

**AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**Finansal Rapor**  
**Konsolide**  
**2016 - 4. 3 Aylık Bildirim**

**Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama**

Aralık 2016 Konsolide Mali Tablo ve Dipnotlar

Bağımsız Denetim Kuruluşu	PwC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş
Denetim Türü	Sürekli
Denetim Sonucu	Olumlu

## 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

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2016	Önceki Dönem 31.12.2015
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>			
<b>Varlıklar</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	19.451.752	42.563.378
Ticari Alacaklar		75.986.306	32.244.329
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7,27	2.547	947.386
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	75.983.759	31.296.943
Diğer Alacaklar		2.714.689	1.885.530
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	2.714.689	1.885.530
Stoklar	11	97.476.420	723.920
Peşin Ödenmiş Giderler	9	3.143.875	5.621.791
Diğer Dönen Varlıklar	15	33.975	3.064.882
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>198.807.017</b>	<b>86.103.830</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>198.807.017</b>	<b>86.103.830</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
Ticari Alacaklar		56.151.008	59.538.704
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	56.151.008	59.538.704
Diğer Alacaklar		4.159.560	3.338.288
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	27	4.159.560	3.338.288
Stoklar	11	291.205.450	317.618.252
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	14	337.113.225	264.875.833
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	1.103.592.419	1.044.113.000
Maddi Duran Varlıklar	12	2.126.857	2.493.886
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		752.036	740.570
Şerefiye	3	707.176	707.176
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	44.860	33.394
Peşin Ödenmiş Giderler	9	6.784.116	5.553.076
Ertelenmiş Vergi Varlığı	3	176.454	176.454
Diğer Duran Varlıklar	15	2.126.961	941.036
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>1.804.188.086</b>	<b>1.699.389.099</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>2.002.995.103</b>	<b>1.785.492.929</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	96.993.411	171.073.123
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	85.160.868	90.302.452
Ticari Borçlar		10.427.385	9.518.474
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7,27	1.681.375	2.058.896
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	8.746.010	7.459.578
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	464.062	296.488
Diğer Borçlar		2.792.264	1.077.101
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	2.792.264	1.077.101
Ertelenmiş Gelirler	9	51.018.038	571.653
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	26	22.608	51.666
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.012.839	1.239.085
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16	167.799	168.303
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	16	845.040	1.070.782
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15		3.275.391
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>247.891.475</b>	<b>277.405.433</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>247.891.475</b>	<b>277.405.433</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	563.258.210	458.179.619
Uzun Vadeli Karşılıklar		917.055	949.135
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	917.055	949.135
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>564.175.265</b>	<b>459.128.754</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>812.066.740</b>	<b>736.534.187</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.190.928.363	1.048.958.742
Ödenmiş Sermaye	18	200.000.000	200.000.000

Sermaye Düzeltme Farkları		121.840.877	121.840.877
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		208.659	208.659
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		-4.109.167	-4.109.167
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-7.724	-252.352
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-7.724	-252.352
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	18	-7.724	-252.352
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-560.658	-48.924
Yabancı Para Çevrim Farkları	18	61.667	-48.924
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/Zararda Sınıflandırılacak Paylar	18	-622.325	
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		33.301.617	24.871.819
Diğer Yedekler		54.696.807	54.696.807
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		615.628.763	359.803.698
Net Dönem Karı veya Zararı		169.929.189	291.947.325
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>1.190.928.363</b>	<b>1.048.958.742</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>2.002.995.103</b>	<b>1.785.492.929</b>

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	19	78.563.118	89.825.706
Satışların Maliyeti	19	-26.543.769	-29.511.213
<b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)</b>		52.019.349	60.314.493
<b>BRÜT KAR (ZARAR)</b>		52.019.349	60.314.493
Genel Yönetim Giderleri	20	-29.138.170	-15.828.730
Pazarlama Giderleri	20	-1.082.753	-952.559
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	36.535.162	30.791.602
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	-18.519.241	-25.953.853
<b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		39.814.347	48.370.953
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23	155.457.160	319.618.913
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	23		-2.420.550
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	14	76.801.790	11.475.167
<b>FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		272.073.297	377.044.483
Finansman Gelirleri	24	36.772.760	27.516.795
Finansman Giderleri	24	-138.806.927	-112.469.607
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)</b>		170.039.130	292.091.671
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-109.941	-144.346
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	26	-109.941	-144.346
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		169.929.189	291.947.325
<b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		169.929.189	291.947.325
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		169.929.189	291.947.325
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay Başına Kazanç	25	0,85000000	1,46000000
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		244.628	-248.855
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	17	244.628	-242.705
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar			-6.150
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/Zararda Sınıflandırılmayacak Diğer Paylar	14		-6.150
<b>Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>		-511.734	-132.784
Yabancı Para Çevrim Farkları		110.591	-49.071
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)			-83.713
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılacak Paylar		-622.325	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Satılmaya Hazır Finansal Varlıklarının Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)	14	-622.325	
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		-267.106	-381.639
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		169.662.083	291.565.686
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		169.662.083	291.565.686

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>28.009.440</b>	<b>140.962.212</b>
Dönem Karı (Zararı)		169.929.189	291.947.325
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>-107.935.243</b>	<b>-119.010.208</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12,13	788.372	758.134
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		831.288	1.945.177
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		19.185.720	25.883.890
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		104.032.772	182.372.921
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-124.666.570	-194.330.883
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Diğer Düzeltmeler	23	-124.666.570	-194.330.883
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		-76.801.790	-11.475.167
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	14	-76.801.790	-11.475.167
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	26	109.941	144.346
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		789	-9.541
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler	23	-30.790.590	-123.576.015
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		-625.175	-723.070
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>-5.434.696</b>	<b>-31.516.351</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-29.281.025	-11.863.009
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-56.176.489	-37.871.261
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		908.911	-6.091.757
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		79.113.907	24.309.676
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		1.945.438	22.358.788
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		77.168.469	1.950.888
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>56.559.250</b>	<b>141.420.766</b>
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-28.487.209	-381.632
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-62.601	-76.922
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>102.501.658</b>	<b>-97.810.335</b>
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğuracak Satışlara İlişkin Nakit Girişleri			10.893
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri			344.700
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları			-174.417.646
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			549.189
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			549.189
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12,13	-433.598	-595.154
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		108.558.941	60.548.644
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-11.873.296	-5.941.948
Alınan Temettüleri	14	3.942.073	21.690.987
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	16	2.307.538	
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-156.859.927</b>	<b>-52.924.749</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		264.137.009	219.891.378
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-351.407.233	-237.679.169
Ödenen Temettüleri		-30.000.000	-24.999.995
Ödenen Faiz		-42.581.228	-11.957.198
Alınan Faiz		2.991.525	1.820.235
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>-26.348.829</b>	<b>-9.772.872</b>
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		3.237.203	5.194.358
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>-23.111.626</b>	<b>-4.578.514</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	5	<b>42.563.378</b>	<b>47.141.892</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	5	<b>19.451.752</b>	<b>42.563.378</b>



