, ilgili yılda gerçekleşen bağış ve yardımlara ilişkin açıklayıcı bilgi sunmaktadır.

### Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgiler

Akiş GYO, sosyal sorumluluk bilinciyle hareket ederek öncelikli olarak eğitim, kültür-sanat ve spor faaliyetlerine yaptığı bağış ve sosyal yardımlarla toplumsal gelişime katkıda bulunmayı hedeflemiştir.

Sosyal sorumluluk hedefleri çerçevesinde Şirket, 2013 yılında çeşitli kurum ve kuruluşlara 47.991,86.- TL tutarında bağış ve sosyal yardımlarda bulunmuştur.

### 1) Şirket aleyhine açılan ve şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikteki davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler:

Faaliyet döneminde şirketin faaliyetlerini ve ekonomik durumunu etkileyebilecek nitelikte dava bulunmamaktadır.

## IV – PROJELER VE PORTFÖY

### 1- KİRA GELİRİ ELDE EDİLEN GAYRİMENKULLER

#### a) Akbatı

Akiş GYO'nun hisselerin %100'üne sahip olduğu Akbatı Projesi İstanbul, Esenyurt'ta yaklaşık 250 milyon ABD doları düzeyinde yatırım yapılarak gerçekleştirilmiştir.

Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi & Akbatı Residences, 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 ve Yaşam Merkezi'nde 65.496 m<sup>2</sup> net kiralanabilir alan içinde 200'e yakın mağaza, dokuz sinema salonu, dünya mutfaklarını buluşturan restoranlar, çocuk oyun, eğitim alanları ve ayrıca 5.000 kişi kapasiteli bir Festival Park yer almaktadır. Akbatı AVYM'nin en önemli geçiş noktalarından biri olan Restoranlar Meydanı ise üst düzey markalar arasından seçilmiş

# AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK- 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

sık cafe ve restaurantlarıyla önemli bir buluşma noktası olmuştur. Akbatı AVYM Eylül 2011'den itibaren ziyaretçilerini ağırlamaya devam etmektedir

Dört katlı Alışveriş ve Yaşam Merkezi üzerinde bulunan 21 katlı Mavi Kule ve 11 katlı Yeşil Kule'de 1+1 den 4,5+1'e kadar uzanan düz dairelerin yanı sıra loft, teraslı, penthouse ve dubleks daire seçenekleri ile birlikte toplam 350 rezidans mevcuttur. Akbatı Residences'ta yaşam 2012'de başlamıştır.

### b) Çerkezköy

Tekirdağ Çerkezköy'de 377.004 metrekare arsa üzerinde 90.965 metrekare kapalı inşaat alanına sahip fabrika, idari bina ve sosyal tesislerden oluşmaktadır. Tesisin büyük bir bölümü halihazırda Altınyıldız firması tarafından kiralanmış olup, tekstil ve konfeksiyon fabrikası olarak kullanılmaktadır.

Ülkemizin en büyük ve gelişmiş sanayi bölgelerinden biri olan Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alan gayrimenkul; konumu, tamamlanmış alt yapısı ve ulaşım imkânlarının kolaylığı nedenleriyle önemli bir potansiyel teşkil etmektedir.

### c) Yalova

Yalova İli Çiftlikköy İlçesi'nde 153.579 metrekare arsa üzerinde 71.061 metrekare kapalı inşaat alanına sahip 3 adet bina kompleksinden oluşmaktadır. Arıtma tesisi, atık ve kullanım için su depoları gibi yardımcı yapılar da arsa üzerinde konumlandırılmıştır. Aksa, Akkim ve Ersur şirketleri gayrimenkulde kiracı durumundadırlar. Orta-büyük ölçekli sanayi tesislerinin yoğun olduğu bir bölgede konumlu olan gayrimenkul Yalova – İzmit Karayolu'na cepheli konumdadır.

### d) Bozüyük

Bilecik İli, Bozüyük İlçesinde 63.812 metrekare alana sahip arsa üzerinde 23.845 metrekare kapalı inşaat alanına sahip gayrimenkul fabrika ve boş arsadan oluşmaktadır. Tesis, halihazırda Ersur Tekstil San. ve Tic. Ltd. Şti. tarafından kullanılmaktadır.

## 2- PROJELER

### Cadde Mağazacılığı

Sektördeki gelişim ve trendleri yakından takip edip, yatırım kararlarını sektörde öngörülen talepler doğrultusunda alan Şirketimiz, ticari gayrimenkul portföyünü genişletmek amacıyla İstanbul'un en gözde caddelerinden biri olan Bağdat Caddesi üzerinde Caddebostan, Erenköy ve Bostancı semtlerinde 5 farklı parselde gayrimenkul yatırımı yapmıştır. Alışveriş merkezi yatırımlarının ve kişi başına düşen kiralanabilir alanın İstanbul genelinde yüksek seviyelere ulaşmış olması, ve portföy çeşitliliği gibi stratejik nedenlerle Akış GYO cadde mağazacılığı alanında aktif olarak yer almayı planlamaktadır. Söz konusu parsellerde geliştirilecek ticari ünitelerden düzenli kira geliri ve sınırlı sayıdaki konutlardan satış geliri elde etmeyi hedeflemektedir.

1435 Ada / 39 parsel 2.202 m<sup>2</sup> arsa alanlı gayrimenkulün tamamı, 315 Ada / 3 parsel 957,75 m<sup>2</sup> arsanın arsa payı olarak %78,9'unu, 3206 Ada / 14 parsel 1.604 m<sup>2</sup> arsanın arsa payı olarak %100'ünü, 378 Ada / 25 parsel 2.833 m<sup>2</sup> arsanın arsa payı %68,4'ü, 320 Ada / 21 parsel 504 m<sup>2</sup> arsanın arsa payı olarak %83,13'ü portföye eklenmiştir.

# AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK- 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

---

### 3- STOKLAR

#### a) Tekstilkent

İstanbul İli, Esenler İlçesi Tekstilkent Ticaret Merkezi bünyesindeki A-3 Blok'un 1.katında yer alan 31 nolu tripleks dükkandır

#### b) Akkoza Konutlar

Akkoza projesi kapsamında kalan 7 daireden oluşmaktadır.

#### c) Akbatı Konutlar

Akbatı projesi kapsamında kalan 30 daireden oluşmaktadır.

#### d) Akbatı Beyaz Kule

Esenyurt'ta Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi'ne çok yakın bir konumda, yaklaşık üç dönüm arazi üzerinde gerçekleştirilmekte olan ve 100 rezidanstan oluşan Akbatı Beyaz Kule'de 1+0 ile 4+1 arasında farklı daire tipleri bulunmaktadır. Projenin teslimleri 2014 yılında yapılması planlanmaktadır.

### 4- ARSALAR

#### a) Çamlıca

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Kısıklı Mahallesi'nde yer almaktadır. 2773 ada – 2 sayılı parsel 48.417,75 m<sup>2</sup> alana sahip ve 2774 ada – 2 sayılı parsel 24.133,03 m<sup>2</sup> alana sahip, 804 ada, 57 parsel 2.223,44 m<sup>2</sup> alana sahip arsa vasıflı taşınmazlardır. Turizm alanı ve rekreasyon alanında kalmaktadır.

### 5- ORTAKLIKLAR KAPSAMINDA GELİŞTİRİLEN DİĞER PROJELER

#### a) Akasya Acıbadem

Akiş GYO'nun iştiraklerinden olan SAF GYO A.Ş. tarafından geliştirilen Akasya Projesi, Acıbadem'de 121.000 m<sup>2</sup>'lik bir arazi üzerinde gerçekleştirilmektedir. Toplamda 1.357 konuttan oluşan proje; Koru, Göl ve Kent olmak üzere üç etaptan oluşmaktadır. Koru ve Göl Etapları 2012 yılında yerleşime açılmış olup, Kent Etabının teslimleri ise 2013 yılında etap içinde yer alan ofislerin teslimi ile başlamıştır. Kent Etabında yer alan Akasya Alışveriş Merkezi'nde yaklaşık 80.000 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan içinde 250 mağaza yer alacaktır. Mağaza kiralama ve Akasya Alışveriş Merkezi Mart 2014'te faaliyete geçecektir.

Akasya Acıbadem, 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 iddialı yeni nesil yaşam kompleksi özelliğini taşımaktadır.

Akasya Acıbadem, Avrupa'nın en prestijli gayrimenkul ödülllerinden European Property Awards 2012'de "En İyi Yüksek Bina Mimarisi" kategorisinde 5 yıldız almış ve "Avrupa'nın En Başarılı Projesi"

# AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK- 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

seçilmiştir. Akasya Acıbadem Projesi ve Akasya Alışveriş Merkezi, dünyanın en büyük uluslararası gayrimenkul ve perakende fuarı MAPIC 2012’de yabancı yatırımcılarla buluşmuştur.

Akasya Acıbadem 2013 yılında dünyanın gayrimenkul alanında en prestijli fuarı olarak kabul edilen MIPIM’e katılmış, halk oylamasıyla en seçkin 32 proje arasında yer alarak “People’s Choice Awards” (Halkın Seçimi Ödülleri) kategorisinde birinci seçilmiştir. 2013 yılında ikinci kez MAPIC’e katılan Akasya Projesi, yabancı yatırımcılar tarafından tekrar ilgi ile karşılanmıştır.

Akasya Acıbadem Konut Projesi 2013 yılında, küresel atmosfer ve doğru kaynakların kullanımı, yerel sorunlara yaptığı çözümler, iç hava kalitesi ile sağlığa verdiği önem ve binanın çevreye olan uzun vadeli etkisini azaltma sistemleri sayesinde, BREEAM (Bina Araştırma Kuruluşu Çevresel Değerlendirme Metodu) sertifikası almaya hak kazanmıştır.

### b) Akkoza

Akiş GYO, Garanti Koza Akiş Adi Ortaklığı tarafından Esenyurt’ta gerçekleştirilmiş olan Akkoza Projesi’nin 1. ve 2. fazlarında % 25’lik hisseye sahiptir. 11 Mart 2013 tarihinde Garanti Koza Akiş Adi Ortaklığı’ndaki Akiş GYO’ya ait tüm hisselerin satışı yapılmış olup, Akiş GYO’nun projedeki ortaklığı sona ermiştir.

## 6- YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerimizin 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla özet bilgileri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2013</b>
Akbatı AVM	603.970.966,00
Çerkezköy bina ve arsaları	81.700.000,00
Üsküdar Kısıklı arsası	51.311.138,00
Yalova bina ve arsaları	53.440.000,00
Bozüyük bina ve arsaları	9.625.000,00
Bulgaristan bina ve arsaları	6.145.000,00
Diğer Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	290.000,00
<b>TOPLAM</b>	<b>806.482.104,00</b>

## V – FİNANSAL DURUM

### a) Bilanço

Şirketimizin 31 Aralık 2013 Tarihli karşılaştırmalı bilançosu aşağıdaki gibidir.

**AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN**  
**FAALİYET RAPORU**

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>88.678.431</b>	<b>184.934.740</b>	<b>323.044.737</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	38.996.938	77.017.178	92.831.612
Ticari Alacaklar	4.078.989	53.828.712	103.124.229
Diğer Alacaklar	2.087.752	18.469.087	10.158.348
Stoklar	27.394.323	20.884.363	97.275.307
Peşin Ödenmiş Giderler	8.610.884	3.852.730	6.586.594
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	55.274	2.430.069	2.297.060
Diğer Dönen Varlıklar	7.454.271	8.452.601	10.192.800
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar			578.787
<b>Duran Varlıklar</b>	<b>1.166.112.872</b>	<b>937.390.518</b>	<b>1.005.454.047</b>
Finansal Yatırımlar	64.859.013	57.328.124	77.524.026
Ticari Alacaklar	1.314.101	2.594.696	14.185.643
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	-	105.478.371	108.503.097
Stoklar	244.632.159	7.645.198	3.234.175
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	806.482.104	710.016.664	739.371.763
Maddi Duran Varlıklar	3.672.037	6.513.531	11.830.607
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	80.930	137.129	169.407
Peşin Ödenmiş Giderler	4.000.712	6.514.669	8.699.316
Ertelenmiş Vergi Varlıkları	-	929.684	910.379
Diğer Duran Varlıklar	41.071.816	40.232.452	41.025.634
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>1.254.791.303</b>	<b>1.122.325.258</b>	<b>1.328.498.784</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>430.054.239</b>	<b>270.204.290</b>	<b>409.500.381</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	352.881.183	203.129.894	50.214.890
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	41.986.230	35.067.583	39.638.627
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	5.704.320	19.739.005
Ticari Borçlar	16.389.321	15.259.922	35.711.745
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	430.901	366.776	-
Diğer Borçlar	526.380	778.846	125.291.558
Ertelenmiş Gelirler	17.131.591	5.810.570	137.143.035
Kısa Vadeli Karşılıklar	631.559	1.317.238	637.275
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	77.074	2.769.141	1.124.246
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>98.347.564</b>	<b>140.314.966</b>	<b>247.240.745</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	98.059.135	122.250.089	173.621.031
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-	6.044.480
Ertelenmiş Gelirler	-	17.542.192	14.845.034
Uzun Vadeli Karşılıklar	288.429	522.685	435.724
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	-	52.294.476
<b>Özkaynaklar</b>	<b>726.389.500</b>	<b>711.806.002</b>	<b>671.757.658</b>
Ödenmiş Sermaye	128.200.841	128.200.841	128.200.841
Sermaye Düzeltme Farkları	143.640.036	143.640.036	143.640.036
Paylara İlişkin Primler	202.159	202.159	202.159
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	52.717.328	45.173.408	62.143.667
Ortak Yönetime Tabi İşle.Birleşme Etkisi	(4.109.167)	(4.109.167)	(4.109.167)
Diğer Yedekler	54.696.807	54.696.807	54.696.807
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	20.888.561	16.206.937	16.206.937
Geçmiş Yıllar Karları	305.113.357	270.776.378	157.497.845
Net Dönem (Zararı)/Karı	25.039.578	57.018.603	113.278.533
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>1.254.791.303</b>	<b>1.122.325.258</b>	<b>1.328.498.784</b>



**AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN**  
**FAALİYET RAPORU**

**b) Gelir Tablosu**

Şirketimizin 01 Ocak 2013-31 Aralık 2013 dönemi karşılaştırmalı gelir tablosu aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>		
Hasılat	70.957.837	182.075.664
Satışların Maliyeti (-)	(29.235.630)	(142.490.040)
<b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar</b>	<b>41.722.207</b>	<b>39.585.624</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	(18.155.327)	(14.510.804)
Pazarlama Giderleri (-)	(1.369.665)	(6.082.093)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	5.397.173	4.934.921
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(4.542.723)	(4.082.634)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/(Zararlarından) Paylar	(5.148.533)	(4.487.811)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>	<b>17.903.132</b>	<b>15.357.203</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	88.902.339	22.580.323
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(14.143.472)	(26.561.326)
<b>FİNANSMAN GELİRİ GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>	<b>92.661.999</b>	<b>11.376.200</b>
Finansman Gelirleri	21.823.515	43.156.577
Finansman Giderleri (-)	(88.439.178)	(43.652.606)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI</b>	<b>26.046.336</b>	<b>10.880.171</b>
Dönem Vergi Gideri	(77.074)	(2.769.141)
Ertelenmiş Vergi (Gideri)/Geliri	(929.684)	49.030.354
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI</b>	<b>25.039.578</b>	<b>57.141.384</b>
<b>DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM ZARARI</b>	<b>-</b>	<b>(122.781)</b>
<b>DÖNEM KARI</b>	<b>25.039.578</b>	<b>57.018.603</b>

**c) Rasyolar**

Şirketimizin 31 Aralık 2013 dönemine ilişkin finansal göstergeleri aşağıdaki gibidir.

RASYOLAR	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Cari Oran	0,21	0,68
Finansal Kaldıraç Oranı	42%	37%
Brüt Satış Karı Oranı	59%	22%

# AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK- 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN FAALİYET RAPORU

### VI- ŞİRKETİN RISK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

Yönetim Kurulu, başta pay sahipleri olmak üzere şirketin menfaat sahiplerini etkileyebilecek olan risklerin etkilerini en aza indirebilecek risk yönetim ve bilgi sistemleri ve süreçlerini de içerek şekilde iç kontrol sistemlerini, ilgili yönetim kurulu komitelerinin görüşünde dikkate alarak oluşturmaktadır, bu kapsamda denetimden sorumlu komite, kurumsal yönetim komitesi ve riskin erken saptanması komitesi oluşturulmuştur.

Akiş Yönetim Kurulu üyelerinden Uzay Kozak ve Nilüfer Dinçkök Çiftçi 2013 yılı Mayıs ayında gerçekleştirilen Yönetim Kurulu Toplantısı'nda alınan kararla Riskin Erken Saptanması Komitesi'nde görevlendirilmiştir.

Görev kapsamında komite, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhis etmekle yükümlüdür. Herhangi bir risk teşhis edilmesi durumunda gerekli önlemlerin uygulanması için çalışmalar yapmakta ve risk yönetimini devreye almaktadır. Komite ayrıca risk yönetim sistemlerinin her yıl en az bir kez gözden geçirilmesinden sorumludur.

Şirket risk kütüğü, Akiş'in risk yönetimi çalışmalarında kullandığı en önemli takip araçlarından biridir. Şirket'in operasyonel, finansal, itibar ve stratejik riskleri arasında en çok önem taşıyanlar şirket risk kütüğünde yer alır. Yönetim Kurulu seviyesinde izlenen bu risklerle ilgili aksiyon planları oluşturulur ve her bir risk için bir risk sahibi atanır. Risk sahibi, ilgili riskin kararlaştırılan aksiyon planı çerçevesinde yönetilmesinden sorumludur. Böylece risk yönetimi felsefesi, Akiş yöneticilerinin rutin iş ajandalarında sürekli bir madde haline gelmiştir. Sektörel ve kurumsal gelişmeler doğrultusunda güncellenen bu felsefe, Şirket uygulamalarının ayrılmaz bir parçası olmuştur.

Şirketimiz aylık olarak finansal tablolarını güncellemekte ve şirketimizin ana faaliyet gelirleri olan kira gelirlerinin tam ve düzenli olarak tahsili açısından kira sözleşmesinden doğan yükümlülüklerini zamanında ve tam olarak yerine getirmeyen kiracılar aleyhine yasal süresi içinde gerekli hukuki işlemler yapılmaktadır. Yönetim kurulu yılda en az bir kez risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin etkinliğini gözden geçirir. Şirketin faaliyetlerindeki etkinlik ve verimliliğinin artırılması, finansal raporlama konusunda güvenilirliğin sağlanması ve kanun ve düzenlemeleri uygunluk konuları başta olmak üzere mevcut iç kontrol sistemi, ana ortaklığımız olan Akkök Sanayi Yatırım ve Geliştirme A.Ş. bünyesinde bulunan denetim grubu tarafından, yıllık iç denetim planı çerçevesinde denetlenmektedir.

### VII - ŞİRKET HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

#### Hisse Fiyatları

TARİH	KAPANIŞ	AĞIRLIKLI ORTALAMA FİYAT	EN DÜŞÜK	EN YÜKSEK	İMKB 100
17.01.2013	2,78	2,78	2,74	2,80	84.860
18.01.2013	2,79	2,83	2,75	2,91	85.005
21.01.2013	2,78	2,77	2,77	2,79	85.282
22.01.2013	2,77	2,77	2,76	2,78	85.647
23.01.2013	2,76	2,75	2,73	2,77	86.341

**AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN**  
**FAALİYET RAPORU**

24.01.2013	2,71	2,73	2,71	2,78	86.438
25.01.2013	2,68	2,69	2,68	2,71	84.755
28.01.2013	2,57	2,57	2,53	2,63	81.166
29.01.2013	2,56	2,52	2,49	2,56	82.178
30.01.2013	2,44	2,44	2,42	2,50	78.983
31.01.2013	2,42	2,41	2,37	2,44	78.783
01.02.2013	2,49	2,49	2,44	2,52	80.222
04.02.2013	2,55	2,53	2,52	2,57	80.723
05.02.2013	2,64	2,63	2,61	2,67	80.310
06.02.2013	2,88	2,88	2,78	2,99	80.054
07.02.2013	2,75	2,81	2,72	2,90	78.149
08.02.2013	2,74	2,75	2,73	2,80	78.684
11.02.2013	2,95	2,88	2,74	2,99	77.256
12.02.2013	2,92	2,94	2,90	2,98	78.079
13.02.2013	2,96	2,97	2,93	3,00	77.943
14.02.2013	2,90	2,93	2,90	2,95	77.581
15.02.2013	2,93	2,93	2,88	3,03	78.081
18.02.2013	3,14	3,16	3,11	3,19	77.908
19.02.2013	3,14	3,12	3,07	3,15	78.275
20.02.2013	3,60	3,50	3,33	3,62	78.891
21.02.2013	3,58	3,59	3,49	3,64	77.269
22.02.2013	3,47	3,50	3,43	3,57	75.899
25.02.2013	3,24	3,28	3,21	3,33	76.670
26.02.2013	3,32	3,31	3,19	3,43	77.514
27.02.2013	3,23	3,26	3,20	3,35	78.166
28.02.2013	3,24	3,22	3,19	3,25	79.334
01.03.2013	3,21	3,21	3,18	3,24	79.868
04.03.2013	3,33	3,30	3,26	3,35	80.612
05.03.2013	3,36	3,39	3,34	3,42	81.051
06.03.2013	3,33	3,36	3,33	3,40	82.174
07.03.2013	3,33	3,34	3,32	3,36	81.835
08.03.2013	3,29	3,30	3,27	3,35	83.542
11.03.2013	3,43	3,42	3,35	3,46	83.120
12.03.2013	3,52	3,52	3,49	3,58	83.348
13.03.2013	3,49	3,47	3,45	3,50	82.619
14.03.2013	3,35	3,38	3,29	3,50	81.982
15.03.2013	3,37	3,36	3,32	3,41	83.115
18.03.2013	3,37	3,37	3,36	3,39	83.379
19.03.2013	3,33	3,33	3,29	3,37	82.286
20.03.2013	3,30	3,31	3,29	3,34	82.161
21.03.2013	3,30	3,31	3,29	3,32	82.374
22.03.2013	3,27	3,26	3,24	3,29	82.452
25.03.2013	3,28	3,28	3,26	3,29	82.766

**AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN**  
**FAALİYET RAPORU**

26.03.2013	3,29	3,29	3,28	3,30	83.971
27.03.2013	3,30	3,28	3,27	3,31	84.195
28.03.2013	3,27	3,30	3,27	3,39	85.254
29.03.2013	3,27	3,26	3,23	3,31	85.899
01.04.2013	3,27	3,25	3,24	3,27	86.112
02.04.2013	3,23	3,23	3,22	3,24	86.027
03.04.2013	3,24	3,26	3,23	3,28	84.860
04.04.2013	3,24	3,24	3,23	3,25	83.244
05.04.2013	3,22	3,22	3,2	3,27	82.071
08.04.2013	3,23	3,22	3,22	3,24	83.347
09.04.2013	3,22	3,21	3,19	3,24	82.770
10.04.2013	3,24	3,24	3,22	3,26	82.404
11.04.2013	3,23	3,22	3,2	3,24	84.103
12.04.2013	3,27	3,22	3,19	3,27	84.581
15.04.2013	3,29	3,33	3,26	3,39	85.107
16.04.2013	3,29	3,28	3,26	3,31	84.706
17.04.2013	3,23	3,25	3,23	3,29	84.398
18.04.2013	3,16	3,19	3,16	3,26	83.038
19.04.2013	3,19	3,16	3,15	3,19	83.285
22.04.2013	3,39	3,34	3,19	3,39	84.023
24.04.2013	3,37	3,35	3,31	3,39	84.780
25.04.2013	3,31	3,3	3,27	3,33	84.943
26.04.2013	3,35	3,33	3,3	3,35	85.112
29.04.2013	3,33	3,33	3,3	3,39	85.154
30.04.2013	3,36	3,40	3,35	3,51	86.046
02.05.2013	3,32	3,33	3,31	3,38	88.670
03.05.2013	3,34	3,32	3,29	3,36	89.094
06.05.2013	3,37	3,36	3,34	3,39	89.769
07.05.2013	3,33	3,35	3,33	3,38	89.459
08.05.2013	3,31	3,33	3,31	3,36	90.852
09.05.2013	3,34	3,31	3,29	3,34	89.931
10.05.2013	3,33	3,32	3,3	3,34	89.569
13.05.2013	3,31	3,32	3,31	3,35	89.765
14.05.2013	3,34	3,33	3,31	3,34	91.287
15.05.2013	3,32	3,34	3,31	3,36	92.112
16.05.2013	3,35	3,34	3,31	3,35	91.947
17.05.2013	3,33	3,35	3,33	3,38	91.925
20.05.2013	3,16	3,18	3,15	3,23	90.165
21.05.2013	3,22	3,2	3,17	3,23	91.191
22.05.2013	3,21	3,2	3,19	3,23	93.179
23.05.2013	3,21	3,18	3,16	3,23	91.351
24.05.2013	3,19	3,18	3,17	3,19	91.016
27.05.2013	3,22	3,2	3,16	3,22	90.547

**AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN**  
**FAALİYET RAPORU**

28.05.2013	3,15	3,14	3,09	3,17	89.916
29.05.2013	3,07	3,06	3,05	3,09	87.175
30.05.2013	3,08	3,07	3,05	3,09	87.170
31.05.2013	3,05	3,05	3,05	3,07	85.990
03.06.2013	2,90	2,95	2,67	3,08	76.984
04.06.2013	2,97	2,95	2,92	3,00	80.733
05.06.2013	2,91	2,92	2,9	2,94	79.637
06.06.2013	2,84	2,84	2,76	2,95	75.895
07.06.2013	2,88	2,88	2,87	2,90	78.333
10.06.2013	2,87	2,86	2,85	2,89	76.386
11.06.2013	2,83	2,83	2,81	2,90	75.041
12.06.2013	2,89	2,87	2,85	2,89	76.881
13.06.2013	2,91	2,89	2,86	2,91	76.489
14.06.2013	2,96	2,95	2,94	2,97	80.011
17.06.2013	2,95	2,96	2,88	2,98	78.946
18.06.2013	2,93	2,91	2,88	2,93	77.740
19.06.2013	2,90	2,89	2,85	2,9	78.835
20.06.2013	2,83	2,79	2,76	2,87	73.462
21.06.2013	2,75	2,76	2,75	2,83	73.102
24.06.2013	2,69	2,74	2,65	2,78	70.641
25.06.2013	2,69	2,70	2,67	2,74	71.215
26.06.2013	2,72	2,73	2,69	2,84	73.852
27.06.2013	2,75	2,76	2,74	2,78	75.762
28.06.2013	2,73	2,74	2,73	2,77	76.295
01.07.2013	2,70	2,71	2,70	2,74	76.737
02.07.2013	2,71	2,73	2,71	2,76	76.439
03.07.2013	2,70	2,67	2,65	2,70	73.719
04.07.2013	2,71	2,72	2,67	2,76	75.410
05.07.2013	2,65	2,65	2,64	2,69	73.112
08.07.2013	2,65	2,65	2,56	2,70	71.682
09.07.2013	2,63	2,62	2,60	2,64	71.982
10.07.2013	2,51	2,54	2,51	2,59	71.074
11.07.2013	2,56	2,53	2,43	2,57	71.790
12.07.2013	2,52	2,51	2,48	2,56	73.922
15.07.2013	2,62	2,59	2,55	2,64	76.228
16.07.2013	2,68	2,69	2,65	2,71	75.678
17.07.2013	2,70	2,69	2,65	2,72	77.072
18.07.2013	2,68	2,67	2,66	2,72	77.023
19.07.2013	2,75	2,71	2,66	2,75	75.874
22.07.2013	2,73	2,71	2,69	2,73	75.816
23.07.2013	2,66	2,69	2,66	2,70	75.368
24.07.2013	2,65	2,64	2,62	2,68	74.015
25.07.2013	2,64	2,65	2,63	2,69	73.850

**AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN**  
**FAALİYET RAPORU**

26.07.2013	2,66	2,64	2,63	2,66	72,555
29.07.2013	2,66	2,65	2,64	2,66	72,939
30.07.2013	2,66	2,64	2,63	2,66	74,421
31.07.2013	2,73	2,72	2,67	2,75	73,377
01.08.2013	2,96	2,92	2,88	2,98	73,402
02.08.2013	2,98	2,97	2,95	2,99	74,033
05.08.2013	3,00	2,99	2,97	3,00	74,290
06.08.2013	3,10	3,07	2,99	3,12	74,032
07.08.2013	3,10	3,09	3,06	3,12	73,545
12.08.2013	3,04	3,06	3,02	3,10	75,375
13.08.2013	3,04	3,03	3,00	3,06	75,514
14.08.2013	3,03	3,06	3,03	3,07	75,586
15.08.2013	3,06	3,05	3,04	3,10	73,978
16.08.2013	3,13	3,13	3,05	3,26	74,275
19.08.2013	2,99	2,99	2,96	3,01	72,383
20.08.2013	2,96	2,96	2,93	2,99	72,204
21.08.2013	2,94	2,95	2,94	2,97	69,709
22.08.2013	2,90	2,89	2,85	2,91	68,300
23.08.2013	2,89	2,87	2,85	2,90	67,932
26.08.2013	2,91	2,90	2,86	2,92	68,775
27.08.2013	2,89	2,87	2,85	2,90	65,520
28.08.2013	2,83	2,79	2,77	2,83	65,452
29.08.2013	2,85	2,83	2,81	2,85	66,394
02.09.2013	2,91	2,92	2,87	2,94	68,545
03.09.2013	2,88	2,86	2,8	2,90	66,973
04.09.2013	2,90	2,91	2,88	2,94	66,966
05.09.2013	2,90	2,90	2,87	2,92	66,715
06.09.2013	2,88	2,89	2,86	2,92	67,232
09.09.2013	2,91	2,91	2,89	2,95	69,689
10.09.2013	2,90	2,90	2,89	2,92	71,788
11.09.2013	2,91	2,90	2,89	2,91	71,772
12.09.2013	2,91	2,91	2,89	2,91	72,722
13.09.2013	2,91	2,91	2,90	2,93	71,635
16.09.2013	2,98	2,97	2,93	3,00	74,259
17.09.2013	3,09	3,07	3,05	3,09	74,783
18.09.2013	3,04	3,04	3,03	3,07	74,661
19.09.2013	3,05	3,06	3,02	3,10	79,466
20.09.2013	3,04	3,04	2,96	3,09	77,863
23.09.2013	2,96	2,98	2,96	3,01	76,808
24.09.2013	3,00	2,99	2,98	3,00	76,53
25.09.2013	3,01	3,00	2,99	3,01	76,234
26.09.2013	3,00	2,98	2,97	3,00	75,618
27.09.2013	3,00	3,04	2,99	3,11	74,772



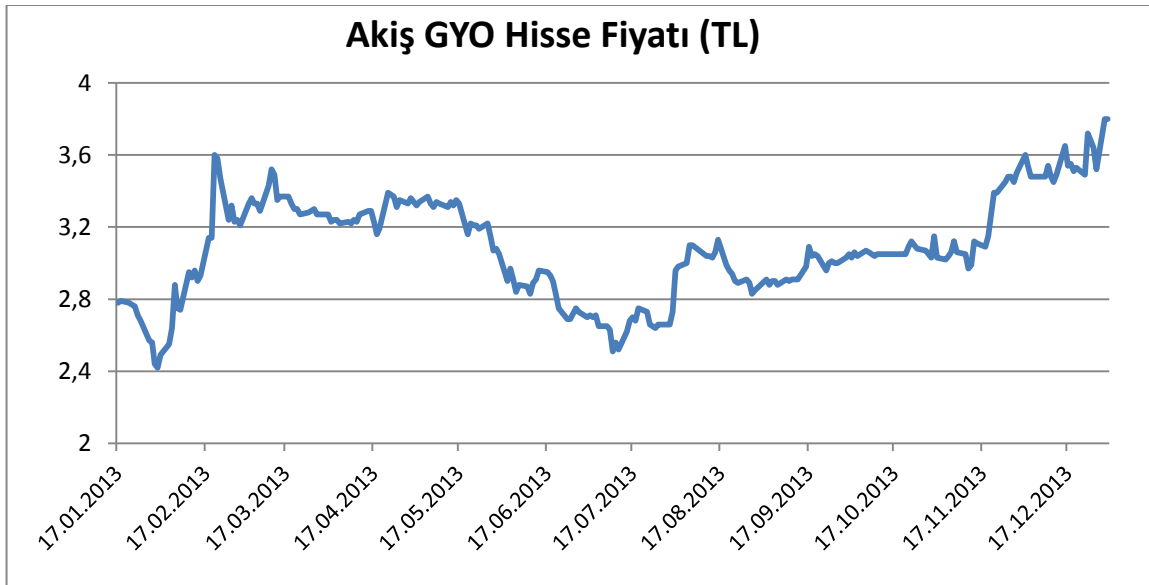
**AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN**  
**FAALİYET RAPORU**

30.09.2013	3,03	3,01	2,97	3,03	74,487
01.10.2013	3,05	3,06	3,03	3,08	76,47
02.10.2013	3,03	3,04	3,03	3,07	75,163
03.10.2013	3,06	3,05	3,05	3,07	76,27
04.10.2013	3,04	3,05	3,02	3,07	76,207
07.10.2013	3,07	3,05	3,02	3,07	75,901
08.10.2013	3,06	3,04	3,04	3,06	75,064
09.10.2013	3,05	3,05	3,03	3,05	74,484
10.10.2013	3,04	3,02	3,02	3,04	75,64
11.10.2013	3,05	3,05	3,04	3,05	76,176
14.10.2013	3,05	3,04	3,03	3,07	76,235
21.10.2013	3,05	3,05	3,03	3,06	78,877
22.10.2013	3,09	3,08	3,05	3,09	79,272
23.10.2013	3,12	3,10	3,07	3,13	78,516
24.10.2013	3,10	3,09	3,07	3,1	78,846
25.10.2013	3,08	3,07	3,05	3,09	79,272
28.10.2013	3,07	3,06	3,02	3,08	79,565
30.10.2013	3,03	3,07	3,03	3,09	78,919
31.10.2013	3,15	3,04	2,95	3,18	77,62
01.11.2013	3,03	3,04	3,03	3,09	76,501
04.11.2013	3,02	3,03	3,01	3,06	76,234
05.11.2013	3,04	3,03	3,02	3,05	74,744
06.11.2013	3,06	3,05	3,02	3,08	75,769
07.11.2013	3,12	3,13	3,06	3,2	75,812
08.11.2013	3,06	3,09	3,05	3,14	73,918
11.11.2013	3,05	3,04	3,03	3,06	72,14
12.11.2013	2,97	3,00	2,96	3,04	71,905
13.11.2013	2,99	2,97	2,95	3,00	72,327
14.11.2013	3,12	3,13	3,01	3,22	73,975
15.11.2013	3,11	3,09	3,07	3,11	74,273
18.11.2013	3,09	3,1	3,07	3,11	75,598
19.11.2013	3,15	3,13	3,11	3,15	74,618
20.11.2013	3,27	3,24	3,18	3,3	75,382
21.11.2013	3,39	3,48	3,34	3,56	74,679
22.11.2013	3,39	3,38	3,3	3,4	75,638
25.11.2013	3,45	3,44	3,39	3,51	76,531
26.11.2013	3,48	3,49	3,46	3,52	75,563
27.11.2013	3,48	3,47	3,45	3,48	74,896
28.11.2013	3,45	3,44	3,39	3,46	74,58
29.11.2013	3,50	3,50	3,43	3,54	75,748
02.12.2013	3,60	3,57	3,54	3,62	74,951
03.12.2013	3,54	3,54	3,51	3,55	73,087
04.12.2013	3,48	3,47	3,46	3,48	73,089

**AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN**  
**FAALİYET RAPORU**

05.12.2013	3,48	3,47	3,45	3,49	71,992
06.12.2013	3,48	3,46	3,42	3,48	73,378
09.12.2013	3,48	3,48	3,46	3,48	74,233
10.12.2013	3,54	3,51	3,46	3,54	74,118
11.12.2013	3,48	3,48	3,47	3,5	73,966
12.12.2013	3,45	3,48	3,45	3,5	73,072
13.12.2013	3,49	3,49	3,48	3,51	74,065
16.12.2013	3,65	3,63	3,49	3,68	74,843
17.12.2013	3,54	3,57	3,53	3,64	70,946
18.12.2013	3,55	3,54	3,5	3,57	71,417
19.12.2013	3,51	3,47	3,42	3,55	69,10
20.12.2013	3,53	3,49	3,41	3,53	69,573
23.12.2013	3,49	3,46	3,43	3,51	68,086
24.12.2013	3,72	3,65	3,51	3,72	68,998
25.12.2013	3,68	3,63	3,56	3,8	66,097
26.12.2013	3,64	3,61	3,56	3,69	64,555
27.12.2013	3,52	3,47	3,43	3,53	63,885
30.12.2013	3,80	3,79	3,47	3,82	67,986
31.12.2013	3,80	3,77	3,71	3,80	67,802

**Hisse Grafiği**



**AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**1 OCAK- 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN**  
**FAALİYET RAPORU**

---

**VIII – DİĞER BİLGİLER**

**01.01.2013-31.12.2013 Dönemi Sonrası Şirkette Meydana Gelen Değişiklikler**

Akiş GYO Caddebostan Projeleri kapsamında 4 Kasım 2013 tarihinde alınan Yönetim Kurulu Kararı uyarınca, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Bağdat Caddesi, 106 Pafta 378 Ada 25 Parsel No: 319-321 Erenköy apartmanında yer alan 13 No'lu Bağımsız Bölüm 15.01.2014 tarihinde, ayrıca yine İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Bağdat Caddesi, 67 Pafta 3206 Ada 14 Parsel No: 481 Uşaklıgil apartmanında yer alan 2 No'lu Bağımsız Bölüm 08.01.2014 Tarihinde şirketimiz portföyüne alınmışlardır.

Saygılarımızla;

**YÖNETİM KURULU**