



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

General Information About Financial Statements

Akfen GYO 31.12.2016 Consolidated CMB Report

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

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Yönetim Kurulu'na:

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Akfen GYO" veya "Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan konsolide finansal durum tablosu, aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu, konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, konsolide finansal tabloların Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

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

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık risklerinin değerlendirilmesi de dâhil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun

denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin 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 finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme 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

Görüşümüze göre, ilişkitedeki konsolide finansal tablolar, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ve bağlı ortaklıklarının 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Diğer husus

Grup'un KGK tarafından yayımlanan TMS'ye uygun olarak 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları bir başka Denetim Şirketi tarafından denetlenmiş ve 24 Şubat 2016 tarihli raporunda söz konusu konsolide finansal tablolar üzerinde olumlu görüş beyan etmiştir.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 3 Mart 2017 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2016 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Seda Akkuş Tecer, SMMM

Sorumlu Denetçi

3 Mart 2017

İstanbul, Türkiye

Statement of Financial Position (Balance Sheet)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Consolidated

	Footnote Reference	Current Period 31.12.2016	Previous Period 31.12.2015	Pre-Previous Period 31.12.2014
Statement of Financial Position (Balance Sheet)				
Assets [abstract]				
CURRENT ASSETS				
Cash and cash equivalents	5	7.826.862	16.238.637	24.097.271
Trade Receivables	7	26.677.217	17.179.374	10.939.041
Trade Receivables Due From Related Parties	4 ve 7	7.414.000	0	0
Trade Receivables Due From Unrelated Parties	7	19.263.217	17.179.374	10.939.041
Other Receivables		139.311	147.465	26.155
Other Receivables Due From Unrelated Parties	8	139.311	147.465	26.155
Prepayments	16	1.964.941	1.413.980	752.976
Other current assets	17	6.505.134	2.862.836	5.031.155
SUB-TOTAL		43.113.465	37.842.292	40.846.598
Total current assets		43.113.465	37.842.292	40.846.598
NON-CURRENT ASSETS				
Financial Investments	5	55.648.500	47.664.000	0
Other Receivables		18.625.738	17.074.766	9.985.108
Other Receivables Due From Unrelated Parties	8	18.625.738	17.074.766	9.985.108
Investment property	9	1.337.993.612	1.459.488.837	1.379.533.164
Property, plant and equipment	10	144.110	134.379	80.630
Intangible assets and goodwill		51.347	53.318	42.046
Other intangible assets	11	51.347	53.318	42.046
Prepayments	16	8.767.327	12.995.995	12.925.807
Deferred Tax Asset	24	3.755.023	5.745.079	388.778
Other Non-current Assets	17	29.919.270	35.987.254	29.789.515
Total non-current assets		1.454.904.927	1.579.143.628	1.432.745.048
Total assets		1.498.018.392	1.616.985.920	1.473.591.646
LIABILITIES AND EQUITY				
CURRENT LIABILITIES				
Current Borrowings	6	5.174.329	0	31.808.759
Current Portion of Non-current Borrowings	6	79.065.215	44.730.329	85.805.896
Trade Payables	7	3.233.249	5.923.557	4.136.310
Trade Payables to Related Parties	4 ve 7	0	3.742.189	721.394
Trade Payables to Unrelated Parties	7	3.233.249	2.181.368	3.414.916
Other Payables		7.640.731	6.839.594	4.830.995
Other Payables to Unrelated Parties	8	7.640.731	6.839.594	4.830.995
Current provisions		259.691	450.977	356.194
Current provisions for employee benefits	15	259.691	450.977	356.194
Other Current Liabilities	17	1.557.016	1.276.727	1.190.350
SUB-TOTAL		96.930.231	59.221.184	128.128.504
Total current liabilities		96.930.231	59.221.184	128.128.504
NON-CURRENT LIABILITIES				
Long Term Borrowings	6	754.455.292	659.286.603	400.234.298
Other Payables		29.771.524	26.779.062	24.190.605
Other Payables to Unrelated parties	8	29.771.524	26.779.062	24.190.605
Non-current provisions		109.136	80.773	59.832
Non-current provisions for employee benefits	15	109.136	80.773	59.832
Deferred Tax Liabilities	24	52.453.383	63.911.239	61.526.518
Other non-current liabilities	17	3.503.562	3.600.533	3.231.723
Total non-current liabilities		840.292.897	753.658.210	489.242.976
Total liabilities		937.223.128	812.879.394	617.371.480
EQUITY				
Equity attributable to owners of parent		544.559.122	773.453.673	823.809.895
Issued capital	18	184.000.000	184.000.000	184.000.000
Inflation Adjustments on Capital	18	317.344	317.344	317.344
Capital Advance			0	0
Treasury Shares (-)	18	-3.338.783		
Share Premium (Discount)	18	58.880.000	58.880.000	58.880.000
Effects of Business Combinations Under Common Control		53.748.727	53.748.727	53.748.727

Other Accumulated Comprehensive Income (Loss) that will be Reclassified in Profit or Loss		-40.656.244	-72.009.383	-68.636.240
Exchange Differences on Translation	18	-40.656.244	-72.009.383	-68.636.240
Restricted Reserves Appropriated From Profits	18	4.147	4.147	4.147
Prior Years' Profits or Losses		548.512.838	595.495.917	595.495.917
Current Period Net Profit Or Loss		-256.908.907	-46.983.079	
Non-controlling interests		16.236.142	30.652.853	32.410.271
Total equity		560.795.264	804.106.526	856.220.166
Total Liabilities and Equity		1.498.018.392	1.616.985.920	1.473.591.646

Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Consolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2016 - 31.12.2016	Previous Period 01.01.2015 - 31.12.2015
Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income			
PROFIT (LOSS)			
Revenue	19	54.180.018	53.533.927
Cost of sales	19	-9.503.784	-7.468.913
GROSS PROFIT (LOSS) FROM COMMERCIAL OPERATIONS		44.676.234	46.065.014
GROSS PROFIT (LOSS)		44.676.234	46.065.014
General Administrative Expenses	20	-7.581.012	-6.921.242
Other Income from Operating Activities	21	143.255	13.304.294
Other Expenses from Operating Activities	21	-239.363.937	-154.530
PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES		-202.125.460	52.293.536
PROFIT (LOSS) BEFORE FINANCING INCOME (EXPENSE)		-202.125.460	52.293.536
Finance income	22	42.743.099	57.645.920
Finance costs	23	-123.600.099	-167.090.724
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS, BEFORE TAX		-282.982.460	-57.151.268
Tax (Expense) Income, Continuing Operations		10.840.344	3.250.599
Current Period Tax (Expense) Income	24	-1.013.071	0
Deferred Tax (Expense) Income	24	11.853.415	3.250.599
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS		-272.142.116	-53.900.669
PROFIT (LOSS)		-272.142.116	-53.900.669
Profit (loss), attributable to [abstract]			
Non-controlling Interests		-15.233.209	-6.917.590
Owners of Parent		-256.908.907	-46.983.079
Earnings per share [abstract]			
Earnings per share [line items]			
Basic earnings per share			
Diluted Earnings Per Share			
OTHER COMPREHENSIVE INCOME			
Other Comprehensive Income that will not be Reclassified to Profit or Loss		0	0
Other Comprehensive Income That Will Be Reclassified to Profit or Loss		32.169.637	-3.373.143
Exchange Differences on Translation		32.169.637	-3.373.143
OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)		32.169.637	-3.373.143
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)		-239.972.479	-57.273.812
Total Comprehensive Income Attributable to			
Non-controlling Interests		-14.416.711	-6.917.590
Owners of Parent		-225.555.768	-50.356.222

Statement of cash flows (Indirect Method)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Consolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2016 - 31.12.2016	Previous Period 01.01.2015 - 31.12.2015
Statement of cash flows (Indirect Method)			
CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATING ACTIVITIES			
Profit (Loss)		-272.142.116	-53.900.669
Profit (Loss) from Continuing Operations		-272.142.116	-53.900.669
Adjustments to Reconcile Profit (Loss)			
Adjustments for depreciation and amortisation expense	10 ve 11	26.381	39.423
Adjustments for provisions		54.746	144.524
Adjustments for (Reversal of) Provisions Related with Employee Benefits	15	54.746	144.524
Adjustments for Interest (Income) Expenses		38.301.255	38.579.907
Adjustments for unrealised foreign exchange losses (gains)		37.570.674	79.121.286
Adjustments for fair value losses (gains)	21	237.390.375	-12.880.028
Adjustments for Tax (Income) Expenses	24	-10.840.344	-3.250.599
Other adjustments to reconcile profit (loss)		183.318	455.187
Changes in Working Capital			
Adjustments for decrease (increase) in trade accounts receivable		-2.456.751	-6.240.333
Adjustments for Decrease (Increase) in Other Receivables Related with Operations		-1.542.818	-2.050.795
Adjustments for increase (decrease) in trade accounts payable		-2.690.308	1.787.246
Adjustments for increase (decrease) in other operating payables		1.793.829	1.389.900
Other Adjustments for Other Increase (Decrease) in Working Capital		6.103.391	-1.573.041
Cash Flows from (used in) Operations			
Interest received		221.600	117.755
Payments Related with Provisions for Employee Benefits		-217.669	-28.800
CASH FLOWS FROM (USED IN) INVESTING ACTIVITIES			
Proceeds from sales of property, plant, equipment and intangible assets		1.881	0
Purchase of Property, Plant, Equipment and Intangible Assets		-36.022	-104.444
Cash Inflows from Sale of Investment Property		3.017.242	0
Cash Outflows from Acquisition of Investment Property		-22.834.301	-71.467.689
CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES			
Payments to Acquire Entity's Shares or Other Equity Instruments		-3.338.783	0
Cash Inflows from Sale of Acquired Entity's Shares or Other Equity Instruments			0
Proceeds from borrowings		26.545.500	608.530.100
Proceeds from Loans		26.545.500	608.530.100
Repayments of borrowings		-5.923.155	-556.859.314
Loan Repayments		-5.000.000	-544.642.332
Cash Outflows from Other Financial Liabilities		-923.155	-12.216.982
Interest paid		-38.722.169	-30.684.822
Interest Received		1.122.469	1.016.572
Other inflows (outflows) of cash		0	24.773
NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES			
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		-8.411.775	-7.833.861
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD			
		16.238.637	24.072.498
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD			
	5	7.826.862	16.238.637

Current Period 01.01.2016 - 31.12.2016															0					
Dividends Paid															0					
Increase (Decrease) through Treasury Share Transactions															0					
Increase (Decrease) through Share-Based Payment Transactions	3.338.783														-3.338.783	-3.338.783				
Acquisition or Disposal of a Subsidiary															0					
Increase (decrease) through changes in ownership interests in subsidiaries that do not result in loss of control, equity															0					
Transactions with noncontrolling shareholders															0					
Increase through Other Contributions by Owners															0					
Amount Removed from Reserve of Cash Flow Hedges and Included in Initial Cost or Other Carrying Amount of Non-Financial Asset (Liability) or Firm Commitment for which Fair Value Hedge Accounting is Applied															0					
Amount Removed from Reserve of Change in Value of Time Value of Options and Included in Initial Cost or Other Carrying Amount of Non-Financial Asset (Liability) or Firm Commitment for which Fair Value Hedge Accounting is Applied															0					
Amount Removed from Reserve of Change in Value of Forward Elements of Forward Contracts and Included in Initial Cost or Other Carrying Amount of Non-Financial Asset (Liability) or Firm Commitment for which Fair Value Hedge Accounting is Applied															0					
Amount Removed from Reserve of Change in Value of Foreign Currency Basis Spreads and Included in Initial Cost or Other Carrying Amount of Non-Financial Asset (Liability) or Firm Commitment for which Fair Value Hedge Accounting is Applied															0					
Increase (decrease) through other changes, equity															0					
Equity at end of period	184.000.000	317.344	-	58.880.000	53.748.727									-40.656.244	4.147	548.512.838	-	544.559.122	16.236.142	560.795.264