

Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak - 31 Mart 2016 ara hesap dönemine ait özet
konsolide finansal tablolar**

Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Özet konsolide finansal durum tablosu	3
Özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu.....	4
Özet konsolide özkaynak değişim tablosu.....	5
Özet konsolide nakit akış tablosu.....	6
Özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar.....	7-33
Not 1. Grup'un organizasyonu ve faaliyet konusu.....	7
Not 2. Ara dönem özet finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar ve uygulanan muhasebe politikaları.....	9
Not 3. Bölümlere göre raporlama	15
Not 4. Nakit ve nakit benzerleri	17
Not 5. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar.....	17
Not 6. Ticari alacak ve borçlar	20
Not 7. Gayrimenkul stokları	21
Not 8. Yatırım amaçlı gayrimenkuller	23
Not 9. Özkaynaklar	25
Not 10. Hasılat ve hasılatın maliyeti	26
Not 11. Faaliyet giderleri.....	28
Not 12. Finansal gelirler ve giderler.....	29
Not 13. Hisse başına kazanç	29
Not 14. İlişkili taraf açıklamaları.....	30
Not 15. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi.....	31
Not 16. Raporlama döneminden sonraki olaylar	33

Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden geçmemiş	denetimden geçmemiş
	Not	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Varlıklar			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	47.689.580	72.320.987
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	16	35.869.974	23.092.118
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	35.218.674	19.216.285
Gayrimenkul stokları	7	271.617.937	306.956.356
Peşin ödenmiş giderler		112.942.179	49.077.156
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		6.751.428	6.626.690
Diğer dönen varlıklar		65.732.130	65.695.554
Toplam dönen varlıklar		575.821.902	542.985.146
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar		19.248.600	19.065.600
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar		830.589	911.230
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	2.692.664.606	2.680.505.289
Maddi duran varlıklar	9	5.022.655	4.413.997
Maddi olmayan duran varlıklar	10	261.852	188.464
Peşin ödenmiş giderler		2.221.779	560.927
Diğer duran varlıklar		15.379.641	15.379.640
Toplam duran varlıklar		2.735.629.722	2.721.025.147
Toplam varlıklar		3.311.451.624	3.264.010.293
Kaynaklar			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	5	199.771.514	159.542.858
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	121.396.461	120.512.816
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	16	77.735.094	47.033.068
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	25.739.835	19.278.576
Ertelenmiş gelirler		23.352.140	350.674.206
Karşılıklar		7.980.182	7.980.182
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar		976.318	2.757.241
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		611.720	633.066
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		457.563.264	708.412.013
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	5	657.531.720	692.913.104
Ticari borçlar	6	52.420.378	45.412.289
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlara ilişkin yükümlülükler		3.243.946	1.218.077
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		700.286	700.286
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri		306.069.934	-
Diğer uzun vadeli yükümlülükler		73.255	72.559
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		1.020.039.519	740.316.315
Toplam yükümlülükler		1.477.602.783	1.448.728.328
Ödenmiş sermaye	1, 9	90.000.000	90.000.000
Kardan ayrılan kısıtlanmış ve diğer yedekler		9.820.821	9.820.821
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
<i>Tanımlanmış fayda planlarına ilişkin aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu</i>		(197.836)	(197.836)
Geçmiş yıllar karları		1.715.658.980	1.009.018.976
Net dönem karı		18.566.876	706.640.004
Toplam özkaynaklar		1.833.848.841	1.815.281.965
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar		3.311.451.624	3.264.010.293

Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu (Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmemiş
		1 Ocak –	1 Ocak –
		31 Mart	31 Mart
Kar veya zarar kısmı	Notlar	2016	2015
Sürdürülen faaliyetler			
Hasılat	10	85.912.441	41.527.337
Satışların maliyeti (-)	10	(44.247.036)	(14.840.945)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		41.665.405	26.686.392
Genel yönetim giderleri (-)	11	(6.810.175)	(8.308.318)
Pazarlama ve satış giderleri (-)	11	(203.902)	(918.155)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	8	(6.427.359)	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		2.394.639	413.809
Esas faaliyetlerden diğer giderler		(366.017)	(641.416)
Esas faaliyet karı		30.252.591	17.232.312
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/(zarar) payları		(2.056.510)	(4.654.069)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler, net		(29.326)	394.232
Finansman gelir/(gideri) öncesi faaliyet karı		28.166.755	12.972.475
Finansal gelirler	12	4.919.081	119.434
Finansal giderler (-)	12	(14.518.960)	(10.329.082)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi dönem karı		18.566.876	2.762.828
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri			
- Cari dönem vergi gideri		-	(649.631)
- Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)		-	777.088
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı		18.566.876	2.890.285
Durdurulan faaliyetler			
Durdurulan faaliyetlerden net dönem karı		-	-
Net dönem karı		18.566.876	2.890.285
Pay başına kazanç			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	13	0,21	0,06
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları aktüeryal kazanç/(kayıp)		-	-
- Tanımlanmış fayda planları aktüeryal kazanç/(kayıp) ertelenmiş vergi etkisi		-	-
Toplam kapsamlı gelir		18.566.876	2.890.285

Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide özkaynak değişim tablosu
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Not	Sermaye	Kardan ayrılan kısıtlanmış ve diğer yedekler	Tanımlanmış fayda planlarına ilişkin aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu	Geçmiş yıllar karları	Net dönem kârı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam
1 Ocak 2015 itibarıyla bakiyeler (Denetimden geçmiş)		45.000.000	11.979.622	(1.947)	913.100.829	88.491.590	1.058.570.094	-	1.058.570.094
Sermaye artışı		45.000.000	(2.158.801)	-	(42.841.199)	-	-	-	-
Geçmiş dönem karlarına transferler		-	-	-	88.491.590	(88.491.590)	-	-	-
Diğer kapsamlı gider		-	-	-	-	-	-	-	-
Net dönem kârı		-	-	-	-	2.890.285	2.890.285	-	2.890.285
Toplam kapsamlı gelir / (gider)		-	-	-	-	2.890.285	2.890.285	-	2.890.285
31 Mart 2015 itibarıyla bakiyeler (Denetimden geçmiş)		90.000.000	9.820.821	(1.947)	958.751.220	2.890.285	1.061.460.379	-	1.061.460.379
1 Ocak 2016 itibarıyla bakiyeler (Denetimden geçmiş)		90.000.000	9.820.821	(197.836)	1.009.018.976	706.640.004	1.815.281.965	-	1.815.281.965
Sermaye artışı		-	-	-	-	-	-	-	-
Geçmiş dönem karlarına transferler		-	-	-	706.640.004	(706.640.004)	-	-	-
Diğer kapsamlı gider		-	-	-	-	-	-	-	-
Net dönem kârı		-	-	-	-	18.566.876	18.566.876	-	18.566.876
Toplam kapsamlı gelir / (gider)		-	-	-	-	18.566.876	18.566.876	-	18.566.876
31 Mart 2016 itibarıyla bakiyeler (Denetimden geçmiş)		90.000.000	9.820.821	(197.836)	1.715.658.980	18.566.876	1.833.848.841	-	1.833.848.841

Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide nakit akış tablosu (Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Notlar	Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
		1 Ocak – 31 Mart 2016	1 Ocak – 31 Mart 2015
A. İşletme faaliyetlerine ilişkin nakit akışları			
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı		18.566.876	2.890.285
Durdurulan faaliyetlerden net dönem karı		-	-
Vergi sonrası net dönem karı		18.566.876	2.890.285
Net kar ile işletme faaliyetlerinden sağlanan net nakdin mutabakatını sağlamak için yapılan düzeltmeler:			
Cari vergi karşılığı gideri		-	649.631
Ertelenmiş vergi gideri/(geliri)		-	(777.088)
Amortisman ve itfa payı giderleri	11	298.868	556.919
Kıdem tazminatı karşılığı		-	316.056
Reeskont giderleri/(gelirleri), net		30.441	-
Şüpheli alacak karşılığı gideri		1.383.768	2.058.360
Verilen avans karşılık gideri		-	1.056.556
Faiz gelirleri		(520.010)	(119.434)
Faiz giderleri		9.148.468	6.755.939
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer artışı, net	8	6.427.359	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zarar payları, net		2.056.510	4.654.069
Finansal borçlanmalara ilişkin gerçekleşmeyen kur farkı (gelirleri)/giderleri		6.924.458	3.435.545
Nakit olmayan kalemler için düzeltilmiş net kar		44.316.738	21.476.836
Ticari alacaklardaki değişim		(30.401.734)	12.468.639
Diğer alacaklardaki değişim		-	(13.722.560)
Gayrimenkul stoklarındaki değişim		35.338.419	(31.541.037)
Peşin ödenen giderlerdeki değişim		(65.525.875)	(60.863.853)
Diğer dönen ve duran varlıklarındaki değişim		(36.577)	(10.515.179)
Ticari borçlardaki değişim		44.378.654	(14.168.168)
Diğer borç ve yükümlülüklerdeki değişim		(1.801.573)	2.324.816
Ertelenmiş gelirlerdeki değişim		(21.252.132)	32.550.512
İşletme sermayesindeki değişim		(39.300.818)	(83.466.830)
Ödenen vergiler		(124.738)	(10.091.456)
Faaliyetlere ilişkin nakit çıkışları		(124.738)	(10.091.456)
İşletme faaliyetlerinden elde edilen net nakit girişleri		4.891.182	(72.081.449)
B. Yatırım faaliyetlerine ilişkin nakit akışları			
Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin harcamalar		(18.586.676)	(86.594.936)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları		(980.914)	(945.434)
İş ortaklıklarına ilişkin nakit girişleri / (çıkışları), net		50.000	25.000
Yatırım faaliyetlerine ilişkin net nakit çıkışları		(19.517.590)	(87.515.370)
C. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları			
Finansal borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		43.620.440	250.837.912
Finansal borçlanma ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(41.125.510)	(116.553.039)
Finansal kiralama borçlarına ilişkin nakit çıkışları, net		(3.871.471)	(5.079.005)
Ödenen faizler		(9.148.468)	(10.512.171)
Alınan faizler		520.010	119.434
Finansman faaliyetlerine ilişkin net nakit girişleri		(10.004.999)	118.813.132
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (A+B+C)		(24.631.407)	(40.783.687)
D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	72.320.987	61.159.476
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	4	47.689.580	20.375.789

Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. Grup'un organizasyonu ve faaliyet konusu

Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket" veya "Via GYO), 1995 yılında Bayraktar Kardeşler İnşaat Taahhüt ve Ticaret Anonim Şirketi unvanıyla Ankara'da kurulmuştur. Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'na yaptığı gayrimenkul yatırım ortaklığı başvurusunun onaylanması sonucu 24 Ağustos 2015 tarihinde ticaret sicilde tescil edilerek 28 Ağustos 2015 tarihinde yayınlanan ticaret sicil gazetesindeki ana sözleşme değişikliğiyle Şirket'in ünvanı Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değiştirilmiştir.

Şirket, İstanbul Ticaret Odasına bağlıdır ve genel müdürlük adresi ve merkezi aşağıdaki gibidir:
Yenişehir Mah. Dedepaşa Cad. No:19 Via Port Asya Pendik, İstanbul, Türkiye'dir.

Şirket'in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak ve SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda faaliyet göstermektedir.

Şirket'in 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirilen müşterek anlaşmalarında çalışan personeller dâhil toplam personel sayısı **266** kişidir. (31 Aralık 2015: 266).

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermayesi, ortaklık yapısı ve toplam hisse adedi aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2016			31 Aralık 2015		
	Hisse adedi	Ortaklık oranı	Tutar - TL	Hisse adedi	Ortaklık oranı	Tutar - TL
Ali Bayraktar	30.000.000	%33,34	30.000.000	30.000.000	%33,34	30.000.000
Mehmet Bayraktar	30.000.000	%33,33	30.000.000	30.000.000	%33,33	30.000.000
Coşkun Bayraktar	30.000.000	%33,33	30.000.000	30.000.000	%33,33	30.000.000
	90.000.000		90.000.000	90.000.000		90.000.000

Şirket'in müşterek anlaşmalarına dair detaylı bilgi aşağıdaki gibidir:

Müşterek faaliyet katılımcısı olarak muhasebeleştirilen müşterek faaliyetler

Faaliyet konusu	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sermayedeki pay ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
		31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Via GYO-Güryapı Adi Ortaklığı (1)	Konut/Ofis ve AVM geliştirme	50	50
Güryapı- Via GYO Adi Ortaklığı (2)	AVM ve Tema Park geliştirme	50	50

- (1) Via GYO-Güryapı Adi Ortaklığı ("V-G Adi Ortaklığı"): Şirket ve Güryapı İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Dış Ticaret A.Ş. ("Güryapı") arasında 28 Ekim 2011 tarihinde imzalanan sözleşmeyle kurulan V-G Adi Ortaklığı, İstanbul'da "İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi Ticaret A.Ş. (KIPTAŞ - İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne ait şirket)" mülkiyetindeki İstanbul Gaziosmanpaşa İlçesi, Küçükköy Mahallesi'nde yer alan arsalar üzerinde arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı modeliyle konut/ofis ve AVM yapılması işi için kurulmuştur. Bu sözleşme kapsamında V-G Adi Ortaklığı, Via Port Venezia ("Venezia") adını verdiği projeye 2011 yılı sonunda sözleşmenin imzalanmasını takiben başlamıştır. Kurulan bu adi ortaklığın ödenmiş sermayesi 10.000 TL ve Şirket'in adi ortaklıktaki sermaye payı 5.000 TL (%50)'dir. Şirket, TFRS 11 "Müşterek Anlaşmalar" standardı kapsamında, müşterek faaliyet katılımcısı olduğu müşterek anlaşmadaki payıyla ilgili varlıkları, yükümlülükleri, gelirleri ve giderleri, müşterek faaliyete katılım payı oranınca konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirmiştir. Via Port Venezia projesi ile ilgili detaylar Not 8 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" altında açıklanmaktadır.

Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı) (Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. Grup'un organizasyonu ve faaliyet konusu (devamı)

- (2) Güryapı-Via GYO Adi Ortaklığı ("G-V Adi Ortaklığı"): Şirket ve Güryapı arasında 5 Nisan 2011 tarihinde imzalanan sözleşmeyle kurulan G-V Adi Ortaklığı, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı mülkiyetindeki Eyüp İlçesi Yeşilpınar Mahallesi'nde yer alan taş ocağı ve dolgu alanında 30 yıl süre ile daimi ve müstakil üst hakkı karşılığı "Tema Park/eğlence merkezi, konaklama ve alışveriş merkezi" inşaatı ve işletilmesi amacıyla kurulmuştur. G-V Adi Ortaklığı, Vialand Tema Park ve Alışveriş Merkezi adını verdiği bu projeye 2011 yılı içinde başlamıştır. G-V Adi Ortaklığı'nın ödenmiş sermayesi 10.000 TL olup, Şirket'in adi ortaklıktaki sermaye payı 5.000 TL (%50)'dir. Şirket, TFRS 11 "Müşterek Anlaşmalar" standardı kapsamında, müşterek faaliyet katılımcısı olduğu müşterek anlaşmadaki payıyla ilgili varlıkları, yükümlülükleri, gelirleri ve giderleri, müşterek faaliyete katılım payı oranınca konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilmiştir. Vialand projesi ile ilgili detaylar Not 8 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" altında açıklanmaktadır.

Özkaynaktan pay alma yöntemi ile muhasebeleştirilen iş ortaklıkları:

Şirket'in özkaynaktan pay alma yöntemiyle muhasebeleştirilen iş ortaklıklarının ana faaliyet konusu, faaliyet yeri ve ortaklık oranları aşağıdaki gibidir:

	Ana faaliyeti	Kuruluş ve faaliyet yeri	Şirket'in sermayedeki pay ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
			31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Vialand Eğlence Hizmetleri A.Ş. (3)	Eğlence işletmesi	İstanbul	50	50
Vialand Gayrimenkul Yönetim A.Ş. (4)	Gayrimenkul yönetimi	İstanbul	-	50
Vialand Gayrimenkul Yatırım Kiralama A.Ş. (5)	Gayrimenkul kiralama	İstanbul	50	50
Venezia Gayrimenkul Yatırım Paz. A.Ş. (6)	Gayrimenkul yatırımı	İstanbul	-	-
Enternasyonal Gayrimenkul Yatırım ve Kir. A.Ş. (7)	Gayrimenkul yatırım	İstanbul	-	-

- (3) Vialand Eğlence Hizmetleri A.Ş. ("Vialand Eğlence"): 26 Eylül 2012 tarihinde kurulan Vialand Eğlence'nin sermayesi 100.000 TL'dir. Şirket'in ortaklık payı %50 ye tekabül eden 50.000 TL olup, müşterek kontrole tabi iş ortaklığı statüsünde faaliyet göstermektedir. Vialand Eğlence, G-V Adi Ortaklığı tarafından geliştirilen Vialand Tema Park'ın 14 Haziran 2013 tarihinde imzalanan işletme sözleşmesi uyarınca 11 yıllık işletme hakkını almıştır.
- (4) Vialand Gayrimenkul Yönetim A.Ş. ("Vialand Yönetim"): 1 Ekim 2012 tarihinde İstanbul'da kurulmuş olup sermayesi 100.000 TL'dir. Şirket'in ortaklık payı 50.000 TL olup, müşterek kontrole tabi iş ortaklığı statüsünde faaliyet göstermektedir. Vialand Yönetim, G-V Adi Ortaklığı tarafından geliştirilen Vialand projesi içinde yer alan AVM'nin yönetim ve genel gider dağıtım gibi idari işlerini yapmak amacıyla kurulmuştur. 2016 Ocak ayı itibarıyla Vialand AVM'nin yönetimi Via DMC Gayrimenkul Yönetim Hizmetleri A.Ş. ("Via DMC" - ilişkili taraf) tarafından yürütülmeye başlanmıştır. Şirket, 22 Şubat 2016 tarihinde almış olduğu Yönetim Kurulu Kararı'na istinaden Vialand Yönetim'deki %50 hissesini 50.000 TL karşılığında Via DMC'ye satma kararı almıştır.
- (5) Vialand Gayrimenkul Yatırım Kiralama A.Ş. ("Vialand Kiralama"): 25 Eylül 2012 tarihinde kurulan Vialand Kiralama, 1 Ekim 2012 tarihinde tescil edilmiş olup; sermayesi 100.000 TL 'dir. Şirket'in ortaklık payı 50.000 TL olup, müşterek kontrole tabi iş ortaklığı statüsünde faaliyet göstermektedir. Vialand Kiralama, G-V Adi Ortaklığı tarafından geliştirilen Vialand projesi içinde yer alan AVM alanlarının kiralama ve pazarlanması için kurulmuştur.
- (6) Venezia Gayrimenkul Yatırım ve Pazarlama A.Ş. ("Venezia Gayrimenkul"): 25 Eylül 2012 tarihinde kurulmuştur. Venezia Gayrimenkul'in ana faaliyet konusu, V-G Adi Ortaklığı aracılığıyla geliştirdiği Via Port Venezia projesi'ndeki konutların yabancı müşterilere pazarlaması ve satışlarıdır. Şirket'in ortaklık payı 50.000 TL (%50) olup, müşterek kontrole tabi iş ortaklığı statüsünde faaliyet göstermektedir. Venezia Gayrimenkul'ün ödenmiş sermayesi 2015 yılında 100.000 TL'ye çıkarılmış ve sonrasında Şirket Venezia Gayrimenkul'deki 50.000 TL tutarındaki hissesini 22 Temmuz 2015 tarihinde Via Tema İnşaat San. Tic. A.Ş.'ye ("Via Tema" - ilişkili taraf) 50.000 TL karşılığında satmıştır (Not 16). Venezia Gayrimenkul, 23 Ekim 2015 tarihinde Enternasyonal Gayrimenkul ile birleşmiştir.
- (7) Enternasyonal Gayrimenkul Yatırım ve Kiralama A.Ş. (Enternasyonal Gayrimenkul): 19 Kasım 2012 tarihinde kurulmuş ve tescil edilmiş sermayesi 100.000 TL 'dir. Şirket'in ortaklık payı %50'ye tekabül eden 50.000 TL'dir. Enternasyonal Gayrimenkul, Şirket'in V-G Adi Ortaklığı aracılığıyla geliştirdiği Via Port Venezia projesinde gayrimenkul alım, satım, kiralama ve yatırım amacıyla kurulmuştur. Şirket'in ortaklık payı 50.000 TL (%50) olup, müşterek kontrole tabi iş ortaklığı statüsünde faaliyet göstermektedir. Enternasyonal Gayrimenkul'ün ödenmiş sermayesi 2015 yılında 100.000 TL'ye çıkarılmış ve sonrasında Şirket, Enternasyonal Gayrimenkul'deki 50.000 TL tutarındaki hissesini 22 Temmuz 2015 tarihinde Via Tema'ya 50.000 TL karşılığında satmıştır (Not 16).

Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. Grup'un organizasyonu ve faaliyet konusu (devamı)

Finansal tabloların onaylanması

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 3 Haziran 2016 tarihinde yayınlanmak üzere onaylanmıştır. Genel Kurul ve düzenleyici kuruluşların finansal tablolara ilişkin düzeltme yapma yetkisi bulunmaktadır.

2. Ara dönem özet finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar ve uygulanan muhasebe politikaları

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

Şirket, muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını, Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve Vergi Mevzuatı hükümlerine ve Maliye Bakanlığı'nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine uygun şekilde TL olarak hazırlamaktadır.

Şirket'in ara dönem özet konsolide finansal tabloları, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TMS/TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Şirket, 31 Mart 2016 tarihli ara hesap dönemine ilişkin özet finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No.34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" uyarınca hazırlamıştır.

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerinden ölçülen tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak elde tutulan ve henüz proje geliştirilmemiş arsalar haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde varlıklar için transfer edilen bedelin gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Grup'un her işletmesi bireysel finansal tablolarını faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli para birimi olan Türk Lirası (TL) esas alınarak hazırlamaktadır. Grup'un konsolide finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi ve aynı zamanda konsolide finansal tablolar için kullanılan sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

2.2 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek amacıyla Şirket'in cari ara dönem dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

2.3 Muhasebe ve Raporlama Standartlarındaki değişiklikler

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Ara dönem özet finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar ve uygulanan muhasebe politikaları (devamı)

i) 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 11 – Müşterek Faaliyetlerde Hisse Edinimi (Değişiklikler)

TFRS 11, faaliyeti bir işletme teşkil eden müşterek faaliyetlerde ortaklık payı edinimi muhasebesi ile ilgili rehberlik etmesi için değiştirilmiştir. Bu değişiklik, TFRS 3 İşletme Birleşmeleri'nde belirtildiği şekilde faaliyeti bir işletme teşkil eden bir müşterek faaliyette ortaklık payı edinen işletmenin, bu TFRS'de belirtilen rehberlik ile ters düşenler hariç, TFRS 3 ve diğer TFRS'lerde yer alan işletme birleşmeleri muhasebesine ilişkin tüm ilkeleri uygulamasını gerektirmektedir. Buna ek olarak, edinen işletme, TFRS 3 ve işletme birleşmeleri ile ilgili diğer TFRS'lerin gerektirdiği bilgileri açıklamalıdır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

TMS 16 ve TMS 38 – Kabul edilebilir Amortisman ve İtfa Yöntemlerinin Açıklığa Kavuşturulması (TMS 16 ve TMS 38'deki Değişiklikler)

TMS 16 ve TMS 38'deki Değişiklikler, maddi duran varlıklar için hasılataya dayalı amortisman hesaplaması kullanımını yasaklamış ve maddi olmayan duran varlıklar için hasılataya dayalı amortisman hesaplaması kullanımını önemli ölçüde sınırlandırmıştır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

TMS 16 Maddi Duran Varlıklar ve TMS 41 Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler (Değişiklikler)

TMS 16'da, "taşıyıcı bitkiler" in muhasebeleştirilmesine ilişkin bir değişiklik yapılmıştır. Yayınlanan değişiklikte üzüm asmaları, kauçuk ağacı ya da hurma ağacı gibi canlı varlık sınıfından olan taşıyıcı bitkilerin, olgunlaşma döneminden sonra bir dönemden fazla ürün verdiği ve işletmeler tarafından ürün verme ömrü süresince tutulduğu belirtilmektedir. Ancak taşıyıcı bitkiler, bir kere olgunlaştıktan sonra önemli biyolojik dönüşümden geçemedikleri için ve işlevleri imalat benzeri olduğu için, değişiklik taşıyıcı bitkilerin TMS 41 yerine TMS 16 kapsamında muhasebeleştirilmesi gerektiğini ortaya koymakta ve "maliyet modeli" ya da "yeniden değerlendirme modeli" ile değerlendirilmesine izin vermektedir. Taşıyıcı bitkilerdeki ürün ise TMS 41'deki satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değer modeli ile muhasebeleştirilecektir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TMS 27 – Bireysel Mali Tablolarda Özkaynak Yöntemi (TMS 27'de Değişiklik)

Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK), işletmelerin bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklar ve iştiraklerdeki yatırımların muhasebeleştirilmesinde özkaynak yönteminin kullanılması seçeneğini yeniden sunmak için TMS 27'de değişiklik yapmıştır. Buna göre işletmelerin bu yatırımları:

- maliyet değeriyle
- TFRS 9 uyarınca

veya

- TMS 28'de tanımlanan özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

İşletmelerin aynı muhasebeleştirmeyi her yatırım kategorisine uygulaması gerekmektedir.

Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Ara dönem özet finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar ve uygulanan muhasebe politikaları (devamı)

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklikler

TFRS 10 ve TMS 28'deki bir iştirak veya iş ortaklığına verilen bir bağlı ortaklığın kontrol kaybını ele almadaki gereklilikler arasındaki tutarsızlığı gidermek için TFRS 10 ve TMS 28'de değişiklik yapmıştır. Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasında, TFRS 3'te tanımlandığı şekli ile bir işletme teşkil eden varlıkların satışı veya katkısından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur. Eski bağlı ortaklıkta tutulan yatırımın gerçeğe uygun değerden yeniden ölçülmesinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, sadece ilişiksiz yatırımcıların o eski bağlı ortaklıktaki payları ölçüsünde muhasebeleştirilmelidir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28: Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon istisnasının uygulanması (TFRS 10 ve TMS 28'de Değişiklik)

ALTERNATİF 1: Şubat 2015'de, TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar standardındaki yatırım işletmeleri istisnasının uygulanması sırasında ortaya çıkan konuları ele almak için TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28'de değişiklikler yapmıştır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

TMS 1: Açıklama İnisyatifi (TMS 1'de Değişiklik)

TMS 1'de değişiklik yapmıştır. Bu değişiklikler; Önemlilik, Ayırıştırma ve alt toplamlar, Dipnot yapısı, Muhasebe politikaları açıklamaları, Özkaynakta muhasebeleştirilen yatırımlardan kaynaklanan diğer kapsamlı gelir kalemlerinin sunumu alanlarında dar odaklı iyileştirmeler içermektedir. Değişikliklerin Şirket'in ara dönem özet finansal tablo dipnotları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi

KGK, "TFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi"ni yayınlamıştır. Doküman, değişikliklerin sonucu olarak değişikliğe uğrayan standartlar ve ilgili Gereçekler hariç, dört standarda beş değişiklik getirmektedir. Etkilenen standartlar ve değişikliklerin konuları aşağıdaki gibidir:

- TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler – elden çıkarma yöntemlerindeki değişikliklerin (satış veya ortaklara dağıtım yoluyla) yeni bir plan olarak değil, eski planın devamı olarak kabul edileceğine açıklık getirilmiştir
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – bir finansal varlığın devredilmesinde hizmet sözleşmelerinin değerlendirilmesine ve netleştirmeye ilişkin TFRS 7 açıklamalarının ara dönem özet finansal tablolar için zorunlu olmadığına ilişkin açıklık getirilmiştir
- TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar – yüksek kaliteli kurumsal senetlerin pazar derinliğinin, borcun bulunduğu ülkede değil borcun taşındığı para biriminde değerlendirileceğine açıklık getirilmiştir
- TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama – gerekli ara dönem açıklamalarının ya ara dönem finansal tablolarda ya da ara dönem finansal tablolardan gönderme yapılarak sunulabileceğine açıklık getirilmiştir.

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Ara dönem özet finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar ve uygulanan muhasebe politikaları (devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Ara dönem özet finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulamaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama

Yapılan değişikliklerle yeni standart, 1 Ocak 2018 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 9'a yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini standardın diğer safhaları KGK tarafından kabul edildikten sonra değerlendirecektir.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır / yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

Karar Gerekçeleri'nde açıklandığı üzere, üzerlerinde faiz oranı belirtilmeyen kısa vadeli ticari alacak ve borçlar, iskonto etkisinin önemsiz olduğu durumlarda, fatura tutarından gösterilebilecektir. Değişiklikler derhal uygulanacaktır.

Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi

UFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

UMSK Mayıs 2014'de UFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatı uygulananak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. UFRS 15'in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. UFRS 15'e geçiş için iki alternatif uygulama sunulmuştur; tam geriye dönük uygulama veya modifiye edilmiş geriye dönük uygulama. Modifiye edilmiş geriye dönük uygulama tercih edildiğinde önceki dönemler yeniden düzenlenmeyecek ancak mali tablo dipnotlarında karşılaştırmalı rakamsal bilgi verilecektir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Ara dönem özet finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar ve uygulanan muhasebe politikaları (devamı)

UFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat (Değişiklik)

UMSK, UFRS 15'deki bazı konulara açıklık getiren değişiklikleri Nisan 2016'da yayınlamıştır. Değişiklikler beş aşamalı modelin üçünü kapsamaktadır (edim yükümlülüğünün tanımlanması, asil ve vekil bedelleri ve lisanslama) ve sözleşme değişiklikleri ve tamamlanan sözleşmeler için bazı geçiş muafiyetleri getirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UFRS 9 Finansal Araçlar – Nihai Standart (2014)

UMSK, Temmuz 2014'te UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardının yerine geçecek olan ve sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesi aşamalarından oluşan projesi UFRS 9 Finansal Araçlar'ı nihai olarak yayınlamıştır. UFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanında muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir beklenen kredi kaybı modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, UFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonun seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kar veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran "kendi kredi riski" denilen sorunu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. UFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir; ancak, erken uygulamaya izin verilmektedir. Ayrıca, finansal araçların muhasebesi değiştirilmeden 'kendi kredi riski' ile ilgili değişikliklerinin tek başına erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRS 16 Kiralama İşlemleri

UMSK Ocak 2016'da UFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayınlamıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. UFRS 16, UMS 17 ve UMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS 15 "Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat" standardı da uygulandığı sürece UFRS 16 için erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. Ara dönem özet finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar ve uygulanan muhasebe politikaları (devamı)

UMS 12 Gelir Vergileri: Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlıklarının Muhasebeleştirilmesi (Değişiklikler)

UMSK Ocak 2016'da, UMS 12 Gelir Vergileri standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler gerçeğe uygun değeri ile ölçülen borçlanma araçlarına ilişkin ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmesi konusunda açıklık getirmektedir. Değişiklikler; gerçekleşmemiş zararlar için ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi hükümleri konusunda, uygulamadaki mevcut farklılıkları gidermeyi amaçlamaktadır. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak, değişikliklerin ilk kez uygulandığı dönem, karşılaştırmalı sunulan ilk dönemin açılış özkaynaklarındaki etki, açılış geçmiş yıllar karları/zararları ve diğer özkaynak kalemleri arasında ayrıştırılmadan, açılış geçmiş yıllar karları/zararlarında (ya da uygun olması durumunda bir diğer özkaynak kaleminde) muhasebeleştirilebilecektir. Şirket bu muafiyeti uygulaması durumunda, finansal tablo dipnotlarında açıklama yapacaktır. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

UMS 7 Nakit Akış Tabloları (Değişiklikler)

UMSK Ocak 2016'da, UMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Değişiklikler, şirketin finansman faaliyetleri konusunda finansal tablo kullanıcılarına sağlanan bilgilerin iyileştirilmesi için UMS 7'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Dipnot açıklamalarındaki iyileştirmeler, şirketlerin finansal borçlarındaki değişiklikler için bilgi sağlamasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket'in bu değişiklikleri ilk kez uygulamasında, önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgi sunulmasına gerek yoktur.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara döneme ait özet konsolide finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, 31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara döneme ait özet konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.5 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem özet konsolide finansal tablolar için kullanılan muhasebe politika, tahmin ve varsayımlarında 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolara kıyasla herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. Bölümlere göre raporlama

Grup yönetimi, Grup'un raporlanabilir bölümlerini yatırım amaçlı gayrimenkul projelerinde yer alan segmentler bazında izlemektedir. Finansman kaynaklarının dağılımı ve buna yönelik ihtiyaçların hangi bölümlerle ilişkilendirileceğine yönelik kararlar yine yönetim tarafından bu segmentlere göre verilmektedir.

Her raporlanabilir bölüm için uygulanan muhasebe politikaları, TMS'ye göre hazırlanmış konsolide finansal tablolarla uyumludur. Grup'un raporlanabilir bölümlerine ilişkin detaylı bilgiler aşağıda sunulmuştur.

Şirket'in 31 Mart 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla sona eren yıllara ilişkin kar veya zarar tablosu bilgileri faaliyet bölümleri bazında aşağıdaki gibidir:

1 Ocak - 31 Mart 2016	Alışveriş Merkezleri	Tema Parklar	Oteller	Marina	Konut / Ofis	Toplam
Kira gelirleri, net	31.405.074	1.451.984	2.926.142	(600.860)	-	35.182.340
Konut/ofis satış gelirleri	-	-	-	-	50.485.157	50.485.157
Diğer gelirler (*)	244.944	-	-	-	-	244.944
Konut/ofis satışları maliyeti	-	-	-	-	(35.338.419)	(35.338.419)
Hasılatın maliyeti	(6.251.462)	(727.429)	(1.431.168)	(498.557)	-	(8.908.617)
Genel yönetim giderleri	(3.984.212)	(732.610)	(1.000.229)	(15.658)	(665.211)	(6.397.919)
Satış pazarlama giderleri	(21.360)	(20.098)	(767)	-	(161.677)	(203.902)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer değişimleri (Not 8)	(2.169.508)	(2.233.388)	(771.735)	(1.252.728)	-	(6.427.359)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/(zarar)larından paylar	(255.271)	35.543	-	-	47.408	(389.973)
Bölüm esas faaliyet geliri / (gideri)	18.968.205	(2.225.998)	(277.757)	(2.367.803)	14.367.259	28.246.252
Hasılatın maliyeti (**)						-
Genel yönetim giderleri (**)						(412.256)
Satış pazarlama giderleri (**)						-
Esas faaliyetlerden diğer giderler, net (**)						2.028.622
Finansal giderler, net (**)						(9.599.879)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler, net (**)						(29.326)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından paylar, net (***)						(1.666.537)
Sürdürülen faaliyetlerden vergi öncesi dönem karı						18.566.876

(*) AVM'ler elde edilen diğer çeşitli reklam, stand vb. yan gelirlerden oluşmaktadır.

(**) Herhangi bir raporlanabilir bölümlerle ilişkilendirilmeyen ile genel merkez tarafından katılanlar giderleri içermektedir.

(***) Şirket'in Via Port Venezia projesi kapsamında kurulan ve 22 Temmuz 2015 tarihine kadar iş ortaklığı statüsünde faaliyet gösteren Enternasyonal Gayrimenkul raporlanabilir bir bölüm ile ilişkilendirilmemektedir.

Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. Bölümlere göre raporlama (devamı)

1 Ocak - 31 Mart 2015	Alışveriş Merkezleri	Tema Park	Otel	Konut / Ofis	Toplam
Kira gelirleri, net	26.603.634	959.177	2.689.172	-	30.251.983
Konut/ofis satış gelirleri	-	-	-	10.588.019	10.588.019
Diğer gelirler (*)	687.335	-	-	-	687.335
Konut satışları maliyeti	-	-	-	(6.887.123)	(6.887.123)
Hasılatın maliyeti	(6.026.575)	(649.466)	(1.277.781)	-	(7.953.822)
Genel yönetim giderleri	(4.860.683)	(893.774)	(1.220.265)	(811.548)	(7.786.270)
Satış pazarlama giderleri	(74.711)	(70.298)	(2.684)	(565.507)	(713.200)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar/(zarar)larından paylar	(577.701)	80.438	-	107.290	(389.973)
Bölüm esas faaliyet geliri / (gideri)					
Hasılatın maliyeti (**)					
Genel yönetim giderleri (**)					(522.048)
Satış pazarlama giderleri (**)					(204.955)
Esas faaliyetlerden diğer giderler, net (**)					(227.607)
Finansal giderler, net (**)					(10.209.648)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler, net (**)					394.232
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından paylar, net (***)					(4.264.096)
Sürdürülen faaliyetlerden vergi öncesi dönem karı					2.762.828

(*) AVM'ler içinde yer alan kiosk, stand vb. yan gelirlerden oluşmaktadır.

(**) Herhangi bir raporlanabilir bölümle ilişkilendirilmeyen ile genel merkez tarafından katılan giderleri içermektedir.

(***) Şirket'in Via Port Venezia projesi için kurulan 22 Temmuz 2015 tarihine kadar iş ortaklığı statüsünde faaliyet gösteren Enternasyonal Gayrimenkul raporlanabilir bir bölüm ile ilişkilendirilmemektedir.

Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. Nakit ve nakit benzerleri

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Kasa	294.285	211.791
Bankalar	47.395.295	72.109.196
- Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	36.227.505	1.475.660
- Vadesiz mevduatlar	11.167.790	70.633.537
	47.689.580	72.320.987

Vadeli mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

	Orijinal para birimi	Ortalama etkin yıllık faiz oranı aralığı	TL karşılığı
31 Mart 2016	Türk Lirası	%7,50	1.247.279
	Avro	%0,25	34.980.226
31 Aralık 2015	Türk Lirası	%7,50	1.475.660

Grup'un banka mevduatları nakit ihtiyacına bağlı olarak vadesi 3 aydan az tutarlardan oluşmaktadır ve bu mevduatlar için piyasadaki kısa vadeli faiz oranlarına bağlı olarak faiz elde edilmektedir.

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla Grup'un 6.000.000 Avro tutarında TL karşılığı 19.248.600 TL olan vadesiz bloke mevduatı bulunmaktadır. (31 Aralık 2015 6.000.000 Avro; TL karşılığı 19.065.600 TL). İlgili bloke mevduat, 2014 yılı içinde alınan refinansman kredisine ilişkindir ve uzun vadeli finansal yatırımlar altında sunulmaktadır.

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, yukarıda bahsedilen blokajdan başka nakit ve nakit benzerleri üstünde bir blokaj veya rehin yoktur.

5. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

Kısa ve uzun vadeli finansal borçların detayı aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli borçlanmalar		
- Banka kredileri	166.537.353	125.844.424
- Finansal kiralama borçları	28.479.357	28.597.259
- Üst kullanım hakkına ilişkin finansal kiralama borçları	4.754.804	5.101.175
Toplam kısa vadeli borçlanmalar	199.771.514	159.542.858
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	121.396.461	120.512.816
Uzun vadeli borçlanmalar		
- Banka kredileri	554.153.162	586.127.348
- Finansal kiralama borçları	50.574.660	54.388.216
- Üst kullanım hakkına ilişkin finansal kiralama borçları	52.803.898	52.397.540
Toplam uzun vadeli borçlanmalar	657.531.720	692.913.104
Toplam kısa ve uzun vadeli borçlanmalar	978.699.695	972.968.778

Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar (devamı)

a) Banka kredileri

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli banka kredilerinin orijinal para birimi ve ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı bilgileri aşağıdaki gibidir:

					31 Mart 2016	
Para birimi		Faiz türü	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Orijinal tutar	TL karşılığı	
Kısa vadeli banka kredileri						
TL	Teminatl	Sabit	%13,10	20.570.847	20.570.847	
Avro	Teminatl	Sabit	%3,33	45.499.363	145.966.506	
					166.537.353	
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı						
TL	Teminatl	Sabit	%13,43	423.424	423.424	
Avro	Teminatl	Sabit	%5,30	28.069.519	90.049.824	
Avro	Teminatl	Değişken	EURİBOR+4,90	9.639.105	30.923.213	
					121.396.461	
Toplam kısa vadeli banka kredileri					287.933.814	
Uzun vadeli banka kredileri						
Avro	Teminatl	Sabit	%5,30	87.811.355	281.707.605	
Avro	Teminatl	Değişken	EURİBOR+4,75	42.013.937	133.503.486	
Avro	Teminatl	Değişken	EURİBOR+4,90	43.309.769	138.942.071	
					563.153.161	
Toplam uzun vadeli banka kredileri					563.153.161	
					851.086.975	
					31 Aralık 2015	
Para birimi		Faiz türü	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Orijinal tutar	TL karşılığı	
Kısa vadeli banka kredileri						
TL		Teminatl	Sabit	%13,1	30.540.590	30.540.590
Avro		Teminatl	Sabit	%2,97	29.992.395	95.303.834
					125.844.424	
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı						
TL		Teminatl	Sabit	%13,43	1.148.324	1.148.324
Avro		Teminatl	Sabit	%5,26	27.826.741	88.422.253
Avro		Teminatl	Değişken	EURİBOR+%4,90	9.737.613	30.942.239
					120.512.816	
Toplam kısa vadeli banka kredileri					246.357.240	
Uzun vadeli banka kredileri						
Avro		Teminatl	Sabit	%5,26	97.735.860	310.565.466
Avro		Teminatl	Değişken	EURİBOR+%4,75 - %4,90	86.720.129	275.561.882
					586.127.348	
Toplam uzun vadeli banka kredileri					586.127.348	

Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar (devamı)

b) Finansal kiralama yükümlülükleri

			31 Mart 2016
Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli finansal kiralama yükümlülükleri			
Avro	%6,45	7.596.695	24.370.957
ABD Doları	%8,31	1.449.989	4.108.400
			28.479.357
Uzun vadeli finansal kiralama yükümlülükleri			
Avro	%6,45	14.617.403	46.894.091
ABD Doları	%8,31	1.298.994	3.680.569
			50.574.660
Toplam finansal kiralama yükümlülükleri			79.054.017
			31 Aralık 2015
Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli finansal kiralama yükümlülükleri			
Avro	%6,45	7.717.073	24.521.771
ABD Doları	%8,31	1.401.667	4.075.488
			9.118.740
Uzun vadeli finansal kiralama yükümlülükleri			
Avro	%6,45	15.641.199	49.701.474
ABD Doları	%8,31	1.611.894	4.686.742
			54.388.216
Toplam finansal kiralama yükümlülükleri			82.985.475

Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. Ticari alacak ve borçlar

a) Ticari alacaklar:

Grup'un ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Ticari alacaklar	31.504.190	27.525.778
Alacak senetleri (*)	13.593.508	743.600
Diğer ticari alacaklar	102.300	104.446
Eksi: Ticari alacaklar reeskontu (-)	(237.721)	(254.700)
Eksi: Şüpheli alacak karşılığı (-)	(9.743.603)	(8.902.839)
	35.218.674	19.216.285

(*) Grup'un 31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, konut/ofis projelerinden vaadi sözleşmeleri uyarınca yapmış olduğu satışlara ilişkin alınan; fakat henüz tahsil edilmemiş ve konut teslimi yapılmayan dolayısıyla risk ve kazanımların alıcıya geçmediği durumlara ilişkin alacak senetleri bulunmaktadır. Söz konusu avans niteliğinde alınan bu alacak senetleri nakit tahsil edilmediği sürece teminat senedi olarak değerlendirilmektedir.

Grup'un şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2016	1 Ocak- 31 Mart 2015
Açılış bakiyesi	8.902.839	5.818.983
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	(1.383.768)	2.058.360
Dönem içinde yapılan tahsilatlar	543.004	-
Kapanış bakiyesi	9.743.603	7.877.343

Grup, özellikle perakende sektöründe AVM olarak işletilen yatırım amaçlı gayrimenkullerinde çok sayıda müşteriyi çalışması nedeniyle tahsilat riski dağılmış durumdadır. Dolayısıyla Grup, 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilen şüpheli alacak karşılığından daha fazla bir karşılığa gerek görmemektedir.

Grup'un, işletmesini kendi yaptığı Via Port Asya Alışveriş Merkezi dışındaki kiralama operasyonları için ortalama ticari alacak vadesi 74 gündür (2014: 74 gün).

b) Ticari borçlar:

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Ticari borçlar	23.601.178	18.283.075
Borç senetleri	454.861	1.203.104
Eksi: Ticari borçlar reeskontu (-)	(207.280)	(606.701)
Diğer	1.891.076	399.098
	25.739.835	19.278.576

Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. Ticari alacak ve borçlar (devamı)

Grup'un ticari borçlarına ilişkin ortalama ödeme vade süreleri 55 gündür (31 Aralık 2015: 50 gün).

Uzun vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Ticari borçlar (*)	52.420.378	45.412.289
	52.420.378	45.412.289

(*) Grup'un 31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Vialand ve Via Port Venezia projeleri için kurulan adi ortaklıklarındaki diğer ortağına borçlarından oluşmaktadır ve raporlama tarihi itibarıyla 12 ay içinde ödenmesi planlanmamaktadır.

7. Gayrimenkul stokları

Grup'un gayrimenkul stoklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Tamamlanmış projeler		
House & Suites (3)	11.250.387	12.225.248
Via Port Venezia Konut / Ofis (7)	260.367.550	294.731.108
Geliştirilmekte olan projeler		
Via Port Venezia Konut / Ofis (7)	-	-
	271.617.937	306.956.356

Gayrimenkul stoklarının 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren döneme ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli stoklar	1 Ocak 2016	İlaveler	Transferler	Çıkışlar	31 Mart 2016
Tamamlanmış projeler					
Via Port Venezia Konut / Ofis (7)	294.731.108	-	-	(34.363.558)	260.367.550
House & Suites (3)	12.225.248	-	-	(974.861)	11.250.387
Geliştirilmekte olan projeler					
Via Port Venezia Konut / Ofis (7)	-	-	-	-	-
	306.956.356	-	-	(35.338.419)	271.617.937

Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. Gayrimenkul stokları (devamı)

Kısa ve uzun vadeli stokların 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren döneme ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli stoklar	1 Ocak 2015	İlaveler	Transferler	Çıkışlar	31 Mart 2015
Tamamlanmış projeler					
Via Port Venezia Konut / Ofis (7)	-	-	-	-	-
House & Suites (3)	29.443.639	-	-	(6.887.123)	22.556.516
Geliştirilmekte olan projeler					
Via Port Venezia Konut / Ofis (7)	133.295.804	38.428.160	-	-	171.723.964
Arsalar					
Arsalar	4.450.000	-	-	-	4.450.000
	167.189.443	38.428.160	-	(6.887.123)	198.730.480

Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Mart 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla sona eren yıllara ait hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

Tamamlanmış projeler

	1 Ocak 2016	İlaveler	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Mart 2016
Alışveriş Merkezleri					
Via Port Asya Outlet Alışveriş Merkezi	1.092.303.404	6.427.142	-	(615.045)	1.098.115.501
Vialand Alışveriş Merkezi	453.630.907	1.287.065	-	-	454.917.972
Via Port Marina – AVM	468.033.811	1.332.774	-	(1.554.463)	467.812.122
Via Port Venezia Alışveriş Merkezi	168.000.000	4.022.146	-	-	172.022.146
Otel					
Via Port Asya Crowne Plaza	132.390.240	771.735	-	(771.735)	132.390.240
Tema Parklar					
Vialand Tema Park	169.227.565	1.587.546	-	(1.587.547)	169.227.564
Via Port Marina – Tema Park	67.417.445	2.158.776	-	(645.841)	68.930.380
Marina					
Via Port Marina – Marina	99.357.889	795.686	-	(1.252.728)	98.900.847
	2.650.361.261	18.382.870	-	(6.427.359)	2.662.316.772

Yatırım aşamasındaki projeler ve arsalar

	1 Ocak 2016	İlaveler	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Mart 2016
Alışveriş Merkezleri					
Via Port Venezia Alışveriş Merkezi	-	-	-	-	-
Otel					
Via Port Marina - Otel	16.464.073	203.806	-	-	16.667.879
Marina					
Via Port Marina – Marina	-	-	-	-	-
Akvaryum					
Via Port Marina Akvaryum	5.429.955	-	-	-	5.429.955
Arsalar					
Kurtköy arsaları	8.250.000	-	-	-	8.250.000
	30.144.028	203.806	-	-	30.347.834
Toplam yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.680.505.289	18.586.676	-	(6.427.359)	2.692.664.606

Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Tamamlanmış projeler

	1 Ocak 2015	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Mart 2015
Alışveriş Merkezleri					
Via Port Outlet Alışveriş Merkezi	949.153.232	3.865.317	-	-	953.018.549
Vialand Alışveriş Merkezi	413.039.598	888.522	-	-	413.928.120
Otel					
Via Port Asya Crowne Plaza	118.906.672	60.561	-	-	118.967.233
Temapark					
Vialand Temapark	142.031.007	1.126.172	-	-	143.157.179
	1.623.130.509	5.940.572	-	-	1.629.071.081

Yatırım aşamasındaki projeler ve arsalar

	1 Ocak 2015	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Mart 2015
Alışveriş Merkezleri					
Venezia Alışveriş Merkezi	71.533.873	7.474.704	-	-	79.008.577
Marina					
Via Port Marina	146.221.086	73.179.661	-	-	219.400.747
Arsalar					
Kurtköy arsaları	8.000.000	-	-	-	8.000.000
	225.754.959	80.654.365	-	-	306.409.324
Toplam yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.848.885.468	86.594.936	-	-	1.935.480.404

Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. Özkaynaklar

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi, ortaklık yapısı ve hisse adedi aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2016		31 Aralık 2015	
	Hisse (%)	Tutar - TL	Hisse (%)	Tutar - TL
Ali Bayraktar	33,34	30.000.000	33,34	30.000.000
Mehmet Bayraktar	33,33	30.000.000	33,33	30.000.000
Coşkun Bayraktar	33,33	30.000.000	33,33	30.000.000
Nominal ödenmiş sermaye	100	90.000.000	100	90.000.000
Hisse adedi		90.000.000		90.000.000
Beher hisse değeri TL		1		1

13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ve yürürlüğe giren Seri: II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca "Ödenmiş sermaye", "Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler" ve "Hisse senedi ihraç primleri"nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlemelerde çıkan farklılıkların (enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan farklılıklar gibi):

- "Sermaye düzeltme farkları" hesabı eğer "Ödenmiş sermaye" den kaynaklanan farklar ise eve sermaye hesabına henüz ilave edilmemişse, finansal tablolarda "Ödenmiş sermaye" satırının altında;
- "Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler" ve "Hisse senedi ihraç primleri"nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş yıllar kar/zararıyla", ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Diğer özkaynak kalemleri ise TMS çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

Halka açık şirketler kar payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no'lu Kar Payı Tebliği'ne göre yaparlar. Bununla birlikte, Şirket 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla halka açık bir şirket değildir.

Halka açık ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, borsaya kote halka açık ortaklıklar için asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca, kar paylarının eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kar payı avansı dağıtabilecektir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. Özkaynaklar (devamı)

Yasal yedekler, 6102 Sayılı Yeni TTK'nun 519. maddesinin birinci fıkrası hükmüne göre "kar"ın %5'i ödenmiş/çıkarılmış sermayenin %20'sini buluncaya kadar I. tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır. "Kar"dan I. tertip yedek akçe olarak ayrılan tutar düşüldükten sonra kalan tutardan pay sahipleri için I. kar payı ayrılır. I. tertip kanuni yedek akçe ile I. kar payı ayrıldıktan sonra kalan bakiyenin olağanüstü yedek akçe olarak ayrılmasına veya dağıtılmasına karar vermeye Şirket kar dağıtım politikasını da dikkate alarak Genel Kurul yetkilidir. II. tertip kanuni yedek akçe, TTK'nın 519. maddesinin 2. fıkrasının 3. bendi gereğince; dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan çıkarılmış/ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri kadar ayrılır. Karın sermayeye ilavesi yoluyla bedelsiz pay dağıtılmasına karar verilmesi halinde II. tertip kanuni yedek akçe ayrılmaz.

TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardındaki değişikliklerle birlikte kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında dikkate alınan aktüeryal kayıp kazançların kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmesine izin vermemektedir. Aktüeryal varsayımların değişmesi sonucu oluşan kayıp ve kazançlar özkaynaklar içerisinde "Tanımlanmış fayda planları aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu" hesabında muhasebeleştirilmiştir. Kıdem tazminatı karşılığı aktüeryal (kayıp)/kazanç fonu kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak niteliktedir.

10. Hasılat ve hasılatın maliyeti

a) Hasılat, net

	1 Ocak – 31 Mart 2016	1 Ocak – 31 Mart 2015
Kira gelirleri	41.863.817	30.270.189
- Via Port Asya AVM kira gelirleri	24.122.018	19.958.896
- Via Port Crowne Plaza kira gelirleri	2.633.817	2.535.517
- Vialand AVM kira gelirleri	6.204.576	6.662.944
- Vialand Temapark kira gelirleri	1.451.984	959.177
- Via Port Marina kira gelirleri, net (*)	4.752.574	-
- Via Port Venezia AVM kira gelirleri	2.406.523	-
- Vialand Otel geliri	292.325	153.655
Via Port Venezia konut/ofis satış gelirleri	47.715.939	-
House & Suites konut satış gelirleri	2.769.218	10.588.019
Reklam gelirleri	242.510	598.782
Diğer gelirler	2.434	88.553
Satış indirimleri (-)	(6.681.477)	(18.206)
- Via Port Asya AVM kira indirimleri	-	(18.206)
- Via Port Venezia AVM kira indirimleri	(6.681.477)	-
	85.912.441	41.527.337

(*) Grup'un Via Port Marina projesindeki alışveriş merkezi, tema park ve marina bölümlerinden elde edilen toplam kira gelirlerini içermektedir.

Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. Hasılat ve hasılatın maliyeti (devamı)

b) Hasılatın maliyeti

	1 Ocak – 31 Mart 2016	1 Ocak – 31 Mart 2015
Via Port Venezia konut/ofis satışlarının maliyeti	34.363.558	-
İşletme kira giderleri	8.376.824	6.731.328
House & Suites konut satışları maliyeti	974.861	6.887.123
Bakım onarım giderleri	376.387	595.360
Sigorta giderleri	51.555	374.747
Diğer	103.851	252.387
	44.247.036	14.840.945

Hasılat, Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkul portfolyünde yer alan Via Port Asya, Vialand, Via Port Venezia ve Via Port Marina projelerindeki alışveriş merkezleri, otel, marina ve tema park gibi bölümlerin operasyonel kiralama şeklinde işletilmesi sonucu elde edilen kira gelirlerinden ve geliştirilmiş gayrimenkul projelerine ilişkin stokların satışından oluşmaktadır. 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla Grup'un faaliyet gösteren alışveriş merkezleri, Via Port Asya AVM, Vialand AVM, Via Port Venezia AVM ve Via Port Marina AVM'dir.

Via Port Venezia ve Via Port Marina alışveriş merkezleri sırasıyla Ağustos 2015 ve Haziran 2015'te açılmıştır. Via Port Marina'daki tema park ve marina bölümü operasyonlarına Temmuz 2015'te başlamıştır. Via Port Marina projesindeki kiralama işlemleri dâhil alışveriş merkezi, tema park ve marina bölümleri yasal finansal tablolardaki faiz, vergi ve amortisman öncesi kar sonuçlarının %5'i oranında belirlenen yönetim ücreti karşılığında Via Marina tarafından işletilmektedir.

Via Port Venezia alışveriş merkezinin kiralama faaliyetleri ve yönetimi 31 Aralık 2015 tarihine kadar V-G Adi Ortaklığı tarafından yürütülmüş olup; 2016 yılında alışveriş merkezi yönetimi, Via DMC tarafından yürütülmeye başlanmıştır.

Via Port Asya Alışveriş merkezinin kiralama işlemleri Şirket tarafından yönetilmektedir. Alışveriş merkezi yönetimi ise Via DMC tarafından yürütülmektedir.

Vialand AVM Mayıs 2013'te faaliyete geçmiştir. Vialand AVM ve Vialand tema park, Şirket'in müşterek faaliyetlerinden G-V Adi Ortaklığı tarafından kiralanmaktadır. Vialand AVM, Şirket'in iş ortaklığı olan Vialand Kiralama tarafından yıllık kira ve kira dışı faaliyet gelirlerine ilişkin net satışların %3'ü oranında bir bedel karşılığı işletilmektedir. Vialand AVM'nin ortak alan gelir/giderlerinin takibi de Şirket'in bir diğer iş ortaklığı olan Vialand Yönetim tarafından yapılmaktadır. Vialand tema park, Şirket'in iş ortaklığı olan Vialand Eğlence Hizmetleri A.Ş. tarafından hizmet maliyeti ve operasyonel giderler düşüldükten sonra elde edilen yıllık faaliyet gelirlerinin %5'i oranında bir bedel karşılığında işletilmektedir. Vialand AVM ortak alan giderlerinin yönetimi 2016 Ocak ayından itibaren Via DMC tarafından yönetilmeye başlanmıştır.

Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. Faaliyet giderleri

	1 Ocak – 31 Mart 2016	1 Ocak – 31 Mart 2015
Genel yönetim giderleri	6.810.175	8.308.318
Pazarlama ve satış giderleri	203.902	918.155
	7.014.077	9.226.473

a) Genel yönetim giderleri

	1 Ocak – 31 Mart 2016	1 Ocak – 31 Mart 2015
Personel giderleri	2.082.218	2.111.138
Şüpheli alacak karşılık giderleri (Not 6)	1.383.768	2.058.360
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	760.681	708.463
Vergi, resim ve harç giderleri	609.690	1.280.334
Bakım onarım giderleri	425.923	91.154
Amortisman ve itfa payı giderleri	298.868	637.979
Sigorta giderleri	198.853	65.386
Araç yakıt giderleri	140.853	153.714
Malzeme giderleri	104.958	193.598
Yemek giderleri	67.932	41.301
Araç kiralama giderleri	63.379	256.362
Diğer	673.052	710.530
	6.810.175	8.308.318

b) Pazarlama ve satış giderleri

	1 Ocak – 31 Mart 2016	1 Ocak – 31 Mart 2015
İlan ve reklam giderleri	106.144	401.123
Amortisman ve itfa payı giderleri	58.383	62.134
Temsil ağırlama gideri	32.329	9.271
Personel giderleri	2.811	77.638
Satış komisyonları	696	279.371
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	-	43.400
Diğer	3.539	45.218
	203.902	918.155

Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. Finansal gelirler ve giderler

Finansal gelirler	1 Ocak – 31 Mart 2016	1 Ocak – 31 Mart 2015
Temerrüt gelirleri, net	4.059.293	-
Faiz gelirleri	859.788	119.434
	4.919.081	119.434
Finansal giderler	1 Ocak – 31 Mart 2016	1 Ocak – 31 Mart 2015
Kur farkı giderleri, net	(5.285.447)	3.374.345
Faiz giderleri	(9.162.563)	6.755.939
Adat faizi giderleri	(69.569)	142.602
Banka işlem, masraf ve komisyon giderleri	(1.381)	56.197
	(14.518.960)	10.329.082

13. Hisse başına kazanç

Türkiye’de şirketler, sermayelerini mevcut ortaklarına, 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.

Hisse başına kazanç hesaplamaları, ana ortaklık payına ait dağıtılabılır net dönem karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı	18.566.876	2.890.285
İhraç edilmiş hisselerin sene içindeki ağırlıklı ortalama adedi	90.000.000	90.000.000
1 TL nominal değerli hisse başına kazanç (Tam TL)	0,21	0,06

Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

14. İlişkili taraf açıklamaları

Şirket ile Şirket'in TFRS 11 kapsamında müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirilen adi ortaklıklar arasında gerçekleşen işlemler konsolidasyon sırasında elimine edildikleri için bu notta açıklanmamıştır.

İlişkili taraflardan olan ticari alacaklar genellikle yatırım amaçlı gayrimenkullerin işletme ve kiralama işlemlerinden veya gayrimenkul stok satışlarından kaynaklanmaktadır. İlişkili taraflardan olan alacaklar teminatsız olmakla birlikte normal ticari vadeleri aşan ticari ve diğer alacaklar için adet hesaplanmaktadır. İlişkili taraflara olan ticari borçlar genellikle alışveriş merkezlerinin yönetim, reklam ve pazarlama hizmetlerine ve inşaat işleriyle ilgili mal ve hizmet alımlarından doğmaktadır.

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Via Port Marina (**)	10.802.325	5.860.946
Enternasyonal Gayrimenkul (**)	10.696.050	7.535.758
Vialand Eğlence (*)	10.056.874	5.146.853
Via Otelcilik (**)	1.697.227	1.978.610
Vialand Kiralama (*)	1.634.194	1.595.846
Via Gülen Büyük Mağazacılık Tic. Ltd. Şti. (**)	-	584.064
Via DMC (**)	-	163.315
Via Tema İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (**)	-	7.356
Diğer	983.303	219.370
	35.869.974	23.092.118

(*) İş ortaklıkları
(**) Ortaklar tarafından kontrol edilen şirketler

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Via Tema (**) (1)	75.082.752	45.011.552
Mac Elektrik Enerjisi Top. Sat. A.Ş. (**)	1.204.560	1.618.347
Via DMC (**)	-	356.478
Via Otelcilik (**)	-	3.393
Diğer	1.447.782	43.298
	77.735.094	47.033.068

İlişkili taraflardan mal ve hizmet alımları	1 Ocak – 31 Mart 2016	1 Ocak – 31 Mart 2015
Via Tema (**) (1)	76.527.036	87.837.108
Mac Elektrik Enerjisi Top. Sat. A.Ş. (**) (2)	3.439.570	2.540.739
Vialand Eğlence (*) (3)	539.156	764.540
Via DMC (**) (4)	671.996	359.602
Vialand Kiralama (*)	5.437	119.455
Via Otelcilik (**)	176.480	115.860
Diğer	17.396	6.189
	81.377.071	91.743.492

Üst yönetime sağlanan faydalar

Grup'un üst yönetimi; yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve direktörlerden oluşmaktadır. Grup'un üst düzey yöneticilere sağlamış olduğu faydalar 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemi için 984.064 TL'dir (1 Ocak – 31 Mart 2015: 829.596 TL).

Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

14. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflardan mal ve hizmet satışları	1 Ocak – 31 Mart 2016	1 Ocak – 31 Mart 2015
Via Tema	21.576.621	5.169.400
Vialand Kiralama	13.589.069	7.433.039
Via Marina	4.752.574	3.214.395
Via DMC	2.796.813	1.353.056
Via Otelcilik	2.633.817	2.490.607
Vialand Eğlence	1.451.984	1.692.813
Via Gülen Büyük Mağazacılık Tic. Ltd. Şti.	292.499	354.547
Mac Elektrik	35.301	55.144
Diğer	36.790	10.847
	39.745.674	21.773.845

15. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Risk yönetim politikaları

Grup faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dâhil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Grup'un risk yönetim politikası, yerel ve küresel mali piyasaların verilerine ve bu piyasalarda oluşabilecek belirsizliklere odaklanmakta olup, Grup'un mali performansı üzerindeki olası olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Döviz kuru riski

Yabancı para cinsinden varlıklar/yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Grup, ağırlıklı olarak Avro ve ABD Doları cinsinden finansal borçlanma işlemleri nedeniyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Bu riskin yönetilmesi amacıyla para birimlerinin çapraz veya Türk Lirası'na karşı pozisyonlarının toplam özkaynak tutarına oranları belli sınırlar içinde tutulmaya çalışılmaktadır.

31 Mart 2016 itibarıyla, Grup'un finansal varlık ve bilanço dışı aletleri ile yabancı para cinsinden yükümlülükleri hedge etmemektedir.

Grup'un sahip olduğu Via Port Asya AVM ve ortak olduğu Vialand AVM'nin kira sözleşmeleri ağırlıklı olarak Avro bazında yapılmaktadır. Grup bu kiralama sözleşmeleri kapsamında periyodik olarak (aylık veya üçer aylık) olarak kiracılara Avro varsa kira artış oranları da dikkate alınarak kira bedelleri için fatura günündeki TL/Avro kuru dikkate alınarak kesilmektedir.

Grup'un döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Varlıklar	71.593.812	96.331.303
Yükümlülükler	(995.627.526)	(888.993.918)
Yabancı para yükümlülük pozisyonu, net	(924.033.714)	(792.662.615)

Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Aşağıdaki tablolarda 31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların orijinal para birimi cinsinden ve konsolide finansal tablolarda taşınan değerleri TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2016	Avro	ABD Doları	TL Karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	21.062.013	3.866	67.579.998
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar	843.111	-	2.704.783
Toplam varlıklar	22.313.163	3.866	71.593.812
Kısa vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlanmalar	54.271.937	1.024.147	177.011.619
Ticari borçlar	111.877	106.912	661.837
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlanmalar	253.373.482	1.802.288	817.954.070
Ticari borçlar	-	-	-
Toplam yükümlülükler	307.757.296	2.933.347	995.627.526
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(285.444.133)	(2.929.481)	(924.033.714)

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir:

Avro	(915.733.323)
ABD Doları	(8.300.391)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(924.033.714)

31 Aralık 2015	Avro	ABD Doları	TL Karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	23.221.972	1.195.338	77.265.703
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar	6.000.000	-	19.065.600
Toplam varlıklar	29.221.972	1.195.338	96.331.303
Kısa vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlanmalar	(75.273.822)	(1.401.667)	(243.265.584)
Ticari borçlar	-	(33.376)	(97.043)
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlanmalar	(200.097.188)	(1.611.894)	(640.515.567)
Ticari borçlar	(1.607.600)	(2.550)	(5.115.724)
Toplam yükümlülükler	(276.978.610)	(3.049.487)	(888.993.918)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(247.756.638)	(1.854.149)	(792.662.615)

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir:

Avro	(787.271.493)
ABD Doları	(5.391.122)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(792.662.615)

Via Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Kur riskine duyarlılık

Aşağıdaki tablo, ilgili kurların TL karşısında %10 artış ve azalışına karşı Grup'un duyarlılığını göstermektedir. Yabancı para birimlerinin kurlarındaki bu %10'luk değişim Grup yönetiminin döviz kurlarında olası değişiklik etkisi olarak öngördüğü ve kendi raporlamalarında kullandığı değişimi ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yılsonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yılsonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, konsolide toplam kapsamlı gelir tablosunda kar/ (zararda) ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

31 Mart 2016	Değişim	Kar / (zarar) etkisi
ABD Doları	%10/(%10)	(830.039) / 830.039
Avro	%10/(%10)	(91.573.332) / 91.573.332

31 Aralık 2015	Değişim	Kar / (zarar) etkisi
ABD Doları	%10/(%10)	(539.112) / 539.112
Avro	%10/(%10)	(78.727.149) / 78.727.149

16. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Yoktur.