



**KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU**

**AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**Financial Report**  
**Consolidated**  
**2016 - 4. 3 Monthly Notification**

**General Information About Financial Statements**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Independent Audit Company | PwC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş. |
| Audit Type                | Continuous  |
| Audit Result              | Positive  |

## KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA

### BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

#### Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

##### *Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Rapor*

1. Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2016 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

##### *Yönetiminin Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu*

2. Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen konsolide finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

##### *Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu*

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, konsolide finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, konsolide finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dahil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin konsolide finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, Grup yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

##### *Görüş*

4. Görüşümüze göre, konsolide finansal tablolar, Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ve bağlı ortaklıklarının 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMS'ye uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

5. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 20 Şubat 2017 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

6. TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2016 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

7. TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

a member of

PricewaterhouseCoopers

Engin Çubukçu, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 20 Şubat 2017



# Statement of Financial Position (Balance Sheet)

|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| Presentation Currency          | TL           |
| Nature of Financial Statements | Consolidated |

|  | Footnote Reference | Current Period<br>31.12.2016 | Previous Period<br>31.12.2015 |
|--|--------------------|------------------------------|-------------------------------|
| <b>Statement of Financial Position (Balance Sheet)</b> |                    |                              |                               |
| <b>Assets [abstract]</b>                               |                    |                              |                               |
| <b>CURRENT ASSETS</b>                                  |                    |                              |                               |
| Cash and cash equivalents                              | 5                  | 19.451.752                   | 42.563.378                    |
| Trade Receivables                                      |                    | 75.986.306                   | 32.244.329                    |
| Trade Receivables Due From Related Parties             | 7,27               | 2.547                        | 947.386                       |
| Trade Receivables Due From Unrelated Parties           | 7                  | 75.983.759                   | 31.296.943                    |
| Other Receivables                                      |                    | 2.714.689                    | 1.885.530                     |
| Other Receivables Due From Unrelated Parties           | 8                  | 2.714.689                    | 1.885.530                     |
| Inventories  | 11                 | 97.476.420                   | 723.920                       |
| Prepayments  | 9                  | 3.143.875                    | 5.621.791                     |
| Other current assets                                   | 15                 | 33.975                       | 3.064.882                     |
| <b>SUB-TOTAL</b>                                       |                    | <b>198.807.017</b>           | <b>86.103.830</b>             |
| <b>Total current assets</b>                            |                    | <b>198.807.017</b>           | <b>86.103.830</b>             |
| <b>NON-CURRENT ASSETS</b>                              |                    |                              |                               |
| Trade Receivables                                      |                    | 56.151.008                   | 59.538.704                    |
| Trade Receivables Due From Unrelated Parties           | 7                  | 56.151.008                   | 59.538.704                    |
| Other Receivables                                      |                    | 4.159.560                    | 3.338.288                     |
| Other Receivables Due From Related Parties             | 27                 | 4.159.560                    | 3.338.288                     |
| Inventories  | 11                 | 291.205.450                  | 317.618.252                   |
| Investments accounted for using equity method          | 14                 | 337.113.225                  | 264.875.833                   |
| Investment property                                    | 10                 | 1.103.592.419                | 1.044.113.000                 |
| Property, plant and equipment                          | 12                 | 2.126.857                    | 2.493.886                     |
| Intangible assets and goodwill                         |                    | 752.036                      | 740.570                       |
| Goodwill   | 3                  | 707.176                      | 707.176                       |
| Other intangible assets                                | 13                 | 44.860                       | 33.394                        |
| Prepayments  | 9                  | 6.784.116                    | 5.553.076                     |
| Deferred Tax Asset                                     | 3                  | 176.454                      | 176.454                       |
| Other Non-current Assets                               | 15                 | 2.126.961                    | 941.036                       |
| <b>Total non-current assets</b>                        |                    | <b>1.804.188.086</b>         | <b>1.699.389.099</b>          |
| <b>Total assets</b>                                    |                    | <b>2.002.995.103</b>         | <b>1.785.492.929</b>          |
| <b>LIABILITIES AND EQUITY</b>                          |                    |                              |                               |
| <b>CURRENT LIABILITIES</b>                             |                    |                              |                               |
| Current Borrowings                                     | 6                  | 96.993.411                   | 171.073.123                   |
| Current Portion of Non-current Borrowings              | 6                  | 85.160.868                   | 90.302.452                    |
| Trade Payables   |                    | 10.427.385                   | 9.518.474                     |
| Trade Payables to Related Parties                      | 7,27               | 1.681.375                    | 2.058.896                     |
| Trade Payables to Unrelated Parties                    | 7                  | 8.746.010                    | 7.459.578                     |
| Employee Benefit Obligations                           | 17                 | 464.062                      | 296.488                       |
| Other Payables   |                    | 2.792.264                    | 1.077.101                     |
| Other Payables to Unrelated Parties                    | 8                  | 2.792.264                    | 1.077.101                     |
| Deferred Income  | 9                  | 51.018.038                   | 571.653                       |
| Current tax liabilities, current                       | 26                 | 22.608                       | 51.666                        |
| Current provisions                                     |                    | 1.012.839                    | 1.239.085                     |
| Current provisions for employee benefits               | 16                 | 167.799                      | 168.303                       |
| Other current provisions                               | 16                 | 845.040                      | 1.070.782                     |
| Other Current Liabilities                              | 15                 |                              | 3.275.391                     |
| <b>SUB-TOTAL</b>                                       |                    | <b>247.891.475</b>           | <b>277.405.433</b>            |
| <b>Total current liabilities</b>                       |                    | <b>247.891.475</b>           | <b>277.405.433</b>            |
| <b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>                         |                    |                              |                               |
| Long Term Borrowings                                   | 6                  | 563.258.210                  | 458.179.619                   |
| Non-current provisions                                 |                    | 917.055                      | 949.135                       |
| Non-current provisions for employee benefits           | 17                 | 917.055                      | 949.135                       |
| <b>Total non-current liabilities</b>                   |                    | <b>564.175.265</b>           | <b>459.128.754</b>            |
| <b>Total liabilities</b>                               |                    | <b>812.066.740</b>           | <b>736.534.187</b>            |
| <b>EQUITY</b>  |                    |                              |                               |
| Equity attributable to owners of parent                |                    | 1.190.928.363                | 1.048.958.742                 |
| Issued capital   | 18                 | 200.000.000                  | 200.000.000                   |
| Inflation Adjustments on Capital                       |                    | 121.840.877                  | 121.840.877                   |
| Share Premium (Discount)                               |                    | 208.659                      | 208.659                       |

|  |    |                      |                      |
|--|----|----------------------|----------------------|
| Effects of Business Combinations Under Common Control  |    | -4.109.167           | -4.109.167           |
| Other Accumulated Comprehensive Income (Loss) that will not be Reclassified in Profit or Loss  |    | -7.724               | -252.352             |
| Gains (Losses) on Revaluation and Remeasurement  |    | -7.724               | -252.352             |
| Gains (Losses) on Remeasurements of Defined Benefit Plans  | 18 | -7.724               | -252.352             |
| Other Accumulated Comprehensive Income (Loss) that will be Reclassified in Profit or Loss  |    | -560.658             | -48.924              |
| Exchange Differences on Translation  | 18 | 61.667               | -48.924              |
| Share of other comprehensive income of associates and joint ventures accounted for using equity method that will be reclassified to profit or loss | 18 | -622.325             |                      |
| Restricted Reserves Appropriated From Profits  |    | 33.301.617           | 24.871.819           |
| Other reserves   |    | 54.696.807           | 54.696.807           |
| Prior Years' Profits or Losses   |    | 615.628.763          | 359.803.698          |
| Current Period Net Profit Or Loss  |    | 169.929.189          | 291.947.325          |
| <b>Total equity</b>  |    | <b>1.190.928.363</b> | <b>1.048.958.742</b> |
| <b>Total Liabilities and Equity</b>  |    | <b>2.002.995.103</b> | <b>1.785.492.929</b> |

## Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| Presentation Currency          | TL           |
| Nature of Financial Statements | Consolidated |

|  | Footnote Reference | Current Period<br>01.01.2016 - 31.12.2016 | Previous Period<br>01.01.2015 - 31.12.2015 |
|--|--------------------|---|--|
| <b>Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</b>  |                    |   |  |
| <b>PROFIT (LOSS)</b>   |                    |   |  |
| Revenue  | 19                 | 78.563.118                                | 89.825.706                                 |
| Cost of sales  | 19                 | -26.543.769                               | -29.511.213                                |
| <b>GROSS PROFIT (LOSS) FROM COMMERCIAL OPERATIONS</b>  |                    | <b>52.019.349</b>                         | <b>60.314.493</b>                          |
| <b>GROSS PROFIT (LOSS)</b>   |                    | <b>52.019.349</b>                         | <b>60.314.493</b>                          |
| General Administrative Expenses  | 20                 | -29.138.170                               | -15.828.730                                |
| Marketing Expenses   | 20                 | -1.082.753                                | -952.559                                   |
| Other Income from Operating Activities   | 22                 | 36.535.162                                | 30.791.602                                 |
| Other Expenses from Operating Activities   | 22                 | -18.519.241                               | -25.953.853                                |
| <b>PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES</b>   |                    | <b>39.814.347</b>                         | <b>48.370.953</b>                          |
| Investment Activity Income   | 23                 | 155.457.160                               | 319.618.913                                |
| Investment Activity Expenses   | 23                 |   | -2.420.550                                 |
| Share of Profit (Loss) from Investments Accounted for Using Equity Method  | 14                 | 76.801.790                                | 11.475.167                                 |
| <b>PROFIT (LOSS) BEFORE FINANCING INCOME (EXPENSE)</b>   |                    | <b>272.073.297</b>                        | <b>377.044.483</b>                         |
| Finance income   | 24                 | 36.772.760                                | 27.516.795                                 |
| Finance costs  | 24                 | -138.806.927                              | -112.469.607                               |
| <b>PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS, BEFORE TAX</b>  |                    | <b>170.039.130</b>                        | <b>292.091.671</b>                         |
| Tax (Expense) Income, Continuing Operations  |                    | -109.941                                  | -144.346                                   |
| Current Period Tax (Expense) Income  | 26                 | -109.941                                  | -144.346                                   |
| <b>PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS</b>  |                    | <b>169.929.189</b>                        | <b>291.947.325</b>                         |
| <b>PROFIT (LOSS)</b>   |                    | <b>169.929.189</b>                        | <b>291.947.325</b>                         |
| <b>Profit (loss), attributable to [abstract]</b>   |                    |   |  |
| Non-controlling Interests  |                    | 0   | 0  |
| Owners of Parent   |                    | 169.929.189                               | 291.947.325                                |
| <b>Earnings per share [abstract]</b>   |                    |   |  |
| <b>Earnings per share [line items]</b>   |                    |   |  |
| <b>Basic earnings per share</b>  |                    |   |  |
| Basic Earnings (Loss) Per Share from Continuing Operations   |                    |   |  |
| <i>Pay Başına Kazanç</i>   | 25                 | 0,85000000                                | 1,46000000                                 |
| <b>Diluted Earnings Per Share</b>  |                    |   |  |
| <b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>  |                    |   |  |
| Other Comprehensive Income that will not be Reclassified to Profit or Loss   |                    | 244.628                                   | -248.855                                   |
| Gains (Losses) on Remeasurements of Defined Benefit Plans  | 17                 | 244.628                                   | -242.705                                   |
| Share of Other Comprehensive Income of Associates and Joint Ventures Accounted for Using Equity Method that will not be Reclassified to Profit or Loss |                    |   | -6.150                                     |
| Other Share of Other Comprehensive Income of Associates and Joint Ventures Accounted for Using Equity Method   | 14                 |   | -6.150                                     |
| <b>Other Comprehensive Income That Will Be Reclassified to Profit or Loss</b>  |                    | <b>-511.734</b>                           | <b>-132.784</b>                            |
| Exchange Differences on Translation  |                    | 110.591                                   | -49.071                                    |
| Gains (Losses) on Remeasuring or Reclassification Adjustments on Available-for-sale Financial Assets   |                    |   | -83.713                                    |
| Share of Other Comprehensive Income of Associates and Joint Ventures Accounted for Using Equity Method that will be Reclassified to Profit or Loss     |                    | -622.325                                  | 0  |
| Gains (Losses) on Revaluation or Reclassification Adjustments of Available-for-Sale Financial Assets   | 14                 | -622.325                                  |  |
| <b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)</b>   |                    | <b>-267.106</b>                           | <b>-381.639</b>                            |
| <b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)</b>   |                    | <b>169.662.083</b>                        | <b>291.565.686</b>                         |
| <b>Total Comprehensive Income Attributable to</b>  |                    |   |  |
| Non-controlling Interests  |                    | 0   | 0  |
| Owners of Parent   |                    | 169.662.083                               | 291.565.686                                |

## Statement of cash flows (Indirect Method)

|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| Presentation Currency          | TL           |
| Nature of Financial Statements | Consolidated |

|  | Footnote Reference | Current Period<br>01.01.2016 - 31.12.2016 | Previous Period<br>01.01.2015 - 31.12.2015 |
|--|--------------------|---|--|
| <b>Statement of cash flows (Indirect Method)</b>   |                    |   |  |
| <b>CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATING ACTIVITIES</b>  |                    |   |  |
| Profit (Loss)  |                    | 169.929.189                               | 291.947.325                                |
| <b>Adjustments to Reconcile Profit (Loss)</b>  |                    |   |  |
| Adjustments for depreciation and amortisation expense  | 12,13              | 788.372                                   | 758.134                                    |
| Adjustments for provisions   |                    | 831.288                                   | 1.945.177                                  |
| Adjustments for Interest (Income) Expenses   |                    | 19.185.720                                | 25.883.890                                 |
| Adjustments for unrealised foreign exchange losses (gains)   |                    | 104.032.772                               | 182.372.921                                |
| Adjustments for fair value losses (gains)  |                    | -124.666.570                              | -194.330.883                               |
| Other Adjustments for Fair Value Losses (Gains)  | 23                 | -124.666.570                              | -194.330.883                               |
| Adjustments for Undistributed Profits of Investments Accounted for Using Equity Method             |                    | -76.801.790                               | -11.475.167                                |
| Adjustments for undistributed profits of associates  | 14                 | -76.801.790                               | -11.475.167                                |
| Adjustments for Tax (Income) Expenses  | 26                 | 109.941                                   | 144.346                                    |
| Adjustments for losses (gains) on disposal of non-current assets                                   |                    | 789                                       | -9.541                                     |
| Other adjustments for which cash effects are investing or financing cash flow                      | 23                 | -30.790.590                               | -123.576.015                               |
| Other adjustments to reconcile profit (loss)   |                    | -625.175                                  | -723.070                                   |
| <b>Changes in Working Capital</b>  |                    |   |  |
| Adjustments for decrease (increase) in trade accounts receivable                                   |                    | -29.281.025                               | -11.863.009                                |
| Adjustments for decrease (increase) in inventories   |                    | -56.176.489                               | -37.871.261                                |
| Adjustments for increase (decrease) in trade accounts payable                                      |                    | 908.911                                   | -6.091.757                                 |
| Other Adjustments for Other Increase (Decrease) in Working Capital                                 |                    | 79.113.907                                | 24.309.676                                 |
| Decrease (Increase) in Other Assets Related with Operations  |                    | 1.945.438                                 | 22.358.788                                 |
| Increase (Decrease) in Other Payables Related with Operations                                      |                    | 77.168.469                                | 1.950.888                                  |
| <b>Cash Flows from (used in) Operations</b>  |                    |   |  |
| Income taxes refund (paid)   |                    | -28.487.209                               | -381.632                                   |
| Other inflows (outflows) of cash   |                    | -62.601                                   | -76.922                                    |
| <b>CASH FLOWS FROM (USED IN) INVESTING ACTIVITIES</b>  |                    |   |  |
| Cash Inflows from Losing Control of Subsidiaries or Other Businesses                               |                    |   | 10.893                                     |
| Cash Receipts from Sales of Equity or Debt Instruments of Other Entities                           |                    |   | 344.700                                    |
| Cash Payments to Acquire Equity or Debt Instruments of Other Entities                              |                    |   | -174.417.646                               |
| Proceeds from sales of property, plant, equipment and intangible assets                            |                    |   | 549.189                                    |
| Proceeds from sales of intangible assets   |                    |   | 549.189                                    |
| Purchase of Property, Plant, Equipment and Intangible Assets                                       | 12,13              | -433.598                                  | -595.154                                   |
| Cash Inflows from Sale of Investment Property  |                    | 108.558.941                               | 60.548.644                                 |
| Cash Outflows from Acquisition of Investment Property  |                    | -11.873.296                               | -5.941.948                                 |
| Dividends received   | 14                 | 3.942.073                                 | 21.690.987                                 |
| Other inflows (outflows) of cash   | 16                 | 2.307.538                                 |  |
| <b>CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES</b>  |                    |   |  |
| Proceeds from borrowings   |                    | 264.137.009                               | 219.891.378                                |
| Repayments of borrowings   |                    | -351.407.233                              | -237.679.169                               |
| Dividends Paid   |                    | -30.000.000                               | -24.999.995                                |
| Interest paid  |                    | -42.581.228                               | -11.957.198                                |
| Interest Received  |                    | 2.991.525                                 | 1.820.235                                  |
| <b>NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES</b> |                    |   |  |
| Effect of exchange rate changes on cash and cash equivalents                                       |                    | 3.237.203                                 | 5.194.358                                  |
| Net increase (decrease) in cash and cash equivalents   |                    | -23.111.626                               | -4.578.514                                 |
| <b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD</b>                                    | 5                  | <b>42.563.378</b>                         | <b>47.141.892</b>                          |
| <b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD</b>  | 5                  | <b>19.451.752</b>                         | <b>42.563.378</b>                          |



