

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2018 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

2018 Yılı 2. Çeyrek Finansal Raporlar

Bağımsız Denetçi Görüşü

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

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kuruluna

Giriş

1. Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2018 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

2. Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmekteyiz.

Sonuç

3. Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunun ve ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin finansal performansının ve nakit akışlarının TMS 34'e uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun bir görünümünü sağlamadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 8 Ağustos 2018

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	13.702.260	29.498.804
Ticari Alacaklar		9.193.739	31.182.536
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	9.193.739	31.182.536
Diğer Alacaklar		1.600.489	2.495.801
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	3, 7	0	2.174
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	1.600.489	2.493.627
Stoklar	11	173.186.477	176.859.944
Peşin Ödenmiş Giderler	8	115.448	1.909.950
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	9	213.099	1.611.429
Diğer Dönen Varlıklar	9	2.439.809	1.843.138
ARA TOPLAM		200.451.321	245.401.602
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		200.451.321	245.401.602
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar		41.356.529	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	41.356.529	0
Diğer Alacaklar		39.593	42.241
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	39.593	42.241
Stoklar	11	92.531.256	43.796.893
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	811.820.508	748.473.027
Maddi Duran Varlıklar	12	951.828	876.049
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		14.721.485	22.794
Şerefiye	14	14.631.400	0
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	90.085	22.794
Peşin Ödenmiş Giderler	8	75.909.133	63.504.986
Diğer Duran Varlıklar	9	68.380.472	50.065.538
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.105.710.804	906.781.528
TOPLAM VARLIKLAR		1.306.162.125	1.152.183.130
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		4.734.373	0
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	2.302.901	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	2.431.472	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		46.268.093	0
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	30.676.478	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	15.591.615	0
Ticari Borçlar		31.054.405	26.629.682
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3, 6	8.344	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	31.046.061	26.629.682
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		150.150	6.871
Diğer Borçlar		1.265.474	532.885
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	1.265.474	532.885
Ertelenmiş Gelirler	17	147.373.649	181.370.958
Kısa Vadeli Karşılıklar		248.803	222.302
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16	248.803	222.302
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	17	2.213.316	1.055.991
ARA TOPLAM		233.308.263	209.818.689
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		233.308.263	209.818.689
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		113.829.024	0
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	51.657.281	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	62.171.743	0
Diğer Borçlar		5.423.296	1.933.938
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	5.423.296	1.933.938
Ertelenmiş Gelirler	17	9.255.000	0
Uzun Vadeli Karşılıklar		124.881	109.795

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	124.881	109.795
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		128.632.201	2.043.733
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		361.940.464	211.862.422
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		944.221.661	940.320.708
Ödenmiş Sermaye	18	225.000.000	217.500.000
Sermaye Düzeltme Farkları	18	21.599.008	21.599.008
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	18	246.731.349	246.731.349
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-43.820	1.143
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-43.820	1.143
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	18	-43.820	1.143
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	7.973.782	7.543.019
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		439.015.426	371.589.564
Net Dönem Karı veya Zararı		3.945.916	75.356.625
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		944.221.661	940.320.708
TOPLAM KAYNAKLAR		1.306.162.125	1.152.183.130

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.06.2017	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2018 - 30.06.2018	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2017 - 30.06.2017
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	51.857.943	1.644.893	51.080.819	829.004
Satışların Maliyeti	19	-43.964.038	-445.131	-43.759.472	-210.901
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		7.893.905	1.199.762	7.321.347	618.103
BRÜT KAR (ZARAR)		7.893.905	1.199.762	7.321.347	618.103
Genel Yönetim Giderleri	20	-4.219.124	-2.744.441	-1.960.662	-1.306.294
Pazarlama Giderleri	20	-587.592	-1.665.911	-317.268	-448.851
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	360.160	143.346	179.278	27.613
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		3.447.349	-3.067.244	5.222.695	-1.109.429
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		3.447.349	-3.067.244	5.222.695	-1.109.429
Finansman Gelirleri	23	1.063.661	7.938.953	500.967	3.509.270
Finansman Giderleri	23	-565.094	-162.499	-360.796	-88.504
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		3.945.916	4.709.210	5.362.866	2.311.337
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0	0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	24	0	0	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		3.945.916	4.709.210	5.362.866	2.311.337
DÖNEM KARI (ZARARI)		3.945.916	4.709.210	5.362.866	2.311.337
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		3.945.916	4.709.210	5.362.866	2.311.337
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Adi Pay Başına Kazanç	25	0,01750000	0,02170000	0,02380000	0,01060000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-44.963	-6.434	2.954	-7.992
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-44.963	-6.434	2.954	-7.992
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		3.900.953	4.702.776	5.365.820	2.303.345
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		3.900.953	4.702.776	5.365.820	2.303.345

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.06.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-97.925.403	-91.212.207
Dönem Karı (Zararı)		3.945.916	4.709.210
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-828.034	-7.746.666
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12, 13	216.065	102.686
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		22.196	31.276
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-1.063.661	-7.880.628
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-2.634	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-100.991.212	-88.174.751
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-18.739.212	6.877.835
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		899.546	2.716.262
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-40.853.525	-41.917.539
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-9.752.228	-70.910.970
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		3.213.571	-997.166
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		3.920.488	-1.163.367
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-39.679.852	17.220.194
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-97.873.330	-91.212.207
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-52.073	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-77.309.578	83.539.879
İştiraklar ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları	14	-14.680.400	0
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri		0	89.800.000
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		3.500	0
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		3.500	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12, 13	-360.001	-130.219
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	-280.756	-122.719
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	-79.245	-7.500
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-62.273.511	-6.129.902
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		834	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		159.788.158	5.920.082
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		158.850.000	0
Kredilerden Nakit Girişleri		158.850.000	0
Ödenen Faiz		-475.224	
Alınan Faiz		1.413.382	5.920.082
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-15.446.823	-1.752.246
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-15.446.823	-1.752.246
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	29.137.514	99.922.710
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	13.690.691	98.170.464

Dipnot Referansı	Özkaynaklar											Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar											
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birlikmiş Karlar				
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Risken Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları												

Önceki Dönem
01.01.2017 - 30.06.2017

Carı Dönem 01.01.2018 – 30.06.2018	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları														
	Kar Payları														
	Kar Payı Harıç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması														
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakiyeler		225.000.000	21.599.008	246.731.349		-43.820				7.973.782	439.015.426	3.945.916	944.221.661	944.221.661