

**VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**1 OCAK - 31 ARALIK 2017 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ  
DENETİM RAPORU**



## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

### A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1. Görüş

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2017 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### 2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

### 3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

<b>Kilit denetim konuları</b>	<b>Denetimde konunun nasıl ele alındığı</b>
<p><b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları</b></p> <p>31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 748.473.027 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; yapımı devam eden projeler, arsalar, ofis ve ticari ünitelerden oluşmaktadır.</p> <p>Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde Şirket yönetimi tarafından benimsenmiş olan muhasebe politikası, detayları Dipnot 2 ve 10 da anlatıldığı üzere, gerçeğe uygun değer yöntemi olup bu varlıkların gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve Şirket yönetiminin değerlendirmeleri sonrasında bilançoda taşınan değer olarak esas alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, benimsenen değerlendirme yöntemine ve değerlendirme modelindeki girdi ve varsayımlara bağlıdır. Değerleme sonucuna ulaşabilmek için, mevcut piyasa verileri ve işlemlerine dayanan karşılaştırılabilir pazar bilgilerine göre gayrimenkulün ayrıntılı özellikleri dikkate alınarak değerlendirme çalışmaları yapılmaktadır.</p> <p>Bu konuya özellikle yoğunlaşmamızın sebebi;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolar içerisindeki tutarsal önemi,</li> <li>• Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde önemli varsayım ve muhakemeleri içermesi.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Şirket yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerinin tespitinde uyguladığı kontrol aktivitelerinin tasarımı ve işlevsel etkinliği değerlendirilmiştir.</li> <li>• Değerleme çalışmasını yapan uzman kuruluş ile ilgili olarak, Bağımsız Denetim Standartları'nda belirtildiği üzere tarafımızca aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uzman kuruluşun Sermaye Piyasası Kurulu'na takdir edilen gayrimenkul değerlendirme akreditasyonu ve lisansı kontrol edilmiştir.</li> <li>- Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir.</li> <li>- Uzman kuruluşun her bir gayrimenkul için hazırlanmış olduğu değerlendirme raporları okunmuş ve değerlendirme çalışmaları değerlendirilmiştir.</li> </ul> </li> <li>• Her bir yatırım amaçlı gayrimenkulün tapu kayıtları ve sahiplik oranları test edilmiştir.</li> <li>• Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, satışa esas metrekare bilgisi ve birim satış değeri gibi, tutarlılığı gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı test edilmiştir.</li> <li>• Değerleme raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerin, dipnotlar ile uyumu kontrol edilmiş, dipnotlarda yer alan değerlerin değerlendirme raporları ile mutabık olduğu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.</li> </ul> <p>Uygulanan prosedürler neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.</p>



#### **4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları**

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

#### **5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

## B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 1 Ocak - 31 Aralık 2017 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 22 Şubat 2018 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

  
Salim Alyanak, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 22 Şubat 2018

# VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
<b>FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇO).....</b>	<b>1-2</b>
<b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....</b>	<b>3</b>
<b>ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI.....</b>	<b>4</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOLARI .....</b>	<b>5</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....</b>	<b>6-56</b>
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	8-22
NOT 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	22-23
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	24-25
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR .....	25
NOT 6 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR .....	25-26
NOT 7 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR .....	26-27
NOT 8 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	27-28
NOT 9 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR, DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR .....	28
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	29-34
NOT 11 STOKLAR .....	34-35
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR .....	35-36
NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....	36
NOT 14 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	37-39
NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR .....	40-41
NOT 16 DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	41-42
NOT 17 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ .....	42-44
NOT 18 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	44
NOT 19 PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	45
NOT 20 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER.....	45
NOT 21 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	46
NOT 22 FİNANSMAN GELİR/ (GİDERLERİ).....	46
NOT 23 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	46
NOT 24 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	47
NOT 25 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	47-52
NOT 26 FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI .....	53-54
NOT 27 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	54
NOT 28 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	54-56

# VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 2016
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>245.401.602</b>	<b>211.083.073</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	29.498.804	100.586.329
Finansal yatırımlar	3,5	-	87.633.713
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	31.182.536	10.902.192
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	3,7	2.174	4.864
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	2.493.627	7.673.802
Stoklar	11	176.859.944	-
Peşin ödenmiş giderler	8	1.909.950	78.812
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	9	1.611.429	4.203.361
Diğer dönen varlıklar	9	1.843.138	-
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>906.781.528</b>	<b>818.220.597</b>
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	-	29.062.160
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	42.241	3.464.744
Stoklar	11	43.796.893	136.193.496
Maddi duran varlıklar	12	876.049	646.899
Maddi olmayan duran varlıklar			
<i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>	13	22.794	31.259
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	748.473.027	608.971.758
Peşin ödenmiş giderler	8	63.504.986	9.529.353
Diğer duran varlıklar	9	50.065.538	30.320.928
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.152.183.130</b>	<b>1.029.303.670</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



# VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 2016
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>209.818.689</b>	<b>6.953.069</b>
Ticari borçlar			
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	26.629.682	1.104.267
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		6.871	-
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	7	7.555	13.179
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	525.330	2.366.532
Ertelenmiş gelirler	16	181.370.958	-
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	15	222.302	309.949
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	1.055.991	3.159.142
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>2.043.733</b>	<b>157.367.789</b>
Diğer borçlar			
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	1.933.938	7.715
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	15	109.795	188.558
Ertelenmiş gelirler	16	-	157.171.516
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>940.320.708</b>	<b>864.982.812</b>
Ödenmiş sermaye	17	217.500.000	213.000.000
Sermaye düzeltme farkları	17	21.599.008	21.599.008
Paylara ilişkin primler (İskontolar)	17	246.731.349	246.731.349
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler			
<i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları</i>			
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları</i>	17	1.143	19.872
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	7.543.019	6.389.742
Geçmiş yıllar karları		371.589.564	334.818.016
Net dönem karı		75.356.625	42.424.825
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.152.183.130</b>	<b>1.029.303.670</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2017 VE 2016 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 2016
<b>Kar veya zarar kısmı</b>			
Hasılat	18	3.223.770	3.094.415
Satışların maliyeti (-)	18	(1.003.539)	(799.181)
<b>Brüt kar</b>		<b>2.220.231</b>	<b>2.295.234</b>
Genel yönetim giderleri (-)	19	(6.367.159)	(11.112.193)
Pazarlama giderleri (-)	19	(2.886.921)	(4.651.090)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	70.089.940	27.124.159
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>63.056.091</b>	<b>13.656.110</b>
<b>Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı</b>			
		<b>63.056.091</b>	<b>13.656.110</b>
Finansman gelirleri	22	12.670.812	29.080.089
Finansman giderleri (-)	22	(370.278)	(311.374)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>		<b>75.356.625</b>	<b>42.424.825</b>
<b>Dönem karı</b>		<b>75.356.625</b>	<b>42.424.825</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>(18.729)</b>	<b>1.184</b>
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		(18.729)	1.184
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>75.337.896</b>	<b>42.426.009</b>
Adi pay başına kazanç	24	0,3465	0,1992

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 1 OCAK - 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri / iskontoları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Özkaynaklar
						Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	
<b>1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>205.400.000</b>	<b>21.599.008</b>	<b>246.731.349</b>	<b>18.688</b>	<b>4.709.369</b>	<b>269.954.662</b>	<b>74.143.727</b>	<b>822.556.803</b>
Sermaye arttırımı	7.600.000	-	-	-	-	(7.600.000)	-	-
Transferler	-	-	-	-	1.680.373	72.463.354	(74.143.727)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	1.184	-	-	42.424.825	42.426.009
<b>31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>213.000.000</b>	<b>21.599.008</b>	<b>246.731.349</b>	<b>19.872</b>	<b>6.389.742</b>	<b>334.818.016</b>	<b>42.424.825</b>	<b>864.982.812</b>
<b>1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>213.000.000</b>	<b>21.599.008</b>	<b>246.731.349</b>	<b>19.872</b>	<b>6.389.742</b>	<b>334.818.016</b>	<b>42.424.825</b>	<b>864.982.812</b>
Sermaye arttırımı	4.500.000	-	-	-	-	(4.500.000)	-	-
Transferler	-	-	-	-	1.153.277	41.271.548	(42.424.825)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(18.729)	-	-	75.356.625	75.337.896
<b>31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>217.500.000</b>	<b>21.599.008</b>	<b>246.731.349</b>	<b>1.143</b>	<b>7.543.019</b>	<b>371.589.564</b>	<b>75.356.625</b>	<b>940.320.708</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Dipnotlar	Bağımsız denetimden geçmiş 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 2016
<b>A. İşletme Faaliyetlerden Nakit Akışları</b>	<b>(101.134.739)</b>	<b>(14.301.523)</b>
<b>Net Dönem Karı</b>	<b>75.356.625</b>	<b>42.424.825</b>
<b>Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler:</b>		
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12,13 217.609	174.186
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	43.532	33.081
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	(12.590.275)	(29.014.650)
Gerçeğe uygun değer kayıp / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	(69.843.819)	(26.977.287)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıp / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	(69.843.819)	(26.977.287)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	81.031	-
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>	<b>(94.258.418)</b>	<b>(941.678)</b>
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler	8.605.368	(8.056.495)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış	(55.806.771)	(3.094.445)
Stoklardaki artışlar ile ilgili düzeltmeler	(84.463.341)	(70.811.580)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artışla ilgili düzeltmeler	3.019.698	107.892.553
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler	25.525.415	895.742
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler	8.781.816	(29.965.275)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler	79.397	2.197.822
<b>Faaliyetlerinde Kullanılan Nakit Akışı</b>	<b>(100.993.715)</b>	<b>(14.301.523)</b>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	(141.024)	-
<b>B.Yatırım Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>	<b>19.623.225</b>	<b>(154.729.502)</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12,13 (723.800)	(47.415)
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12 (715.423)	(20.078)
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13 (8.377)	(27.337)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	204.475	-
Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri	204.475	-
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri	89.800.000	-
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları	-	(86.932.616)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(69.657.450)	(67.749.471)
<b>C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>	<b>10.726.318</b>	<b>28.408.139</b>
Finansal kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	-	(108.048)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	-	(1.500.000)
Alınan faizler	10.738.909	28.519.763
Kredilerden nakit girişleri	-	1.500.000
Ödenen faizler	(12.591)	(3.576)
<b>Nakit ve Nakit Benzerleri Değerlerindeki Değişim</b>	<b>(70.785.196)</b>	<b>(140.622.886)</b>
<b>Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>4 99.922.710</b>	<b>240.545.596</b>
<b>Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>4 29.137.514</b>	<b>99.922.710</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Vakıf GYO” veya “Şirket”), Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde 12 Ocak 1996 tarihinde kurulmuştur.

Şirket’in temel amaç ve faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir.

Şirket’in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK’nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

Şirket’in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

Şerifali Mah. Bayraktar Bulv. Nutuk Sok. No: 4 Ümraniye /Türkiye.

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Şirket’in Merkezi Kayıt Kuruluşu verilerine göre ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017		31 Aralık 2016	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
T.Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı (“Vakıfbank”)	38,70	84.177.980	38,70	82.436.350
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Bşk. (“TOKİ”)	14,63	31.809.895	14,63	31.151.757
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz. Vakfı (“Vakıf”)	9,60	20.881.335	9,60	20.449.307
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Emekli Sandığı	8,88	19.310.260	8,88	18.910.7
Diğer	28,19	61.320.530	28,19	60.051.850
<b>Toplam</b>	<b>100</b>	<b>217.500.000</b>	<b>100</b>	<b>213.000.000</b>

Şirket’in hisse senetleri, nama yazılı olan A grubu ve hamiline yazılı olan B grubu olarak iki türdedir. Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A grubu payların her biri 15 (Onbeş) oy hakkına, B grubu payların her biri 1 (bir) oy hakkına sahiptir.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket’in kayıtlı sermaye tavanı 500.000.000 TL’dir (31 Aralık 2016: 500.000.000 TL). 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket’in çalışan sayısı 21 kişidir (31 Aralık 2016: 18 kişi).

Vakıfbank, Şirket üzerinde hakim ortak olarak kontrolü elinde bulundurmaktadır.

31 Aralık 2017 tarihinde sona eren dönem itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 22 Şubat 2018 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan bu finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

##### Müşterek Faaliyetler

Müşterek faaliyetler, anlaşmanın müşterek kontrolüne sahip taraflarının bu anlaşmayla ilgili varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin yükümlülüklerle sahip oldukları durumlarda ortaya çıkar. Bir müşterek faaliyet katılımcısı sahip olduğu varlık, yükümlülük, hasılat ve maliyete göre değerlendirilmektedir. Müşterek faaliyetlere ait varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve gider hesapları ile nakit akım hareketleri oransal konsolidasyon yöntemi ile finansal tablolara dahil edilmiş olup bu müşterek faaliyetler ile gerçekleşen grup içi işlemler, bakiyeler ve gerçekleşmemiş kar/zararlar finansal tablolardan elimine edilmiştir.

<b>Müşterek Faaliyetler</b>	<b>Faaliyet konusu</b>	<b>Müteşebbis ortaklar</b>
Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı (“Halk-Vakıf”)	Konut projesi	Halk GYO A.Ş.
Vakıf GYO - Obaköy Adi Ortaklığı (“Vakıf -Obaköy”)	Konut projesi	Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş.

##### **Halk - Vakıf**

Halk-Vakıf 29 Ağustos 2014 tarihinde imzalanan proje ortaklığı sözleşmesiyle adi ortaklık olarak kurulmuş olup 16 Ekim 2014 tarihinde faaliyete geçmiştir. Halk-Vakıf 100.000 TL sermaye ile %50, %50 oranında pay ile kurulmuş olup, kurulan ortaklığın amacı, Sancaktepe İstanbul’da konut projesi geliştirmektir. Şirket, 95.221,84 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip İstanbul İli Sancaktepe ilçesinde bulunan arsayı 110.000.000 TL + KDV bedel karşılığı, %50’si Vakıf GYO, %50’si Halk GYO tarafından ödenmek üzere satın almıştır.

##### **Vakıf - Obaköy**

Vakıf-Obaköy 29 Nisan 2016 tarihinde imzalanan proje ortaklığı sözleşmesiyle adi ortaklık olarak kurulmuş olup 29 Nisan 2016 tarihinde faaliyete geçmiştir. Vakıf-Obaköy 100.000 TL sermaye ile %50, %50 oranında pay ile kurulmuş olup, kurulan ortaklığın amacı, Maltepe İstanbul’da konut projesi geliştirmektir. Şirket, 15.264 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip İstanbul İli Maltepe ilçesinde bulunan arsayı 66.971.250 TL karşılığı, %50’si Vakıf GYO, %50’si Obaköy tarafından ödenmek üzere satın almıştır.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Bu finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıda sunulmuştur. Aksi belirtilmediği sürece bu muhasebe politikaları sunulan bütün dönemler için uygulanmıştır.

##### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

###### a Finansal tabloların hazırlanış şekli

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket, muhasebe kayıtlarını, Maliye Bakanlığı’nca yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) ve Türk Vergi Mevzuatı’na göre yapmaktadır.

TMS’ye uygun finansal tabloların “Genişletilebilir İşletme Raporlama Dili” formatında analize uygun şekilde kullanıcılarla paylaşılmasını sağlamak üzere 660 sayılı KHK’nın 9’uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 2016 TMS Taksonomisi 2 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı Kurul kararıyla onaylanmıştır. Ekli finansal tablolarda bu TMS taksonomisi dikkate alınmıştır.

###### b TMS’ye uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) esas alınmıştır.

###### c Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK’nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı Kararı uyarınca, Türkiye’de faaliyette bulunan ve finansal tablolarını SPK Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren, KGK tarafından yayımlanmış 29 No’lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardı (“TMS 29”) uygulanmamıştır.

###### d Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirket’in raporlama para birimi Türk Lirası (“TL”) olup tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

###### e Müşterek faaliyetler

Müşterek faaliyetler, Şirket ile bir veya daha fazla müteşebbis ortak tarafından müştereken yönetilmek üzere, bir ekonomik faaliyetin üstlenilmesi için bir sözleşme dâhilinde oluşturulan adi ortaklıklarını ifade etmektedir. Şirket, bu müşterek kontrolü, kendisinin doğrudan ya da dolaylı olarak sahip olduğu hisselerden yararlanarak sağlamaktadır.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket’in müşterek faaliyetlerin işletmelerinin detayı Not 1’de açıklanmıştır. Müşterek faaliyetler oransal konsolidasyon metodu kullanılmak suretiyle finansal tablolarda muhasebeleştirilir.

###### f İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket’ in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde ve politikalarında önemli bir değişiklik olmamıştır.

##### 2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

###### 2.3.1 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler

###### a) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TMS 7, “Nakit akış tabloları”ndaki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler finansal tablo okuyucularının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülük değişikliklerini değerlendirebilmelerine imkan veren ek açıklamalar getirmiştir. Değişiklikler UMSK’nın ‘açıklama inisiyatifi’ projesinin bir parçası olarak finansal tablo açıklamalarının nasıl geliştirilebileceğine dair çıkarılmıştır.

TMS 12, “Gelir vergilerdeki değişiklikler”; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Gerçekleşmemiş zararlar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesine ilişkin bu değişiklikler, gerçeğe uygun değerden ölçülen borçlanma araçları üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlığının nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır.

- 2014 - 2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- TFRS 12, “Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar”; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerli olmak üzere geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Bu değişiklik, özet finansal bilgiler haricinde TFRS 12’nin açıklama gerekliliklerinin satılmaya hazır olarak sınıflandırılan işletmelerdeki paylara uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur.

###### b) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TFRS 9, “Finansal araçlar”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39’un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şu anda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.
- TFRS 15, “Müşteri sözleşmelerinden hasılat”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika’da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.



## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.3 *Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)*

- TFRS 15, “Müşteri sözleşmelerinden hasılat” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asil midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.
- TFRS 4, “Sigorta Sözleşmeleri” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4’de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için ‘örtülü yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleme yaklaşımı (deferral approach)’ olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:
  - Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirme yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme seçeneğini sağlayacaktır ve faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9’u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler hali hazırda var olan TMS 39 ‘Finansal Araçlar’ standardını uygulamaya devam edeceklerdir.
- TMS 40, “Yatırım amaçlı gayrimenkuller” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.
- TFRS 2 ‘Hisse bazlı ödemeler’ standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2’nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.
- 2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- TFRS 1, “Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması”, TFRS 7, TMS 19 ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarını kaldırılmıştır.
- TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”; bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin açıklık getirmiştir.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.3 *Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)*

- TFRS Yorum 22, “Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.
- TFRS 9, “Finansal araçlar’daki değişiklikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın IAS 39’dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.
- TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar’daki değişiklikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştireceklerini açıklığa kavuşturmuştur.
- TFRS 16, “Kiralama işlemleri”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK’nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16’ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

- TFRS Yorum 23, "Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12'ye göre değil TMS 37 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu ; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.
- TFRS 17, "Sigorta Sözleşmeleri"; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

Raporlama tarihi itibarıyla aşağıda yer alan standartlar, yorumlar ve değişiklikler Kamu Gözetim Kurumu (KGK) tarafından kamu görüşüne açık taslak metin olarak yayımlanmıştır:

- TFRS 16 'Kiralama işlemleri'

Raporlama tarihi itibarıyla aşağıda yer alan standart değişiklikleri ise henüz Kamu Gözetim Kurumu (KGK) tarafından henüz yayımlanmamıştır:

- TFRS 2 'Hisse bazlı ödemeler' değişiklikler
- TMS 7 'Nakit akış' tabloları değişiklikler
- TMS 12 'Gelir vergileri' değişiklikler
- TMS 40, 'Yatırım amaçlı gayrimenkuller' değişiklikler
- 2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeleri
- TFRS 17 'Sigorta Sözleşmeleri'
- TFRS Yorum 23 'Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler'

Şirket, yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip gerekli olanları uygulayacaktır.

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihli gelir tablosunda cari dönem finansal tabloları ile tutarlı olabilmesi için çeşitli sınıflandırmalar yapılmıştır. Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait gelir tablosunda yapılan sınıflandırmalar şunlardır:

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla "Yatırım faaliyetlerinden gelirler" hesabı içerisinde gösterilen 1.243.827 TL tutarındaki faiz gelirleri, "Finansman gelirleri hesabına sınıflandırılmıştır.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

##### 2.4.1 Hasılat

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelirler, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

Gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde hasılat olarak kaydedilir.

##### 2.4.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

##### a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir.

##### b) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

##### 2.4.3 Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır (Dipnot 12).

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık Cinsi	Tahmini Ekonomik Ömür (Yıl)
Demirbaşlar	4 - 10
Taşıtlar	5
Özel maliyetler	2 - 5

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

##### 2.4.4 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar, erişim hizmetleri ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 5 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir (Dipnot 13).

Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

##### 2.4.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

###### *Finansal varlıklar*

Şirket her raporlama tarihinde, bir finansal varlık veya finansal varlık grubunun değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin ortada tarafsız göstergelerin bulunup bulunmadığı hususunu değerlendirir. Anılan türden bir göstergenin mevcut olması durumunda Şirket, ilgili değer düşüklüğü tutarını tespit eder.

Bir finansal varlık veya finansal varlık grubu, yalnızca ilgili varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın (“zarar/kayıp olayı”) meydana geldiğine ve söz konusu zarar olayının (veya olaylarının) ilgili finansal varlığın veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki etkisi sonucunda değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğüne uğrar ve değer düşüklüğü zararı oluşur. İleride meydana gelecek olaylar sonucunda oluşması muhtemel kayıplar, olasılığın yüksekliğine bakılmaksızın muhasebeleştirilmez.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### *Finansal olmayan varlıklar*

Şirket, her raporlama tarihinde finansal olmayan varlıkların varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmektedir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilmektedir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanmaktadır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanım değerinden büyük olanıdır. Kullanım değeri hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

##### 2.4.6 Finansal araçlar

###### *Sınıflandırma*

Şirket'in finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerleri ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklardan; finansal yükümlülükleri ise ticari borçlar ve finansal borçlardan oluşmaktadır.

###### *i) Türev olmayan finansal araçlar*

Şirket, mevduatlarını oluşturdukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Diğer bütün finansal varlıklar, Şirket'in ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf durumuna geldiği işlem tarihinde kayıtlara alınmaktadır. Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım-satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarmaktadır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıklardan yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak kaydedilmektedir.

Türev olmayan finansal varlıklar finansal durum tablosuna ilk olarak doğrudan ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri dahil edilerek piyasa değerleri ile yansıtılmaktadır. Finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde aşağıda belirtildiği gibi değerlendirilmektedir.

###### *Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar*

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarar'a yansıtılan finansal varlıklar, “Alım satım amaçlı finansal varlıklar”, “Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan olarak sınıflandırılan finansal varlıklar” ve “Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar” olmak üzere üçe ayrılmaktadır.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Alım satım amaçlı finansal varlıklar, piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlama amacıyla elde edilen veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır.

Alım satım amaçlı finansal varlıklar, finansal durum tablosuna ilk olarak işlem maliyetleri de dahil olmak üzere maliyet değerleri ile yansıtılmakta ve kayda alınmalarını müteakiben gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

##### *Satılmaya hazır finansal varlıklar*

Satılmaya hazır finansal varlıklar, ticari ve diğer alacaklar ile vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar ve gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır.

Satılmaya hazır finansal varlıkların müteakip değerlemesi rayiç değerleri üzerinden yapılmaktadır. Ancak, rayiç değerleri güvenilir bir şekilde tespit edilemiyorsa, sabit bir vadesi olanlar için iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedel üzerinden; sabit bir vadesi olmayanlar için gerçeğe uygun değer fiyatlandırma modelleri veya iskonto edilmiş nakit akış teknikleri kullanılarak değerlendirilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerindeki değişikliklerden kaynaklanan ve menkul kıymetlerin etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyeti ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı ifade eden gerçekleşmemiş kar veya zararlar özkaynak kalemleri içerisinde “Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu” hesabı altında gösterilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıklar elden çıkarılmaları durumunda gerçeğe uygun değer uygulaması sonucunda özkaynak hesaplarında oluşan değer, dönem kar/zararına yansıtılmaktadır.

Şirket’in satılmaya hazır varlığı bulunmamaktadır.

##### *Vadesine kadar elde tutulacak finansal varlıklar*

Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar vadesine kadar saklama niyetiyle elde tutulan ve fonlama kabiliyeti dahil olmak üzere vade sonuna kadar elde tutulabilmesi için gerekli koşulların sağlanmış olduğu, sabit veya belirlenebilir ödemeleri ile sabit vadesi bulunan ve banka kaynaklı krediler ile alacaklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Vadeye kadar elde tutulacak menkul değerler, iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti ile değerlemeye tabi tutulmakta ve varsa değer azalışı için karşılık ayrılmaktadır.

Vadeye kadar elde tutulacak menkul değerlerden kazanılan faiz gelirleri faiz gelir tablosunda faiz geliri olarak muhasebeleştirilir.

Şirket’in vadeye kadar tutulacak finansal varlığı bulunmamaktadır.

##### *Nakit ve nakit benzerleri*

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

###### *Finansal borçlar*

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini düştükten sonra elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir.

###### 2.4.7 Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilebilmektedir.

###### 2.4.8 Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL’ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL’ye çevrilmektedirler. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

###### 2.4.9 Hisse senedi ihraç primleri

Hisse senedi ihraç primi Şirket’in elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Şirket’in iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

###### 2.4.10 Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

###### 2.4.11 Temettüleri

Şirket, temettü gelirlerini ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte, finansal tablolara yansıtılmaktadır. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır.

###### 2.4.12 Pay başına kazanç

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç, ana ortaklık payına düşen net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.



## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### 2.4.13 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar)
- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

###### 2.4.14 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket’in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

###### 2.4.15 Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

###### *Kiralayan durumunda Şirket*

Faaliyet kiralama gelirleri, tahakkuk esasına göre kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### *Kiracı durumunda Şirket*

###### *Finansal kiralama işlemleri*

Finansal kiralama yoluyla edinilen varlıklar Şirket’in aktifinde varlık, pasifinde ise finansal kiralama işlemlerinden borçlar olarak kaydedilmektedir. Finansal durum tablosunda varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden küçük olanı esas alınarak, kiralamadan doğan finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde dönemlere yayılmaktadır. Finansal kiralama yoluyla alınan varlıklara, maddi duran varlıklar için uygulanan esaslara göre amortisman hesaplanmaktadır.

Faaliyet kiralamaları kapsamında yapılan kira ödemeleri kira süresi boyunca, eşit tutarlarda gider kaydedilmek suretiyle kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

###### 2.4.16 İlişkili taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen ve müşterek yönetime tabi ortaklıklar TMS 24 - İlişkili Taraf Açıklamaları standardı kapsamında ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir.

###### 2.4.17 Vergilendirme

###### *Kurumlar vergisi*

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

Şirket’in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi’nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

###### 2.4.18 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye’de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket’in bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Finansal tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. 31 Aralık 2017 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan 5.002 TL tavan tutarı (1 Ocak 2017: 4.732 TL) kullanılmıştır.

##### 2.4.19 Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından yapılmış bir yıldan uzun süren satış amaçlı konut inşaatı için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların elde etme maliyeti veya net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Halihazırda veya yakın bir gelecekte üzerinde konut inşaatı yapılacak arsalar, stoklar içerisinde değerlendirilmiştir. Bilanço tarihi itibarıyla satışının bir yıldan daha uzun sürmesi beklenen stoklar, duran varlıklar altında sınıflandırılmıştır.

##### 2.4.20 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Şirket faaliyetleri tek bir coğrafi bölümde (Türkiye) ve faaliyetlerinin tamamını da gayrimenkul yatırım alanında yoğunlaştırdığı için bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

##### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

##### Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Emsal (m <sup>2</sup> ) değeri TL
Ümraniye Arsa ve Projesi (*)	Maliyet yöntemi	30.270
İstanbul/Levent İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	15.106
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	Emsal karşılaştırma	13.204
İstanbul/Fatih İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	11.000
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-4 Parsel	Emsal karşılaştırma	4.250
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-1 Parsel	Emsal karşılaştırma	4.250
İzmir/Konak Arsası 8601 Ada-1 Parsel	Emsal karşılaştırma	4.150
İzmir/Aliağa İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	4.051
İzmir/Konak Arsası 8603 Ada-1 parsel	Emsal karşılaştırma	4.000
Sancaktepe/Samandıra Arsası	Emsal karşılaştırma	4.000
Kütahya/Merkez İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	3.448

(\*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Ümraniye Arsa ve Projesinde inşaatın başlamış olması sebebiyle, üzerindeki inşaatın tamamlanma oranına göre arsa+maliyet bedeli üzerinden maliyet yönetime göre değerlemeye tabi tutulmuştur.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Emsal (m <sup>2</sup> ) değeri TL
Ümraniye Arsası	Emsal karşılaştırma	22.500
İstanbul/Levent İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	13.530
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	Emsal karşılaştırma	13.200
İstanbul/Fatih İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	10.491
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-4 Parsel	Emsal karşılaştırma	4.050
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-1 Parsel	Emsal karşılaştırma	4.000
İzmir/Konak Arsası 8601 Ada-1 Parsel	Emsal karşılaştırma	4.000
İzmir/Aliağa İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	3.907
İzmir/Konak Arsası 8603 Ada-1 parsel	Emsal karşılaştırma	3.850
Sancaktepe/Samandıra Arsası	Emsal karşılaştırma	3.639
Kütahya/Merkez İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	3.245

#### Stoklar

Konut inşaat projelerinde değerlendirilmek üzere satın alınan araziler “arsalar” altında ve maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile gösterilmektedir.

Şirket, konut inşaat projesi geliştirmek amacı ile edindiği arsa stoklarını ve yapımı 1 yıldan uzun süren stoklarını uzun vadeye sınıflamıştır.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

###### Uzun vadeli Katma Değer Vergisi (“KDV”) alacakları

Şirket, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır (Dipnot 9). Şirket’in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla toplam KDV alacakları 51.908.676 TL (31 Aralık 2016: 30.320.928 TL) olup KDV’ye konu olacak tahmini gelir ve giderlerin zamanlaması baz alınarak bu tutarın 1.843.138 TL’si kısa vadeli ve 50.065.538 TL’si uzun vadeli olarak sınıflanmıştır.

##### 2.6 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrol

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

### 3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

#### İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

	2017	2016
<b>Bankalar ve diğer hazır değerler</b>		
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. (“Vakıfbank”)	28.814.186	100.075.938
Türkiye Halk Bankası A.Ş. (“Halkbank”)	12.432	482.386
Vakıfbank Yatırım Fonu	670.000	1.224.495
<b>Finansal yatırımlar</b>		
Vakıfbank Bonosu	-	87.633.713
<b>Peşin ödenmiş giderler</b>		
Güneş Sigorta A.Ş. (“Güneş Sigorta”)	276.647	69.855
<b>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</b>		
Vakıf Faktoring	2.174	4.864
<b>İlişkili taraflara diğer borçlar</b>		
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Halk GYO”)	7.555	13.179

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### İlişkili taraflardan gelir ve giderler

Gelirler	2017	2016
----------	------	------

##### *İlişkili taraflardan kira gelirleri*

Vakıfbank	1.999.885	1.813.527
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.005.090	1.005.090
Vakıf Faktoring	212.795	273.798
Obaköy	6.000	2.000

##### *İlişkili taraflardan faiz gelirleri*

Vakıfbank mevduat faiz geliri	10.400.812	27.795.038
Halkbank mevduat faiz geliri	35.767	41.224
Vakıfbank bono faiz geliri	2.166.287	1.243.827

##### *İlişkili taraflardan diğer gelirler*

Vakıf Faktoring	49.017	54.670
Obaköy	4.800	2.797

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren yıllarda Şirket, hasılatının tamamını ilişkili kuruluşlardan elde etmiştir.

Giderler	2017	2016
----------	------	------

##### *İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri*

Güneş Sigorta	189.084	137.074
Vakıf Emeklilik A.Ş.	63.285	52.199

##### *İlişkili taraflara ödenen faiz giderleri*

Vakıfbank	1.062	2.231
Vakıf Leasing	-	680

##### *İlişkili taraflara ödenen faaliyet ve komisyon giderleri*

Vakıfbank	330.526	245.392
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	77.220	75.312
Vakıf Pazarlama	5.625	2.325

##### *Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar*

Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	634.461	562.166
Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler	941.849	386.348

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Kasa	2.186	1.874
Bankalar-Vadeli mevduat	28.654.688	99.063.551
Bankalar-Vadesiz mevduat	164.930	162.850
Yatırım fonları	670.000	1.224.495
Diğer hazır değerler	7.000	133.559
<b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>29.498.804</b>	<b>100.586.329</b>
Vadeli mevduat üzerindeki faiz tahakkuku	(361.290)	(663.619)
<b>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>29.137.514</b>	<b>99.922.710</b>

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla banka ilgili tutarların üzerinde blokaj bulunmamaktadır.

#### Vadesiz Mevduat

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
TL	164.930	162.850
<b>Toplam</b>	<b>164.930</b>	<b>162.850</b>

#### Vadeli Mevduat

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2017	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
TL	14.376.080	14,60	12 Ocak 2018
TL	14.083.480	14,60	5 Ocak 2018
TL	132.005	14,60	19 Ocak 2018
TL	61.120	14,60	9 Şubat 2018
TL	2.003	9,00	2 Ocak 2018
<b>Toplam</b>	<b>28.654.688</b>		

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

31 Aralık 2016	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
TL	66.934.612	10,40	27 Ocak 2017
TL	22.107.511	10,20	6 Ocak 2017
TL	9.521.025	9,00	13 Ocak 2017
TL	355.984	8,00	1 Şubat 2017
TL	125.389	9,50	6 Ocak 2017
TL	19.030	8,00	1 Şubat 2017
<b>Toplam</b>	<b>99.063.551</b>		

#### 5. FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal yatırım bulunmamaktadır. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal varlıkların tamamı gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklar olup, detayı aşağıdaki gibidir:

	Maliyet	Vade tarihi	Defter değeri	Faiz oranı (%)
<b>2016</b>				
Özel Sektör Bonusu ( <i>Not 3</i> )	67.757.900	7 Nisan 2017	68.131.700	10,15
Özel Sektör Bonusu ( <i>Not 3</i> )	19.174.716	3 Mart 2017	19.502.013	9,30
<b>Toplam</b>	<b>86.932.616</b>		<b>87.633.713</b>	

Özel sektör bonoları makul değerleri BİST piyasa verileri baz alınarak hesaplanan efektif faiz oranları ile çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır.

#### 6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

##### *Ticari alacaklar*

##### *Kısa vadeli ticari alacaklar*

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Alacak senetleri (*)	31.182.536	10.295.676
Ticari alacaklar	-	606.516
<b>Toplam</b>	<b>31.182.536</b>	<b>10.902.192</b>

(\*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 31.182.536 TL tutarındaki alacak senetleri, Halk GYO-Vakıf GYO'nun Bizimtepe Aydos projesi kapsamında yapmış olduğu satış vaadi sözleşmelerine istinaden alınan alacak senetlerinden oluşmaktadır (2016: 10.295.676 TL).



## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

##### *Uzun vadeli ticari alacaklar*

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Şirket’in uzun vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Alacak senetleri (*)	-	29.062.160
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>29.062.160</b>

(\*) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 29.062.160 TL tutarındaki alacak senetleri, Halk GYO-Vakıf GYO’nun Bizimtepe Aydos projesi kapsamında yapmış olduğu satış vaadi sözleşmelerine istinaden alınan alacak senetlerinden oluşmaktadır.

##### *Ticari borçlar*

##### *Kısa vadeli ticari borçlar*

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Şirket’in kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Ticari borçlar	26.629.682	1.104.267
<b>Toplam</b>	<b>26.629.682</b>	<b>1.104.267</b>

#### 7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

##### *Diğer alacaklar*

##### *Kısa vadeli diğer alacaklar*

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Şirket’in kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar (*)	2.493.627	7.673.802
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 3)	2.174	4.864
<b>Toplam</b>	<b>2.495.801</b>	<b>7.678.666</b>

(\*) 2.493.627 TL tutarındaki kısa vadeli diğer alacakların, 12.614 TL’lik kısmı vergi dairesinden olan alacaklardan, 2.481.013 TL’lik kısmı İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İUFM) projesi kapsamında inşa edilecek olan kulelerin proje alanına raylı ulaşım sağlayacak olan metro hattı yanında yer almasından dolayı yapılarda oluşabilecek stabilite problemlerinin önüne geçilebilmesine yönelik kule altlarına ilave 3 bodrum kat eklenmesi zorunluluğu meydana gelmiş olup, ilave edilecek bodrum katlara ait kazı ve iksa çalışmaları ile ilgili oluşan maliyetler, ilgili iksa çalışmaları tamamlandıktan sonra İUFM ortak yapım giderlerinden tahsil edilecektir. (31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 7.673.802 TL tutarındaki diğer alacakların, 7.333.669 TL’lik kısmı vergi dairesi alacaklarından, 340.133 TL tutarındaki kısmı ise diğer çeşitli alacaklardan oluşmaktadır.)

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

##### *Uzun vadeli diğer alacaklar*

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Şirket’in uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	42.241	3.464.744
<b>Toplam</b>	<b>42.241</b>	<b>3.464.744</b>

##### *Diğer borçlar*

##### *Kısa vadeli diğer borçlar*

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Şirket’in kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Alınan depozito ve teminatlar (*)	525.330	2.314.439
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 3)	7.555	13.179
Diğer çeşitli borçlar	-	52.093
<b>Toplam</b>	<b>532.885</b>	<b>2.379.711</b>

(\*) 525.330 TL tutarındaki alınan depozito ve teminatların, 252.903 TL (31 Aralık 2016: 1.957.345 TL) tutarındaki kısmı Halk GYO-Vakıf GYO’nun Bizimtepe Aydos projesi kapsamında müteahhitlerden alınan nakit teminat bedellerinden, 272.427 TL (31 Aralık 2016: 357.094) tutarındaki kısmı ise Obaköy Adi Ortaklığı projesi kapsamında alınan nakit teminat bedellerinden oluşmaktadır.

##### *Uzun vadeli diğer borçlar*

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Şirket’in uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Alınan depozito ve teminatlar	1.933.938	7.715
<b>Toplam</b>	<b>1.933.938</b>	<b>7.715</b>

#### 8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Şirket’in kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Verilen sipariş avansları	1.633.304	-
Peşin ödenmiş giderler	276.646	78.812
<b>Toplam</b>	<b>1.909.950</b>	<b>78.812</b>

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER (Devamı)

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Şirket’in uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Verilen sipariş avansları (*)	63.504.986	9.529.353
<b>Toplam</b>	<b>63.504.986</b>	<b>9.529.353</b>

(\*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 63.504.986 TL tutarındaki uzun vadeli verilen sipariş avanslarının tamamı İUFM ana yüklenim işleri taahhütü kapsamında REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. Tic .A.Ş.’ye verilmiş olan avans bedelidir.

#### 9. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR, DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Şirket’in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Peşin ödenen vergiler ve fonlar (*)	1.611.429	4.203.361
<b>Toplam</b>	<b>1.611.429</b>	<b>4.203.361</b>

(\*) 1.611.429 TL tutarındaki peşin ödenen vergi ve fonların tamamı dönem içerisinde elde edilmiş olan vadeli mevduat gelirleri üzerinden hesaplanmış stopaj tutarından oluşmaktadır (31 Aralık 2016: 4.203.361 TL).

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Şirket’in diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
KDV alacağı (**)	1.843.138	-
<b>Toplam</b>	<b>1.843.138</b>	<b>-</b>

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Şirket’in diğer duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
KDV alacağı (**)	50.065.538	30.320.928
<b>Toplam</b>	<b>50.065.538</b>	<b>30.320.928</b>

(\*\*) Diğer dönen ve duran varlıkların 31.443.975 TL (31 Aralık 2016: 17.620.481 TL) tutarındaki kısmı Halk GYO-Vakıf GYO adi ortaklığının Sancaktepe/İstanbul’da alınan arsasının diğer dönemlerde mahsup edilecek olan Katma Değer Vergisi alacağından, 1.301.999 TL (31 Aralık 2016: 126.296 TL) tutarındaki kısmı Vakıf GYO-Obaköy adi ortaklığının Maltepe/İstanbul’da alınan arsasının diğer dönemlerde mahsup edilecek olan Katma Değer Vergisi alacağından, 19.162.704 TL (31 Aralık 2016: 12.574.151 TL) tutarındaki kısmı ise Sancaktepe arsa alımı ve diğer dönem içi işlemlerden oluşmuş olan KDV alacaklarından oluşmaktadır.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	702.970.887	565.996.358
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	45.502.140	42.975.400
<b>Toplam</b>	<b>748.473.027</b>	<b>608.971.758</b>

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, faal olan ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
<i>Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller</i>		
Arsalar	702.970.887	565.996.358
<i>Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller</i>		
Binalar	45.502.140	42.975.400
<b>Toplam</b>	<b>748.473.027</b>	<b>608.971.758</b>

#### *Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller*

##### *Arsalar*

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Ümraniye Arsa ve Projesi	“Maliyet yöntemi”	28 Aralık 2017	484.326.000
İzmir/Konak Arsası 8601 Ada-Parsel No 1	“Emsal karşılaştırma”	28 Aralık 2017	73.345.565
Samandıra/ Sancaktepe Arsa	“Emsal karşılaştırma”	28 Aralık 2017	70.072.680
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-Parsel No 1	“Emsal karşılaştırma”	28 Aralık 2017	28.052.210
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-Parsel No 4	“Emsal karşılaştırma”	28 Aralık 2017	26.440.312
İzmir/Konak Arsası 8603 Ada-Parsel No 1	“Emsal karşılaştırma”	28 Aralık 2017	20.734.120
<b>Toplam</b>			<b>702.970.887</b>

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Ümraniye Arsa İzmir/Konak Arsası 8601	“Emsal karşılaştırma”	27 Aralık 2016	359.996.625
Ada-Parsel No 1 İzmir/Konak Arsası 8604	“Emsal karşılaştırma”	27 Aralık 2016	70.695.000
Ada-Parsel No 1 İzmir/Konak Arsası 8604	“Emsal karşılaştırma”	27 Aralık 2016	26.402.080
Ada-Parsel No 4 İzmir/Konak Arsası 8603	“Emsal karşılaştırma”	27 Aralık 2016	25.196.062
Ada-Parsel No 1 Samandıra/ Sancaktepe Arsa (*)	“Emsal karşılaştırma”	27 Aralık 2016	19.956.591
	“Emsal karşılaştırma”	9 Aralık 2016	63.750.000
<b>Toplam</b>			<b>565.996.358</b>

(\*) Şirket 9 Aralık 2016 tarihinde, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 243EE4D pafta, 6770 ada, 2 parselinde yer alan 17.518,17 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsayı Ak İnşaat Mermencilik ve Gayrimenkul Yatırım Ticaret A.Ş.’den 63.750.000 TL+KDV bedelle satın almıştır. Takdir edilen işlem fiyatı emsal olarak dikkate alınmıştır.

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
<b>Dönem başı - 1 Ocak</b>	<b>565.996.358</b>	<b>475.141.000</b>
Girişler (*)	68.972.535	67.486.827
Değer artışı	68.001.994	23.368.531
<b>Dönem sonu-31 Aralık</b>	<b>702.970.887</b>	<b>565.996.358</b>

(\*) Arsalara yapılan 68.972.535 TL tutarındaki girişlerin, 1.345.423 TL’lik (31 Aralık 2016: 2.577.080 TL) kısmı İzmir Konak’ta yer alan proje için proje çizim bedellerine ilişkin yapılan harcamalardan, 67.627.112 TL tutarındaki kısmı İstanbul Finans Merkezi kapsamında yapılan harcamalardan oluşmaktadır.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

##### **İstanbul Finans Merkezi**

Şirket'in 12 Mayıs 2011 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında alınan karara istinaden, Vakıfbank'ın İstanbul'a taşınması ile ihtiyaç duyduğu Genel Müdürlük hizmet binasının yaptırılması ve Vakıfbank'a uzun süreli kiralanması konusunda 12 Mayıs 2011 tarihinde Banka ile ön protokol imzalanmıştır.

Şirket'in İstanbul'da yapımını gerçekleştireceği yukarıda bahsi geçen bina için, Şirket Yönetim Kurulu'nun 25 Mayıs 2011 tarih ve 24 sayılı kararı ile İstanbul Uluslararası Finans Merkezi olarak ayrılan bölgede TOKİ tarafından imar planı hazırlanmış Ataşehir Toplu Konut Alanı Ticaret Alanı Revizyon İmar Planı sınırları dahilindeki, mülkiyeti TOKİ'ye ait, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 3323 ada, 4 ve 5 no.lu iki adet parsel, TOKİ tarafından tevhid edilip 6 no'lu tek parselde dönüştürülerek 32.004,94 m<sup>2</sup> haline gelmiş ve alım-satım masrafları taraflara ait olmak kaydıyla toplam 120.020.438 TL bedel ile satın alınmıştır. Ataşehir Vakıfbank Genel Müdürlük Binası Arsası, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4D pafta 3328 ada, 5 parselde “arsa” vasfı ile kayıtlı 8.774 m<sup>2</sup> ile 12 parselde “arsa” vasfıyla kayıtlı 7.226 m<sup>2</sup> alanlı (toplam arsa alanı yaklaşık 16.000 m<sup>2</sup> olan) iki adet parselin toplamından oluşmaktadır.

Söz konusu arsa üzerinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi'ni gerçekleştirmek üzere, konsept proje çalışmaları tamamlanmış ve hazırlanan ilgili proje 22 Mayıs 2014 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Estetik Kurul Kararı ile onaylanmıştır. Onayı müteakiben ruhsat projeleri ikmal edilerek hazırlanmış, yapılan belediye görüşmeleri neticesinde 22 Eylül 2015 tarihinde Ümraniye Belediyesi'nden her iki parselde ait inşaat yapı ruhsatları alınmıştır.

İUFM projesi kapsamında yapılmakta olan, ilgili parsellere komşu metro inşaatı sebebiyle, projenin her iki parselinde de ilave 3 bodrum kat eklenmesi gerekliliği sonucu, 2016 yılı içerisinde başlanan kazı ve iksa çalışmaları 2017 yılında tamamlanmıştır.

Şirketin'in İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yapımını gerçekleştireceği, T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi'nin ana yüklenici ihale süreci tamamlanmış olup, söz konusu iş için 711.000.000 TL + KDV bedelle REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. A.Ş. ile sözleşme imzalanmıştır.

Mevcutta ana yüklenici kapsamında inşaat uygulamaları devam eden projenin, 2020 yılı içerisinde tamamlanması planlanmaktadır.

##### ***Sancaktepe/Samandıra Arsası***

Şirket 9 Aralık 2016 tarihinde, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 243EE4D pafta, 6770 ada, 2 parselinde yer alan 17.518,17 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsayı Ak İnşaat Mermercilik ve Gayrimenkul Yatırım Ticaret A.Ş.'den 63.750.000 TL+KDV bedelle satın almıştır.

##### ***İzmir Arsaları***

İzmir/Konak Arsaları İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 ada 1 parsel, 8603 ada 1 parsel, 8604 ada 1 parsel ve 8604 ada 4 parselde kayıtlıdır. Toplam arsa alanı 35.678,93 m<sup>2</sup>'dir. Bu arsalar 114.750.467 TL maliyet ile 19 Ağustos 2015 tarihinde portföye katılmıştır. 2017 yılı sonu itibarıyla ilgili parsellerde herhangi bir projeye başlanmıştır. 5 Ocak 2018 tarihinde alınan yönetim kurulu kararıyla İzmir Konak Karma Projesi Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı işi için İlk İnşaat Taah. San. ve Tic. A.Ş. Kaf Teknik Yapı İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı ile anlaşılmıştır. Arsa yer teslimi yapılmış olup, ilgili firma proje üretmek üzere çalışmalara başlamıştır.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

##### *Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller:*

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
İstanbul/Levent İş Merkezi	“Emsal karşılaştırma”	28 Aralık 2017	16.163.000
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	“Emsal karşılaştırma”	28 Aralık 2017	12.042.350
Kütahya/Merkez İş Merkezi	“Emsal karşılaştırma”	28 Aralık 2017	7.102.200
İstanbul/Fatih İş Merkezi	“Emsal karşılaştırma”	28 Aralık 2017	5.596.140
İzmir/Aliağa İş Merkezi	“Emsal karşılaştırma”	28 Aralık 2017	4.598.450
<b>Toplam</b>			<b>45.502.140</b>

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
İstanbul/Levent İş Merkezi	“Emsal karşılaştırma”	27 Aralık 2016	14.477.000
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	“Emsal karşılaştırma”	27 Aralık 2016	12.038.400
Kütahya/Merkez İş Merkezi	“Emsal karşılaştırma”	27 Aralık 2016	6.685.000
İstanbul/Fatih İş Merkezi	“Emsal karşılaştırma”	27 Aralık 2016	5.340.000
İzmir/Aliağa İş Merkezi	“Emsal karşılaştırma”	27 Aralık 2016	4.435.000
<b>Toplam</b>			<b>42.975.400</b>

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
<b>Dönem başı - 1 Ocak</b>	<b>42.975.400</b>	<b>39.104.000</b>
Girişler	684.915	262.644
Değer artışı	1.841.825	3.608.756
<b>Dönem sonu - 31 Aralık</b>	<b>45.502.140</b>	<b>42.975.400</b>

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

##### **İstanbul/Levent İş Merkezi**

İstanbul/Levent İş Merkezi, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 1472 ada 1 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 1.917 m<sup>2</sup>'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Aartıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 28 Aralık 2017 tarihli raporuna göre İstanbul/Levent İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 16.163.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2017 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde 1.005.090 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2016: 1.005.090 TL).

##### **Kütahya/Merkez İş Merkezi**

Kütahya/Merkez İş Merkezi, Kütahya İli, Merkez İlçesi, Ali Paşa Mahallesi, 63 ada 224 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 2.060 m<sup>2</sup>'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Aartıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 28 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Kütahya/Merkez İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 7.102.200 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Kütahya Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2017 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde 457.261 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2016: 411.376 TL).

##### **Ankara/Kavaklıdere Dükkan**

Ankara/Kavaklıdere Dükkan, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi, 2537 ada, 6 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 912 m<sup>2</sup>'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Aartıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 28 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Ankara/Kavaklıdere Dükkan'ın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 12.042.350 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Kavaklıdere Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2017 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde 913.891 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2016: 836.628 TL).

##### **İzmir/Aliağa İş Merkezi**

İzmir/Aliağa İş Merkezi, İzmir İli, Aliağa İlçesi, Aliağa Mahallesi, 50 pafta, 5637 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 1.275 m<sup>2</sup>'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Aartıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 28 Aralık 2017 tarihli raporuna göre İzmir/Aliağa İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 4.598.450 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Aliağa Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2017 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde 333.419 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2016: 299.925 TL).



## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

##### İstanbul/Fatih İş Merkezi

İstanbul/Fatih İş Merkezi, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Kirmasti Mahallesi, 2123 ada, 9 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 509 m<sup>2</sup>’dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Aartıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin 28 Aralık 2017 tarihli raporuna göre İstanbul/Fatih İş Merkezi’nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 5.596.140 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Fatih Şube’ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2017 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren hesap döneminde 295.314 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2016: 265.648 TL).

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla binaların sigorta değerleri aşağıdaki gibidir:

	2017		2016	
	Sigorta poliçe tarihi	Sigorta değeri	Sigorta poliçe tarihi	Sigorta değeri
Kütahya/Merkez İş Merkezi	3 Şubat 2017	1.895.200	1 Şubat 2016	1.771.600
İzmir/Aliağa İş Merkezi	3 Şubat 2017	851.250	1 Şubat 2016	892.500
İstanbul/Levent İş Merkezi	3 Şubat 2017	802.500	15 Ocak 2016	749.000
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	3 Şubat 2017	684.000	15 Ocak 2016	638.400
İstanbul/Fatih İş Merkezi	8 Şubat 2017	381.555	11 Şubat 2016	356.118
<b>Toplam</b>		<b>4.614.505</b>		<b>4.407.618</b>

#### 11. STOKLAR

##### Kısa vadeli stoklar

	2017	2016
Bizimtepe Aydos Projesi(*)	176.859.944	-

##### Uzun vadeli stoklar

	2017	2016
Arsalar (*)	43.796.893	136.193.496
<b>Toplam kısa ve uzun vadeli stoklar</b>	<b>220.656.837</b>	<b>136.193.496</b>

(\*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 220.656.837 TL tutarındaki bakiyenin 176.859.944 TL (31 Aralık 2016: 101.468.490 TL) tutarındaki kısmı Halk - Vakıf GYO adi ortaklığı çerçevesinde gerçekleştirilecek olan Bizimtepe Aydos konut projesine ilişkin stoklardan, 43.796.893 TL (31 Aralık 2016: 34.725.006 TL) tutarındaki kısmı Vakıf - Obaköy adi ortaklığı çerçevesinde gerçekleştirilecek olan Obaköy konut projesine ilişkin stoklardan oluşmaktadır. Halk - Vakıf GYO adi ortaklığına ait stoklar projenin teslim tarihinin Mayıs 2018 olması sebebi ile kısa vadeli stoklara transfer edilmiştir.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 11. STOKLAR (Devamı)

##### İstanbul/Sancaktepe

Şirket, 95.221,84 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip İstanbul İli Sancaktepe ilçesinde bulunan arsayı 110.000.000 TL+KDV bedel karşılığı, %50'si Vakıf GYO, %50'si Halk GYO tarafından ödenmek üzere satın almıştır. Şirket, proje ile ilgili olarak 4 Kasım 2015 tarihinde inşaat ruhsatını almıştır. 2016 Aralık ayı içerisinde alınmış olan tadilat ruhsatları gelişmesiyle, arsa üzerindeki toplam inşaat alanı 228.773 m<sup>2</sup>'ye yükseltilmiş olup ilgili proje 1.037 adet konut, 44 adet ticari ünite, 3 adet kreş ve 1 adet spor tesisi olmak üzere 1.085 adet bağımsız bölümden oluşacak şekilde güncellenmiştir.

##### İstanbul/Maltepe

Şirket, 15.264 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip İstanbul İli Maltepe ilçesinde bulunan arsayı 66.971.250 TL+KDV bedel karşılığı, %50'si Vakıf GYO, %50'si Obaköy tarafından ödenmek üzere satın almıştır.

#### 12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2017 tarihinde sona eren dönemde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2017	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2017
<b>Maliyet</b>				
Arsalar	205.926	-	-	205.926
Demirbaşlar	428.270	117.033	(30.853)	514.450
Taşıtlar	169.880	120.000	(187.882)	101.998
Özel maliyetler	407.053	478.390	(407.053)	478.390
<b>Toplam</b>	<b>1.211.129</b>	<b>715.423</b>	<b>(625.788)</b>	<b>1.300.764</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Demirbaşlar	(283.138)	(50.118)	12.357	(320.899)
Taşıtlar	(104.759)	(54.843)	76.406	(83.196)
Özel maliyetler	(176.333)	(95.806)	251.519	(20.620)
<b>Toplam</b>	<b>(564.230)</b>	<b>(200.767)</b>	<b>340.282</b>	<b>(424.715)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>646.899</b>			<b>876.049</b>

Maddi duran varlık içerisinde yer alan arsanın, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Aartıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 21 Aralık 2017 tarihli raporuna göre rayiç bedele göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 800.000 TL'dir. Üzerinde enerji nakil hattı olan arsanın brüt defter değeri 205.926 TL'dir, bunun dışında arsanın üstünde bir kısıtlama bulunmamaktadır.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 200.767 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir (31 Aralık 2016: 164.907 TL).

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren dönemde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2016	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2016
<b>Maliyet</b>				
Arsalar	205.926	-	-	205.926
Demirbaşlar	412.724	15.546	-	428.270
Taşıtlar	169.880	-	-	169.880
Özel maliyetler	402.521	4.532	-	407.053
<b>Toplam</b>	<b>1.191.051</b>	<b>20.078</b>	-	<b>1.211.129</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Demirbaşlar	(233.031)	(50.107)	-	(283.138)
Taşıtlar	(70.783)	(33.976)	-	(104.759)
Özel maliyetler	(95.509)	(80.824)	-	(176.333)
<b>Toplam</b>	<b>(399.323)</b>	<b>(164.907)</b>	-	<b>(564.230)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>791.728</b>			<b>646.899</b>

#### 13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yazılım programları ve haklardan oluşan maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2017	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2017
Maliyet	70.173	8.377	-	78.550
Birikmiş itfa payları	(38.914)	(16.842)	-	(55.756)
<b>Net defter değeri</b>	<b>31.259</b>		-	<b>22.794</b>
	1 Ocak 2016	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2016
Maliyet	42.836	27.337	-	70.173
Birikmiş itfa payları	(29.635)	(9.279)	-	(38.914)
<b>Net defter değeri</b>	<b>13.201</b>			<b>31.259</b>

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, maddi olmayan duran varlıklar üzerinde ipotek ve rehin bulunmamaktadır.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 16.842 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir (31 Aralık 2016: 9.279 TL).

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 14. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER

Şirket’in 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ’ler aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ’ler	2017	2016
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	63.600.441	57.094.641
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı (*)	75.188.849	63.778.435
D. Diğer Verilen TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
	<b>138.789.290</b>	<b>120.873.076</b>

(\*) Şirket müşterek yönetime tabi olduğu Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığı’nın gerçekleştirdiği Bizimtepe Aydos projesine ilişkin satış vaadi sözleşmesi yapmış olduğu konut alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket’in anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığı, 31 Aralık 2017 tarihi itibarı ile anlaşmalı olduğu bankalar ile 800.000.000 TL (31 Aralık 2016: 850.565.000 TL) tutarında kredi kullandırma ilişkin genel garantörlük sözleşmesi imzalamış olup, Şirket sorumlu olduğu garantörlük sözleşmesi bedeli 400.000.000 TL’dir (31 Aralık 2016: 425.282.500 TL). 31 Aralık 2017 tarihi itibarı ile yapılan ön satışların 150.377.697 TL (31 Aralık 2016: 127.556.870 TL) tutarındaki kısmı Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığı garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarı ile, Garantörlük sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerden Şirket’in payına düşen risk tutarı 75.188.849 TL (31 Aralık 2016: 63.778.435 TL)’dir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarı ile Şirket’in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ’lerin Şirket’in özkaynaklarına oranı %8,00’dır (31 Aralık 2016: %7,37).

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket’in vermiş olduğu TRİ’lerin Şirket’in özkaynaklarına oranı %14,76 dır (31 Aralık 2016: %13,98).

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	2017		2016	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı
TL	163.660.965	163.660.965	280.875.100	280.875.100
	<b>163.660.965</b>	<b>163.660.965</b>	<b>280.875.100</b>	<b>280.875.100</b>

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 14. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER (Devamı)

##### *Şirket’in taraf olduğu davalar*

Şirket’in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla taraf olduğu 8 dava bulunmakta olup, 6 davanın konusu vergi davası, 1 dava işe iade davası ve geriye kalan dava da sermaye artırımını ile ilgilidir. Şirket tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak açıklanmıştır.

Şirket, 13 Mart 2014 tarihinde aldığı yönetim kurulu kararıyla, çıkarılmış sermayesini 106.200.000 TL’den 212.400.000 TL’ye artırmaya karar vermiştir. Şirket pay sahiplerinden Marmara Metal Mamülleri A.Ş., 11 Nisan 2014 tarihinde açtığı davada; 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 18/6 maddesi yollaması ile 6102 sayılı TTK’nın 445 vd. maddeleri gereğince Şirket yönetim kurulunun sermayenin artırılmasına ilişkin kararının iptali, davalı şirketin yönetim kurulu kararının geri bırakılması talebinde bulunmuştur. 12 Mayıs 2014 tarihli ara kararla Mahkeme kararın yürütülmesinin geri bırakılması talebinin reddine karar vermiştir. Davacı kararın reddine ilişkin 3 Eylül 2014 tarihinde 12 Mayıs 2014 tarihli karara itiraz etmiş, Mahkeme, 26 Aralık 2014 tarihli kararıyla “Davacı defter kayıtlarının incelenmesi hususunun duruşmada karara bağlanmasına, bilirkişi kurulunun dosyayı ve raporu ara kararın tebliğinden itibaren 1 ay içinde sunmaları için ara kararın tebliğine, duruşmanın 25 Mart 2015 günü yapılmasına” karar vermiş, 25 Mart 2015 tarihinde gerçekleşen duruşmada dosya bilirkişide olduğundan, dosyanın raporla ve raporsuz mahkemeye iade edilmesi için bilirkişi heyetine tebligat gönderilmesine karar verilmiş ve duruşma 17 Eylül 2015 tarihine bırakılmıştır. 17 Eylül 2015 tarihli duruşmada, yazılan müzekkere yanıtlarının dosyaya gelişinin beklenmesi için duruşma 4 Kasım 2015 tarihine bırakılmıştır. 4 Kasım 2015 tarihli duruşmada, daha önceki ara karar uyarınca yazılan müzekkere yanıtları dosyaya ulaşamadığından duruşma 10 Şubat 2016 gününe bırakılmıştır. 10 Şubat 2016 tarihli duruşmada, alınan bilirkişi raporu hükme yeterli olmadığından yeniden bilirkişi incelemesi yapılmasına, ilgili incelemenin 11 Mart 2016 tarihinde yapılmasına ve davalının KAP’taki hisselerinin %5 altına düşmesinden dolayı halen hak sahipliğinin devam edip etmediğinin incelenmesine karar verilmiş, dava tarihi 8 Eylül 2016 gününe bırakılmıştır. Dava dosyası 11 Mart 2016 tarihinde mahkeme kaleminde bilirkişilere teslim edilmiş ve yapılan incelemeler sonucu bilirkişiler tarafından 25 Mayıs 2016 tarihinde dava dosyasına bilirkişi raporu sunulmuştur. Davanın 8 Eylül 2016 tarihinde görülen duruşmasında tarafların bilirkişi raporuna itirazlarını sunması için duruşmanın 23 Kasım 2016 günü görülmesine karar verilmiş, ilgili bilirkişi raporuna 13 Eylül 2016 tarihinde Şirket tarafından itiraz edilmiştir. Davanın 23 Kasım 2016 tarihinde görülen duruşmasında, bilirkişi dosyalarında çelişkili tespitler bulunduğundan yeniden rapor alınmasına, raporlarla ilgili incelemenin 16 Aralık 2016 tarihinde mahkeme duruşma salonunda yapılmasına, duruşmanın ise 15 Mart 2017 tarihinde görülmesine karar verilmiş ve 15 Mart 2017 tarihli duruşmada bilirkişi raporunun beklenmesine ve duruşmanın 5 Temmuz 2017 tarihine bırakılmasına karar verilmiştir. Davanın 15 Temmuz 2017 tarihli duruşmasında bilirkişilerin raporlarını sunmadıkları görülmüş, duruşma 14 Aralık 2017 tarihine ertelenmiştir. Davanın 14.12.2017 tarihinde görülen duruşmasında; dava dosyasına sunulan bilirkişi raporuna beyanda bulunmak üzere süre verilmiş ve bu nedenle duruşman 12 Nisan 2018 tarihine ertelenmiştir.

Avukattan alınan görüş doğrultusunda, dava bir Anonim Şirket Yönetim Kurulu Kararının İptali Davası olup davanın kabul edilmesi durumunda, Şirket aleyhine tazminata hükmedilmeyeceği bilgisi alınmıştır.

##### *Faaliyet kiralama anlaşmaları*

##### **Kiraya veren olarak Şirket**

Şirket, 1 Şubat 2011 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile İzmir Aliğa ilçesinde bulunan bodrum, zemin ve beş normal kattan oluşan komple bina için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2017 itibarıyla 28.028 TL + KDV’dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE’nin ortalama oranı kadardır.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 14. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER (Devamı)

Şirket, 1 Şubat 2011 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile İstanbul Fatih ilçesinde bulunan bodrum, zemin kat ve 2 normal kattan oluşan komple bina için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2017 itibarıyla 24.822 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Ocak 2005 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile Ankara Çankaya ilçesinde bulunan işyeri için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2017 itibarıyla 76.158 TL + KDV olup, yıllık kira bedeli peşin tahsil edilmektedir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Şubat 2011 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile Kütahya Merkez ilçesinde bulunan bodrum, zemin ve 7 normal kattan oluşan komple bina için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2017 itibarıyla 38.434 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Ocak 2017 tarihinde Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile İstanbul Beşiktaş İlçesinde bulunan işyeri için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2017 itibarıyla 83.757 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve Yİ-ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 9 Ekim 2014 tarihinde Vakıf Finans Factoring Hizmetleri A.Ş. ile İstanbul Ümraniye İlçesinde bulunan işyeri için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2017 itibarıyla 23.644 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira döneminde bir önceki yılın aynı ayına göre TÜİK tarafından açıklanacak ÜFE ve TÜFE artış oranlarının aritmetik ortalaması oranı kadardır. 1 Kasım 2017 tarihi itibarıyla kira sözleşmesi sonlanmıştır.

#### Kiralayan olarak Şirket

Şirket, 1 Eylül 2014 tarihinde başlamak üzere Burak Çilingir-Hilmi Fırat Çilingir ile İstanbul Ümraniye İlçesinde bulunan işyeri için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2017 itibarıyla 47.288 TL + stopajdır. Yıllık kira artışı, her yıl kira döneminde bir önceki yılın aynı ayına göre TÜİK tarafından açıklanacak ÜFE ve TÜFE artış oranının aritmetik ortalaması oranı kadardır. 1 Kasım 2017 tarihi itibarıyla kira sözleşmesi sonlanmıştır.

Şirket, 1 Aralık 2017 tarihinde başlamak üzere Nuri Baylar-Manolya Baylar ile İstanbul Ümraniye İlçesinde bulunan işyeri için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 1 Aralık 2017 itibarıyla 30.000- TL +stopajdır. Yıllık kira artışı, her yıl kira döneminde bir önceki yılın aynı ayına göre TÜİK tarafından açıklanacak ÜFE ve TÜFE artış oranının aritmetik ortalaması oranı kadardır.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

##### *Kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar*

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihi itibarıyla kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Kullanılmayan izin karşılıkları	61.553	199.681
İkramiye karşılıkları	160.749	110.268
<b>Toplam</b>	<b>222.302</b>	<b>309.949</b>

İzin karşılığının 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlere ait hareketi aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
<b>Dönem başı bakiyesi - 1 Ocak</b>	<b>199.681</b>	<b>156.506</b>
Dönem içindeki değişim	(138.128)	43.175
<b>Dönem sonu bakiyesi - 31 Aralık</b>	<b>61.553</b>	<b>199.681</b>

##### *Uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar*

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 5.002 TL (31 Aralık 2016: 4.426 TL) tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren geçerli olan 4.732 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar”, işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp / (kazanç) kapsamlı gelir tablosunda “Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler” içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
İskonto oranı	%4,25	%4,25
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%95,17	%91,88

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlere ait hareketi aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
<b>Dönem başı bakiyesi, 1 Ocak</b>	<b>188.558</b>	<b>136.863</b>
Faiz maliyeti	11.528	19.798
Hizmet maliyeti	32.004	33.081
Ödenen tazminatlar	(141.024)	-
Aktüeryal kazanç	18.729	(1.184)
<b>Dönem sonu bakiyesi, 31 Aralık</b>	<b>109.795</b>	<b>188.558</b>

#### 16. DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

##### *Diğer kısa vadeli yükümlülükler*

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, Şirket’in diğer kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Ödenecek vergi ve fonlar	910.707	854.772
Gider tahakkukları	-	2.250.000
Diğer	145.284	54.370
<b>Toplam</b>	<b>1.055.991</b>	<b>3.159.142</b>

##### *Ertelenmiş gelirler*

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, Şirket’in kısa vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Ertelenmiş gelirler (*)	180.718.895	-
Alınan sipariş avansları	652.063	-
<b>Toplam</b>	<b>181.370.958</b>	<b>-</b>



## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 16. DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, Şirket’in uzun vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Ertelenmiş gelirler (*)	-	157.171.516
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>157.171.516</b>

(\*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 181.370.958 TL (31 Aralık 2016: 157.171.516 TL) tutarındaki ertelenmiş gelirler, Halk GYO-Vakıf GYO Bizimtepe Aydos projesine ilişkin sözleşme uyarınca alınan sipariş avanslarından oluşmakta olup, projenin 2018 yılında tamamlanması planlanmış olması sebebi ile kısa dönemde takip edilmektedir.

#### 17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

##### Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Şirket’in ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

Grubu	2017		2016		
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı	
Vakıfbank	A	15,32	33.324.645	15,32	32.635.170
	B	23,38	50.853.335	23,38	49.801.180
TOKİ	A	9,05	19.691.836	9,05	19.284.418
	B	5,58	12.118.059	5,58	11.867.339
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz. Vakfı	A	5,57	12.118.053	5,57	11.867.335
	B	4,03	8.763.282	4,03	8.581.972
Vakıfbank Memur ve Hizmet Em. San. Vakfı	A	2,79	6.059.026	2,79	5.933.667
	B	6,09	13.251.234	6,09	12.977.069
Diğer	A	2,79	6.059.027	2,79	5.933.668
	B	25,40	55.261.503	25,40	54.118.182
<b>Toplam</b>		<b>100</b>	<b>217.500.000</b>	<b>100</b>	<b>213.000.000</b>
Enflasyon düzeltme etkisi			21.599.008		21.599.008
<b>Toplam</b>			<b>239.099.008</b>		<b>234.599.008</b>

Şirket’in hisse senetleri, nama yazılı olan A grubu ve hamiline yazılı olan B grubu olarak iki türdedir. Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A grubu payların her biri 15 (on beş) oy hakkına, B grubu payların her biri 1 (bir) oy hakkına sahiptir.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

##### Pay senedi ihraç primleri

	2017	2016
Pay senedi ihraç primleri	237.393.491	237.393.491
Pay senedi ihraç primleri enflasyon düzeltmesi farkı	9.337.858	9.337.858
<b>Toplam</b>	<b>246.731.349</b>	<b>246.731.349</b>

Şirket, 27 Nisan 2016 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, 15 Nisan 2016 tarihli Olağan Genel Kurul Kararı uyarınca, Şirket kar dağıtım politikası ve Şirket ana sözleşmesi gereği, Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde, ödenmiş sermayenin %3,70 oranına tekabül eden, safı karın 7.600.000 TL'lik kısmının bedelsiz hisse senedi olarak dağıtılmasına ve Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmasına karar vermiş olup, sermaye artış işlemleri 1 Haziran 2016 tarihinde tescil edilmiştir. Sermaye tescil işlemleri sonucunda, sermaye 205.400.000 TL'den 213.000.000 TL'ye yükselmiştir.

Şirket, 2016 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında, net karın % 10,16'sı ve sermayenin %2,11267'si oranında 4.500.000 TL temettünün bedelsiz hisse senedi verilmesi şeklinde dağıtılmasına karar verilmiş olup Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur. Sermaye, 213.000.000 TL'den 217.500.000 TL'ye yükselmiştir.

##### Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, yasal yedeklerden oluşmaktadır.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

##### Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Şirket, 31 Aralık 2017 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan 1.143 TL (31 Aralık 2016: 19.872 TL aktüeryal kazanç) tutarındaki aktüeryal kazançlar, 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirilmiştir.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

##### Kar dağıtımı

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarih ve 2/51 sayılı kararı gereğince halka açık anonim ortaklıkların faaliyetlerinden elde ettikleri karların dağıtım konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemiştir. Kar dağıtım yapmaya karar veren anonim ortaklıklar için ise bu dağıtımın Şirket'in genel kurulunda alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayenin yüzde 5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine de imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirilmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları “eski” ve “yeni” şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyet sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakları, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

Bu kapsamda SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabilir kar üzerinden SPK'nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanamaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

#### 18. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
<i>Esas faaliyetlerden elde edilen hasılat</i>		
Kira gelirleri	3.223.770	3.094.415
<b>Toplam hasılat</b>	<b>3.223.770</b>	<b>3.094.415</b>
Satışların maliyeti	(1.003.539)	(799.181)
<b>Brüt kar</b>	<b>2.220.231</b>	<b>2.295.234</b>

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Emlak vergisi giderleri	721.968	435.831
Kira giderleri	212.795	273.798
Sigorta giderleri	14.509	29.607
Diğer	54.267	59.945
<b>Toplam</b>	<b>1.003.539</b>	<b>799.181</b>

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 19. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dönemlere ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Reklam gideri	1.892.411	1.468.668
Satış komisyonları gideri	819.291	2.722.845
Diğer	175.219	459.577
<b>Toplam</b>	<b>2.886.921</b>	<b>4.651.090</b>

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren ara dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Personel giderleri	4.471.041	3.520.603
Bağış ve yardım giderleri(*)	-	3.000.000
Sosyal sorumluluk projesi gideri(**)	-	3.000.000
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	552.095	388.806
Faaliyet kiralaması giderleri	409.193	410.697
Amortisman giderleri	217.609	174.186
Reklam, ilan ve tanıtım giderleri	42.898	24.859
Vergi giderleri	29.539	6.966
Diğer giderler	644.784	586.076
<b>Toplam</b>	<b>6.367.159</b>	<b>11.112.193</b>

(\*) 3.000.000 TL tutarındaki bağış ve yardım giderleri bakiyesi, Sancaktepe İlçesinde yapılacak olan “1915 Çanakkale Panorama Müze Projesi” kapsamında yapılan bağış tutarından oluşmaktadır.

(\*\*) 3.000.000 TL tutarındaki sosyal sorumluluk projesi gideri, 23 Ağustos 2016 tarihinde “Milletin Meclisini Millet Yapar” yapı konsorsiyumu sözleşmesi kapsamında yapılan giderlerden oluşmaktadır.

#### 20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

##### *Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler*

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 10)	69.843.819	26.977.287
Diğer	246.121	146.872
<b>Toplam</b>	<b>70.089.940</b>	<b>27.124.159</b>

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 21. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dönemlere ait amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Genel yönetim giderleri (Not 19)	217.609	174.186
<b>Toplam</b>	<b>217.609</b>	<b>174.186</b>

#### 22. FİNANSMAN GELİR/(GİDERLERİ)

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Banka masraf ve komisyonları	353.947	259.782
Faiz giderleri	12.591	22.709
Kur farkı giderleri	3.740	
Sermaye artırım gideri	-	28.883
<b>Toplam</b>	<b>370.278</b>	<b>311.374</b>

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
Bankalardan alınan faiz gelirleri	10.436.579	27.836.262
Banka bonusu faiz gelirleri	2.166.287	1.201.097
Yatırım fonlarından elde edilen gelirler	67.946	42.730
<b>Toplam</b>	<b>12.670.812</b>	<b>29.080.089</b>

#### 23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı sıfır olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in ilgili dönemdeki kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 24. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Türkiye’de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur. Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabilir net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

	2017	2016
Net dönem karı	75.356.625	42.424.825
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	217.500.000	213.000.000
Pay başına kazanç	0,3465	0,1992

#### 25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Şirket’in maruz kaldığı riskler, Şirket’in bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir. Şirket finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- Kredi riski,
- Likidite riski,
- Piyasa riski,
- Operasyonel risk.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememe olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir. 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

2017	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer	Toplam
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar				
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	-	<b>31.182.536</b>	<b>2.174</b>	<b>2.535.868</b>	<b>28.819.618</b>	<b>677.000</b>	<b>63.217.196</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	29.960.375	2.174	2.535.868	28.819.618	677.000	61.995.035
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	1.222.161	-	-	-	-	1.222.161
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

2016	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer	Toplam
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	-	<b>39.964.352</b>	<b>4.864</b>	<b>11.138.546</b>	<b>99.226.401</b>	<b>87.633.713</b>	<b>1.358.054</b>	<b>239.325.930</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
B. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	38.711.760	4.864	11.138.546	99.226.401	87.633.713	1.358.054	238.073.338
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	1.252.592	-	-	-	-	-	1.252.592
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-



# VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

2017	Toplam
Vadesi üzerinden 0-3 ay geçmiş	1.065.225
Vadesi üzerinden 3 ayı geçmiş	156.936
<b>Toplam</b>	<b>1.222.161</b>
2016	Toplam
Vadesi üzerinden 0-3 ay geçmiş	774.108
Vadesi üzerinden 3 ayı geçmiş	478.484
<b>Toplam</b>	<b>1.252.592</b>

#### Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşamaması riskidir.

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar raporlama tarihi itibarıyla sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

#### Sözleşme uyarınca vadeler

2017	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<b>Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>						
Ticari borçlar	26.629.682	26.629.682	26.629.682	-	-	-
Diğer borçlar	2.466.823	2.466.823	532.885	-	1.933.938	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	1.055.991	1.055.991	1.055.991	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>30.152.496</b>	<b>30.152.496</b>	<b>28.218.558</b>	<b>-</b>	<b>1.933.938</b>	<b>-</b>

#### Sözleşme uyarınca vadeler

2016	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<b>Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>						
Ticari borçlar	1.104.267	1.104.267	1.104.267	-	-	-
Diğer borçlar	2.387.426	2.387.426	2.379.711	-	7.715	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	3.159.142	3.159.142	3.159.142	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>6.650.835</b>	<b>6.650.835</b>	<b>6.643.120</b>	<b>-</b>	<b>7.715</b>	<b>-</b>

Şirket'in 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### *Piyasa riski*

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir.

Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

##### *Döviz kuru riski*

Şirket'in 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla yabancı para yapılan işlemlerin olmaması nedeniyle maruz kaldığı kur riski bulunmamaktadır.

##### *Faiz oranı riski*

Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla, Şirket'in değişken faiz bileşenine sahip finansal araçları bulunmayıp sabit faiz bileşenine sahip finansal araçları aşağıda gösterilmiştir:

<i>Sabit faizli finansal kalemler</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Finansal varlıklar	29.324.688	187.921.759
<i>Vadeli mevduat</i>	28.654.688	99.063.551
<i>Yatırım fonları</i>	670.000	1.224.495
<i>Finansal yatırımlar</i>	-	87.633.713

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	<b>2017</b>		<b>2016</b>	
<i>Finansal araçlar</i>				
Bankalar - vadeli mevduat	TL	% 14,60	TL	% 10,21
Finansal yatırımlar		-	TL	% 9,49

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini etkin portföy yönetimiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket’in amacı; gelir elde eden bir işletme olarak faaliyetlerini devam ettirmek, pay sahiplerinin faydasını gözetmek, aynı zamanda sermaye maliyetini gözeterek ve optimum net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır. Sermayeyi yönetirken Şirket’in hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket’in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Toplam yükümlülükler	211.862.422	164.320.858
Hazır değerler	(29.498.804)	(100.586.329)
<b>Net yükümlülük</b>	<b>182.363.618</b>	<b>63.734.529</b>
<b>Özkaynaklar</b>	<b>940.320.708</b>	<b>864.982.812</b>

##### Operasyonel risk

Kredi, piyasa ve likidite gibi dışsal riskler haricinde, Şirket’in süreçleri, çalışanları, teknoloji ve altyapı gibi çeşitli sebeplerden oluşabilecek doğrudan ve dolaylı riskleri ifade eden ve yasal düzenleyicilerin zorunluluklarından oluşan risklere operasyonel risk denir. Operasyonel risk Şirket’in faaliyetlerinden oluşmaktadır.

Şirket’in, finansal zararlardan uzak durmak amacıyla operasyon riskini yönetmektedir. Bu bağlamda Şirket aşağıdaki konularda Şirket içi süreç ve kontroller belirlemiştir;

- İşlemlerin bağımsız yetkilendirilmesini içeren, uygun görev dağılımları,
- İşlemlerin mutabakatı ve kontrolü,
- Yasal ve diğer düzenleyicilerin zorunluluklarına uygunluk,
- İşlem ve kontrollerin dokümantasyonu,
- Karşılaşılan operasyonel risklerin periyodik değerlendirilmesi ve belirlenen riskleri karşılayacak şekilde oluşturulan kontrol ve prosedürlerin yeterliliği,
- Acil durum planlarının geliştirilmesi
- Eğitim ve mesleki gelişim
- Etik ve iş standartları
- Etkili olabilecek alanlarda sigortaların da dahil olabileceği riski azaltıcı önlemler.

# VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 26. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

#### *Finansal varlıklar*

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Bilançoda gerçeğe uygun bedeli ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ekspertiz değerleri esas alınır.

#### *Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma*

“TFRS 13, “*Finansal Araçlar: Açıklama*” standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket’in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlemlenebilir fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlemlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

Bu çerçevede gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

2017	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
<i>Nakit ve nakit benzerleri:</i>				
Yatırım fonları	670.000	-	-	670.000
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</i>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	748.473.027	-	748.473.027
<b>Toplam</b>	<b>670.000</b>	<b>748.473.027</b>	<b>-</b>	<b>749.143.027</b>

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 26. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

2016	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
<i>Nakit ve nakit benzerleri:</i>				
Yatırım fonları	1.224.495	-	-	1.224.495
<i>Finansal yatırımlar:</i>				
Banka bonusu	68.131.700	19.502.013	-	87.633.713
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</i>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	608.971.758	-	608.971.758
<b>Toplam</b>	<b>69.356.195</b>	<b>628.473.771</b>	<b>-</b>	<b>697.829.966</b>

#### 27. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket, 16 Ocak 2018 tarihinde geliştirmekte olduğu projelerinin finansmanı kapsamında ana ortağı olan T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile 600.000.000 TL limitli genel kredi sözleşmesi imzalanmıştır.

Şirket, 31 Ocak 2018 tarihinde almış olduğu 2018/3 nolu yönetim kurulu kararına göre Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Obaköy) ile arasındaki İstanbul ili, Maltepe ilçesinde yer alan 15.264 m2 büyüklüğündeki konut imarlı arsa üzerinde proje geliştirilmek üzere kurulan ve şirketin %50 payına sahip olduğu Adi Ortaklıktaki payının protokol imzalanarak %99'a çıkarılmasına karar vermiştir. Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. firmasına yaptırılan değerlendirme raporu uyarınca Adi Ortaklığın değeri 30.700.000 TL olarak belirlenmiştir. Obaköy'e ait olan %49'luk pay 14.680.400 TL bedel karşılığında alınmıştır.

#### 28. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir.

# VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 28. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
<b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	29.498.804	188.084.609
<b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	969.129.864	745.165.254
<b>C</b> İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	2.174	4.864
<b>Diğer varlıklar</b>		<b>153.552.288</b>	<b>96.048.943</b>
<b>D Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md.31</b>	<b>1.152.183.130</b>	<b>1.029.303.670</b>
<b>E</b> Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	-	-
<b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
<b>G</b> Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
<b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	7.555	13.179
<b>I</b> Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	940.320.708	864.982.812
<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>211.854.867</b>	<b>164.307.679</b>
<b>D Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)</b>	<b>1.152.183.130</b>	<b>1.029.303.670</b>
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
<b>A1</b> Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
<b>A2</b> Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	28.819.618	99.226.401
<b>A3</b> Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>B1</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>B2</b> Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	205.926	205.926
<b>C1</b> Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>C2</b> İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
<b>J</b> Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	138.789.290	120.873.076
<b>K</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
<b>L</b> Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 28. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%84,11	%72,40	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%2,56	%18,27	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	%0,02	%0,02	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%14,76	%13,98	Azami %500
8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%2,50	%9,64	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami %10

Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığı başvurusu sonucunda, Kurul Karar Organının 23 Mart 2016 tarih ve 10/305 sayılı toplantısında; portföyde yer alan varlıklara ve projelere ilişkin belirli hakedişler ve taksitler karşılığında yapılacak ödemelere ilişkin nakdin vadeli mevduatta değerlendirilmesi halinde, bu tutarların Tebliğ'in 24. Maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan yatırım amaçlı mevduat ve katılma hesabı için belirlenen azami sınır hesaplamasına dahil edilmemesi, ayrıca ilgili ödemelere ilişkin vadeli mevduata/katılma hesabında değerlendirilen nakit tutarların Tebliğ'in 22. Maddesinin birinci fıkrasının (1) bendinde yer verilen %10'luk ihraççı sınırı kapsamında değerlendirilmemesine karar verilmiştir. Bu husus dikkate alındığında 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) ve III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1) maddeleri bakımından azami sınır kapsamında bir uyumsuzluk bulunmamaktadır.

.....