

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2019 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	4		14.962.734	143.109.148
Ticari Alacaklar			30.098.655	16.146.473
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6		30.098.655	16.146.473
Diğer Alacaklar			1.605.940	1.682.790
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7		1.605.940	1.682.790
Stoklar	11		62.480.661	68.500.588
Peşin Ödenmiş Giderler	8		578.968	351.264
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	9		1.293.970	879.057
Diğer Dönen Varlıklar	9		18.895.648	92.368
ARA TOPLAM			129.916.576	230.761.688
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			129.916.576	230.761.688
DURAN VARLIKLAR				
Ticari Alacaklar			112.933.533	107.610.319
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6		112.933.533	107.610.319
Diğer Alacaklar			135.147	39.762
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7		135.147	39.762
Stoklar	11		195.630.264	182.243.502
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10		864.749.339	816.185.179
Maddi Duran Varlıklar	12		406.688	904.951
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			14.694.670	14.708.000
Şerefiye	2		14.631.400	14.631.400
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13		63.270	76.600
Peşin Ödenmiş Giderler	8		270.417.366	269.546.660
Diğer Duran Varlıklar	9		66.228.772	79.180.735
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			1.525.195.779	1.470.419.108
TOPLAM VARLIKLAR			1.655.112.355	1.701.180.796
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar			106.808.410	131.337.598
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	5		78.430.966	27.396.686
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	5		28.377.444	103.940.912
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			83.673.685	73.935.139
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5		58.993.439	55.764.408
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5		24.680.246	18.170.731
Ticari Borçlar			8.168.087	29.716.097
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3,6		22.116	11.027
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6		8.145.971	29.705.070
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			123.296	99.442
Diğer Borçlar			401.697	2.282.516
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7		401.697	2.282.516
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	16		1.558.241	5.651.940
Kısa Vadeli Karşılıklar			432.162	141.874
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15		432.162	141.874
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16		670.833	2.403.905
ARA TOPLAM			201.836.411	245.568.511
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			201.836.411	245.568.511
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar			166.585.951	170.692.093
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	5		78.223.369	104.289.435
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	5		88.362.582	66.402.658
Diğer Borçlar			9.827.477	8.051.240
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7		9.827.477	8.051.240
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			309.245.000	309.245.000

İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	16	299.990.000	299.990.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	16	9.255.000	9.255.000
Uzun Vadeli Karşılıklar		360.262	171.109
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	360.262	171.109
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		486.018.690	488.159.442
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		687.855.101	733.727.953
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		967.257.254	967.452.843
Ödenmiş Sermaye	17	230.000.000	225.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	17	21.599.008	21.599.008
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	17	246.731.349	246.731.349
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		26.572	-44.839
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		26.572	-44.839
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	17	26.572	-44.839
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		9.055.996	7.973.782
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		460.111.329	439.015.426
Net Dönem Karı veya Zararı		-267.000	27.178.117
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		967.257.254	967.452.843
TOPLAM KAYNAKLAR		1.655.112.355	1.701.180.796

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2018 - 30.09.2018
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	18	8.087.206	165.166.762	2.198.980	113.308.819
Satışların Maliyeti	18	-4.621.597	-143.098.849	-1.221.957	-99.134.811
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		3.465.609	22.067.913	977.023	14.174.008
BRÜT KAR (ZARAR)		3.465.609	22.067.913	977.023	14.174.008
Genel Yönetim Giderleri	19	-8.478.220	-6.534.880	-2.747.979	-2.315.756
Pazarlama Giderleri	19	-1.217.517	-1.068.111	-315.262	-480.519
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	4.776.033	1.576.196	2.630.453	1.216.036
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-1.454.095	16.041.118	544.235	12.593.769
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-1.454.095	16.041.118	544.235	12.593.769
Finansman Gelirleri	22	6.784.022	2.016.938	389.920	953.277
Finansman Giderleri	22	-5.596.927	-1.079.577	-1.868.831	-514.483
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-267.000	16.978.479	-934.676	13.032.563
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-267.000	16.978.479	-934.676	13.032.563
DÖNEM KARI (ZARARI)		-267.000	16.978.479	-934.676	13.032.563
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-267.000	16.978.479	-934.676	13.032.563
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Adi Pay Başına Kazanç	24	0,00100000	0,07500000	0,00400000	0,05700000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		71.411	-41.676	-17.246	3.287
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		71.411	-41.676	-17.246	3.287
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		71.411	-41.676	-17.246	3.287
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-195.589	16.936.803	-951.922	13.035.850
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-195.589	16.936.803	-951.922	13.035.850

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-64.241.697	-143.401.298
Dönem Karı (Zararı)		-267.000	16.978.479
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-2.781.639	-1.507.498
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12,13	522.807	334.941
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		120.173	34.228
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-1.401.387	-1.874.033
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-2.023.232	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-2.023.232	0
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	-2.634
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-61.190.627	-158.820.206
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-19.275.396	-57.304.602
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-18.535	959.796
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-7.366.835	54.979.597
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-1.098.410	-6.779.004
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-21.548.010	-664.894
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-104.582	6.602.200
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-11.778.859	-156.613.299
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-64.239.266	-143.349.225
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15	-2.431	-52.073
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-46.552.142	-111.648.910
İştiraklar ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları	11	0	-14.680.400
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri		0	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	3.500
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			3.500
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12,13	-11.214	-369.982
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	-5.785	-290.737
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	-5.429	-79.245
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-46.540.928	-96.602.862
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		0	834
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-15.642.571	352.961.425
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		171.500.001	361.060.000
Kredilerden Nakit Girişleri		171.500.001	273.850.000
İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri		0	87.210.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-172.455.192	-6.661.028
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-172.455.192	-6.661.028
Ödenen Faiz		-23.324.228	-3.533.325
Alınan Faiz		8.636.848	2.095.778
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-126.436.410	97.911.217
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-126.436.410	97.911.217
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		141.356.547	29.137.515
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	14.920.137	127.048.732

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2019 – 30.09.2019	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 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 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 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 Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
	Dönem Sonu Bakiyeler		230.000.000	21.559.008	246.731.349	26.572			9.055.996	460.111.329	-267.000	967.257.254		967.257.254