

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

**General Information About Financial Statements**

Akfen GYO 31.12.2016 Individual CMB Report

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

## BİREYSEL 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") 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan bireysel finansal durum tablosu, aynı tarihte sona eren yıla ait bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynaklar değişim tablosu, bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

#### *Yönetimin Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu*

Şirket yönetimi, bireysel 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 bireysel 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 bireysel finansal tablolar, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 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 bireysel finansal tabloları bir başka Denetim Şirketi tarafından denetlenmiş ve 24 Şubat 2016 tarihli raporunda söz konusu bireysel 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	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 31.12.2016	Previous Period 31.12.2015	Pre-Previous Period 31.12.2014
<b>Statement of Financial Position (Balance Sheet)</b>				
<b>Assets [abstract]</b>				
<b>CURRENT ASSETS</b>				
Cash and cash equivalents	4	851.716	10.149.201	232.262
Trade Receivables		4.744.216	5.689.764	3.934.495
Trade Receivables Due From Unrelated Parties	6	4.744.216	5.689.764	3.934.495
Other Receivables		0	90.905	
Other Receivables Due From Unrelated Parties	7	0	90.905	
Prepayments	16	289.854	515.759	62.455
Other current assets	17	4.839.367	1.535.417	1.879.077
<b>SUB-TOTAL</b>		<b>10.725.153</b>	<b>17.981.046</b>	<b>6.108.289</b>
<b>Total current assets</b>		<b>10.725.153</b>	<b>17.981.046</b>	<b>6.108.289</b>
<b>NON-CURRENT ASSETS</b>				
Financial Investments	8	168.194.091	168.194.091	156.154.435
Other Receivables		162.623	104.281	101.737
Other Receivables Due From Unrelated Parties	7	162.623	104.281	101.737
Investment property	9	643.531.637	768.229.245	729.918.838
Property, plant and equipment	10	40.192	32.982	44.149
Intangible assets and goodwill		14.845	16.816	4.267
Other intangible assets	11	14.845	16.816	4.267
Prepayments	16	910.948	4.324.823	10.687
Other Non-current Assets	17	14.829.439	19.585.265	20.182.102
<b>Total non-current assets</b>		<b>827.683.775</b>	<b>960.487.503</b>	<b>906.416.215</b>
<b>Total assets</b>		<b>838.408.928</b>	<b>978.468.549</b>	<b>912.524.504</b>
<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>				
<b>CURRENT LIABILITIES</b>				
Current Borrowings	5	5.174.329	0	31.808.759
Current Portion of Non-current Borrowings	5	62.239.489	25.820.555	65.336.695
Trade Payables		545.797	3.457.574	953.935
Trade Payables to Related Parties	3 ve 6	0	2.811.915	721.394
Trade Payables to Unrelated Parties	6	545.797	645.659	232.541
Other Payables		2.236.109	2.421.230	1.547.473
Other Payables to Unrelated Parties	7	2.236.109	2.421.230	1.547.473
Current provisions		137.119	328.404	230.904
Current provisions for employee benefits	15	137.119	328.404	230.904
Other Current Liabilities	17	1.557.016	1.276.726	1.190.349
<b>SUB-TOTAL</b>		<b>71.889.859</b>	<b>33.304.489</b>	<b>101.068.115</b>
<b>Total current liabilities</b>		<b>71.889.859</b>	<b>33.304.489</b>	<b>101.068.115</b>
<b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>				
Long Term Borrowings	5	385.562.664	346.149.733	186.486.522
Other Payables		17.405.050	14.655.363	12.189.684
Other Payables to Unrelated parties	7	17.405.050	14.655.363	12.189.684
Non-current provisions		109.136	80.773	59.832
Non-current provisions for employee benefits	15	109.136	80.773	59.832
Other non-current liabilities	17	3.503.563	3.600.534	3.231.724
<b>Total non-current liabilities</b>		<b>406.580.413</b>	<b>364.486.403</b>	<b>201.967.762</b>
<b>Total liabilities</b>		<b>478.470.272</b>	<b>397.790.892</b>	<b>303.035.877</b>
<b>EQUITY</b>				
Equity attributable to owners of parent		359.938.656	580.677.657	609.488.627
Issued capital	18	184.000.000	184.000.000	184.000.000
Inflation Adjustments on Capital	18	317.344	317.344	317.344
Treasury Shares (-)	18	-3.338.783	0	0
Share Premium (Discount)	18	58.880.000	58.880.000	58.880.000
Restricted Reserves Appropriated From Profits	18	4.147	4.147	4.147
Prior Years' Profits or Losses		337.476.166	366.287.136	381.578.873
Current Period Net Profit Or Loss		-217.400.218	-28.810.970	-15.291.737
<b>Total equity</b>		<b>359.938.656</b>	<b>580.677.657</b>	<b>609.488.627</b>
<b>Total Liabilities and Equity</b>		<b>838.408.928</b>	<b>978.468.549</b>	<b>912.524.504</b>

## Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2016 - 31.12.2016	Previous Period 01.01.2015 - 31.12.2015
<b>Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</b>			
<b>PROFIT (LOSS)</b>			
Revenue	19	19.631.113	23.980.607
Cost of sales	19	-3.453.344	-3.152.098
<b>GROSS PROFIT (LOSS) FROM COMMERCIAL OPERATIONS</b>		<b>16.177.769</b>	<b>20.828.509</b>
<b>GROSS PROFIT (LOSS)</b>		<b>16.177.769</b>	<b>20.828.509</b>
General Administrative Expenses	20	-3.700.682	-3.560.856
Other Income from Operating Activities	21	58.862	15.474.542
Other Expenses from Operating Activities	21	-142.230.633	-78.083
<b>PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES</b>		<b>-129.694.684</b>	<b>32.664.112</b>
<b>PROFIT (LOSS) BEFORE FINANCING INCOME (EXPENSE)</b>		<b>-129.694.684</b>	<b>32.664.112</b>
Finance income	22	573.436	27.264.024
Finance costs	23	-88.278.970	-88.739.106
<b>PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS, BEFORE TAX</b>		<b>-217.400.218</b>	<b>-28.810.970</b>
Tax (Expense) Income, Continuing Operations		0	0
Deferred Tax (Expense) Income	24	0	0
<b>PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS</b>		<b>-217.400.218</b>	<b>-28.810.970</b>
<b>PROFIT (LOSS)</b>		<b>-217.400.218</b>	<b>-28.810.970</b>
<b>Profit (loss), attributable to [abstract]</b>			
Non-controlling Interests		0	0
Owners of Parent		-217.400.218	-28.810.970
<b>Earnings per share [abstract]</b>			
<b>Earnings per share [line items]</b>			
<b>Basic earnings per share</b>			
<b>Diluted Earnings Per Share</b>			
<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>			
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		0	0
Exchange Differences on Translation		0	0
<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)</b>		<b>-217.400.218</b>	<b>-28.810.970</b>
<b>Total Comprehensive Income Attributable to</b>			
Non-controlling Interests		0	0
Owners of Parent		-217.400.218	-28.810.970

## Statement of cash flows (Indirect Method)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2016 - 31.12.2016	Previous Period 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)		-217.400.218	-28.810.970
Profit (Loss) from Continuing Operations		-217.400.218	-28.810.970
<b>Adjustments to Reconcile Profit (Loss)</b>			
Adjustments for depreciation and amortisation expense	10 ve 11	20.539	17.265
Adjustments for provisions		54.747	147.241
Adjustments for (Reversal of) Provisions Related with Employee Benefits	15	54.747	147.241
Adjustments for Interest (Income) Expenses		23.176.264	22.082.817
Adjustments for unrealised foreign exchange losses (gains)		59.460.693	43.538.015
Adjustments for fair value losses (gains)	21	142.128.699	-15.305.078
Other adjustments to reconcile profit (loss)		183.319	455.187
<b>Changes in Working Capital</b>			
Adjustments for decrease (increase) in trade accounts receivable		945.548	-1.755.269
Adjustments for Decrease (Increase) in Other Receivables Related with Operations		32.563	-93.449
Adjustments for increase (decrease) in trade accounts payable		-2.911.777	2.503.639
Adjustments for increase (decrease) in other operating payables		-424.826	588.029
Other Adjustments for Other Increase (Decrease) in Working Capital		5.091.656	-639.374
<b>Cash Flows from (used in) Operations</b>			
Payments Related with Provisions for Employee Benefits		-217.669	-28.800
<b>CASH FLOWS FROM (USED IN) INVESTING ACTIVITIES</b>			
Cash Outflows Arising From Capital Advance Payments to Associates and/or Joint Ventures	8	0	-12.039.656
Proceeds from sales of property, plant, equipment and intangible assets	10	1.882	0
Purchase of Property, Plant, Equipment and Intangible Assets	10 ve 11	-27.659	-18.647
Cash Outflows from Acquisition of Investment Property	9	-14.441.699	-20.253.922
<b>CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES</b>			
Payments to Acquire Entity's Shares or Other Equity Instruments		-3.338.783	0
Proceeds from borrowings		26.545.500	323.045.600
Proceeds from Loans		26.545.500	323.045.600
Repayments of borrowings		-5.536.065	-285.033.224
Loan Repayments		-5.000.000	-278.245.303
Cash Outflows from Other Financial Liabilities		-536.065	-6.787.921
Interest paid		-22.796.263	-19.092.604
Interest Received		156.064	610.139
<b>NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES</b>			
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		-9.297.485	9.916.939
<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD</b>			
		<b>10.149.201</b>	<b>232.262</b>
<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD</b>			
	4	<b>851.716</b>	<b>10.149.201</b>





Current Period 01.01.2016 - 31.12.2016	Dividends Paid																			0	
	Decrease through Other Distributions to Owners																			0	
	Increase (Decrease) through Treasury Share Transactions				3.338.783														-3.338.783	-3.338.783	
	Increase (Decrease) through Share-Based Payment Transactions																			0	
	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	
	<b>Equity at end of period</b>			<b>184.000.000</b>	<b>317.344</b>		<b>3.338.783</b>	<b>58.880.000</b>											<b>4.147</b>	<b>337.476.166</b>	<b>359.938.656</b>