



**KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU**

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

**Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama**

Akfen GYO 31.12.2016 Konsolide SPK Raporu

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

## 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

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2016	Önceki Dönem 31.12.2015	Bir Önceki Dönem 31.12.2014
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>				
<b>Varlıklar</b>				
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>				
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	7.826.862	16.238.637	24.097.271
Ticari Alacaklar	7	26.677.217	17.179.374	10.939.041
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4 ve 7	7.414.000	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	19.263.217	17.179.374	10.939.041
Diğer Alacaklar		139.311	147.465	26.155
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	139.311	147.465	26.155
Peşin Ödenmiş Giderler	16	1.964.941	1.413.980	752.976
Diğer Dönen Varlıklar	17	6.505.134	2.862.836	5.031.155
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>43.113.465</b>	<b>37.842.292</b>	<b>40.846.598</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>43.113.465</b>	<b>37.842.292</b>	<b>40.846.598</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>				
Finansal Yatırımlar	5	55.648.500	47.664.000	0
Diğer Alacaklar		18.625.738	17.074.766	9.985.108
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	18.625.738	17.074.766	9.985.108
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	1.337.993.612	1.459.488.837	1.379.533.164
Maddi Duran Varlıklar	10	144.110	134.379	80.630
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		51.347	53.318	42.046
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	51.347	53.318	42.046
Peşin Ödenmiş Giderler	16	8.767.327	12.995.995	12.925.807
Ertelenmiş Vergi Varlığı	24	3.755.023	5.745.079	388.778
Diğer Duran Varlıklar	17	29.919.270	35.987.254	29.789.515
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>1.454.904.927</b>	<b>1.579.143.628</b>	<b>1.432.745.048</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.498.018.392</b>	<b>1.616.985.920</b>	<b>1.473.591.646</b>
<b>KAYNAKLAR</b>				
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	5.174.329	0	31.808.759
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	79.065.215	44.730.329	85.805.896
Ticari Borçlar	7	3.233.249	5.923.557	4.136.310
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4 ve 7	0	3.742.189	721.394
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	3.233.249	2.181.368	3.414.916
Diğer Borçlar		7.640.731	6.839.594	4.830.995
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	7.640.731	6.839.594	4.830.995
Kısa Vadeli Karşılıklar		259.691	450.977	356.194
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	259.691	450.977	356.194
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	17	1.557.016	1.276.727	1.190.350
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>96.930.231</b>	<b>59.221.184</b>	<b>128.128.504</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>96.930.231</b>	<b>59.221.184</b>	<b>128.128.504</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	754.455.292	659.286.603	400.234.298
Diğer Borçlar		29.771.524	26.779.062	24.190.605
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	29.771.524	26.779.062	24.190.605
Uzun Vadeli Karşılıklar		109.136	80.773	59.832
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	109.136	80.773	59.832
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	24	52.453.383	63.911.239	61.526.518
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	17	3.503.562	3.600.533	3.231.723
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>840.292.897</b>	<b>753.658.210</b>	<b>489.242.976</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>937.223.128</b>	<b>812.879.394</b>	<b>617.371.480</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		544.559.122	773.453.673	823.809.895
Ödenmiş Sermaye	18	184.000.000	184.000.000	184.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	18	317.344	317.344	317.344
Sermaye Avansı			0	0
Geri Alınmış Paylar (-)	18	-3.338.783		
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	18	58.880.000	58.880.000	58.880.000
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		53.748.727	53.748.727	53.748.727

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-40.656.244	-72.009.383	-68.636.240
Yabancı Para Çevrim Farkları	18	-40.656.244	-72.009.383	-68.636.240
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	4.147	4.147	4.147
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		548.512.838	595.495.917	595.495.917
Net Dönem Karı veya Zararı		-256.908.907	-46.983.079	
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		16.236.142	30.652.853	32.410.271
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>560.795.264</b>	<b>804.106.526</b>	<b>856.220.166</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.498.018.392</b>	<b>1.616.985.920</b>	<b>1.473.591.646</b>

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2016 - 31.12.2016	Önceki Dönem 01.01.2015 - 31.12.2015
<b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>			
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	19	54.180.018	53.533.927
Satışların Maliyeti	19	-9.503.784	-7.468.913
<b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>44.676.234</b>	<b>46.065.014</b>
<b>BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>44.676.234</b>	<b>46.065.014</b>
Genel Yönetim Giderleri	20	-7.581.012	-6.921.242
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	143.255	13.304.294
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-239.363.937	-154.530
<b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>-202.125.460</b>	<b>52.293.536</b>
<b>FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>-202.125.460</b>	<b>52.293.536</b>
Finansman Gelirleri	22	42.743.099	57.645.920
Finansman Giderleri	23	-123.600.099	-167.090.724
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)</b>		<b>-282.982.460</b>	<b>-57.151.268</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		10.840.344	3.250.599
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	24	-1.013.071	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	24	11.853.415	3.250.599
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>-272.142.116</b>	<b>-53.900.669</b>
<b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>-272.142.116</b>	<b>-53.900.669</b>
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-15.233.209	-6.917.590
Ana Ortaklık Payları		-256.908.907	-46.983.079
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		32.169.637	-3.373.143
Yabancı Para Çevrim Farkları		32.169.637	-3.373.143
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>32.169.637</b>	<b>-3.373.143</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>-239.972.479</b>	<b>-57.273.812</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-14.416.711	-6.917.590
Ana Ortaklık Payları		-225.555.768	-50.356.222

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

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>31.755.563</b>	<b>41.710.963</b>
Dönem Karı (Zararı)		-272.142.116	-53.900.669
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-272.142.116	-53.900.669
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>302.686.405</b>	<b>102.209.700</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10 ve 11	26.381	39.423
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		54.746	144.524
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	15	54.746	144.524
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		38.301.255	38.579.907
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		37.570.674	79.121.286
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	21	237.390.375	-12.880.028
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	24	-10.840.344	-3.250.599
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		183.318	455.187
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>1.207.343</b>	<b>-6.687.023</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-2.456.751	-6.240.333
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-1.542.818	-2.050.795
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-2.690.308	1.787.246
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		1.793.829	1.389.900
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		6.103.391	-1.573.041
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>31.751.632</b>	<b>41.622.008</b>
Alınan Faiz		221.600	117.755
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-217.669	-28.800
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-19.851.200</b>	<b>-71.572.133</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.881	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-36.022	-104.444
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		3.017.242	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-22.834.301	-71.467.689
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-20.316.138</b>	<b>22.027.309</b>
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		-3.338.783	0
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri			0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		26.545.500	608.530.100
Kredilerden Nakit Girişleri		26.545.500	608.530.100
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-5.923.155	-556.859.314
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-5.000.000	-544.642.332
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları		-923.155	-12.216.982
Ödenen Faiz		-38.722.169	-30.684.822
Alınan Faiz		1.122.469	1.016.572
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		0	24.773
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>-8.411.775</b>	<b>-7.833.861</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>-8.411.775</b>	<b>-7.833.861</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>16.238.637</b>	<b>24.072.498</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	5	<b>7.826.862</b>	<b>16.238.637</b>



