

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ
DENETİM RAPORU**



FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

Finansal Tablolara İlişkin Rapor

1. Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2015 tarihli finansal durum tablosu (bilançosu) ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetiminin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

2. Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dahil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.



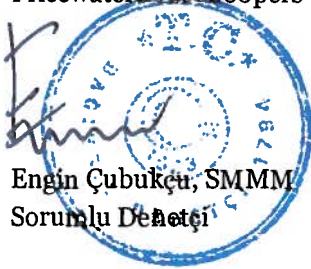
Görüş

4. Görüşümüze göre, finansal tablolar, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMS'ye uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Raporlar

5. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 23 Şubat 2016 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
6. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2015 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
7. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PricewaterhouseCoopers



İstanbul, 23 Şubat 2016

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOLARI	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	5-55
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	5-6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6-21
NOT 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	22-23
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	24-25
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	25
NOT 6 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	25-26
NOT 7 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	26-27
NOT 8 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	27
NOT 9 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR, DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR	28
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	29-33
NOT 11 STOKLAR	34
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR	34-35
NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	35
NOT 14 UZUN VADELİ BORÇLANMALARIN KISA VADELİ KISIMLARI VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR	36
NOT 15 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	37-38
NOT 16 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	38
NOT 17 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	39-40
NOT 18 DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	40
NOT 19 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	41-43
NOT 20 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	43
NOT 21 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	44
NOT 22 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER	44
NOT 23 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	44
NOT 24 FİNANSMAN GELİR/ (GİDERLERİ)	45
NOT 25 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/(GİDERLER)	45
NOT 26 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	45
NOT 27 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	46
NOT 28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	46-51
NOT 29 FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	52-53
NOT 30 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	53
NOT 31 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	53-55

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015	Yeniden düzenlenmiş bağımsız denetimden geçmiş (*) 31 Aralık 2014	Yeniden düzenlenmiş bağımsız denetimden geçmiş (*) 31 Aralık 2013
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR			
	255.759.419	319.101.316	55.678.411
Nakit ve nakit benzerleri	4	241.392.716	19.804.281
Finansal yatırımlar	3,5	-	35.591.243
Ticari alacaklar	6	6.359.668	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	6.359.668	-
Diğer alacaklar	7	3.078.475	1.138
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	3,7	9.500	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	3.068.975	1.138
Peşin ödenmiş giderler	8	63.818	-
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	9	4.475.775	-
Diğer dönen varlıklar	9	388.967	281.749
DURAN VARLIKLAR			
	601.148.102	430.868.490	303.740.015
Ticari alacaklar	6	3.639.409	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	3.639.409	-
Diğer alacaklar	7	8.440	1.299
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	8.440	1.299
Stoklar	11	65.381.916	-
Maddi duran varlıklar	12	791.728	412.395
Maddi olmayan duran varlıklar	13	13.201	14.036
<i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>	13	13.201	14.036
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	514.245.000	303.312.285
Peşin ödenmiş giderler	8	6.449.902	-
Diğer duran varlıklar	9	10.618.506	-
TOPLAM VARLIKLAR			
	856.907.521	749.969.806	359.418.426
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
	1.274.316	1.344.933	785.622
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	14	108.713	565.405
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	3,14	108.713	565.405
Ticari borçlar	6	208.525	11.608
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3,6	724	4.945
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	207.801	6.663
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	-	-
Diğer borçlar	7	189.604	-
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	189.604	-
Kısa vadeli karşılıklar	17	253.560	96.174
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	17	253.560	96.174
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	18	513.914	112.435
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
	33.076.402	220.855	814.822
Uzun vadeli borçlanmalar	14	-	721.561
<i>İlişkili taraflara finansal borçlar</i>	3,14	-	721.561
Uzun vadeli karşılıklar	17	136.863	93.261
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	17	136.863	93.261
Ertelenmiş gelirler	18	32.939.539	-
ÖZKAYNAKLAR			
	822.556.803	748.404.018	357.817.982
Ödenmiş sermaye	19	205.400.000	106.200.000
Sermaye düzeltme farkları	19	21.599.008	21.599.008
Pay ihraç primleri	19	246.731.349	9.759.034
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	19	18.688	(2.985)
<i>Yeniden değerlendirme ölçüm kazanç/kayıpları</i>	19	18.688	(2.985)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		4.709.369	3.439.598
Geçmiş yıllar karları		269.954.662	114.391.053
Net dönem karı		74.143.727	102.432.274
TOPLAM KAYNAKLAR			
	856.907.521	749.969.806	359.418.426

(*) Bakınız Not 2.3.2.

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHLERİ İTİBARIYLA KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015	Yeniden düzenlenmiş bağımsız denetimden geçmiş (*) 31 Aralık 2014
Hasılat	20	2.950.927	2.603.345
Satışların maliyeti (-)	20	(1.002.889)	(641.559)
Brüt kar		1.948.038	1.961.786
Genel yönetim giderleri (-)	21	(4.705.745)	(3.186.029)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı, net		45.717.315	35.632.365
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	117.434	50.181
Esas faaliyet karı		43.077.042	34.458.303
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	25	1.494.301	3.110.976
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	25	(142)	-
Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı		44.571.201	37.569.279
Finansman gelir/(gideri), net	24	29.572.526	19.962.033
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		74.143.727	57.531.312
Dönem vergi geliri/(gideri)	26	-	-
Dönem karı		74.143.727	57.531.312
Adi pay başına kazanç	27	0,3610	0,3734
Sulandırılmış pay başına kazanç	27	0,3610	0,3734
DİĞER KAPSAMLI GELİR		9.058	12.615
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ kayıpları		9.058	12.615
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		74.152.785	57.543.927

(*) Bakınız Not 2.3.2.

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Özkaynak toplamı
						Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	
1 Ocak 2014 (Önceden raporlanan)	106.200.000	21.599.008	9.759.034	(2.985)	3.439.598	52.037.811	4.358.389	197.390.855
<i>Düzeltilmelerin etkisi(*)</i>	-	-	-	-	-	62.353.242	98.073.885	160.427.127
1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla bakiyeler (Yeniden düzenlenmiş) (*)	106.200.000	21.599.008	9.759.034	(2.985)	3.439.598	114.391.053	102.432.274	357.817.982
Transferler	-	-	-	-	199.223	102.233.051	(102.432.274)	-
Sermaye arttırımı	97.119.794	-	-	-	-	-	-	97.119.794
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	(1.050.000)	-	(1.050.000)
Pay ihraç primleri	-	-	236.972.315	-	-	-	-	236.972.315
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	12.615	-	-	57.531.312	57.543.927
31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla bakiyeler (Yeniden düzenlenmiş) (*)	203.319.794	21.599.008	246.731.349	9.630	3.638.821	215.574.104	57.531.312	748.404.018
1 Ocak 2015 (Önceden raporlanan)	203.319.794	21.599.008	246.731.349	9.630	3.638.821	55.146.977	21.854.652	552.300.231
<i>Düzeltilmelerin etkisi(*)</i>	-	-	-	-	-	160.427.127	35.676.660	196.103.787
1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler (Yeniden düzenlenmiş) (*)	203.319.794	21.599.008	246.731.349	9.630	3.638.821	215.574.104	57.531.312	748.404.018
Sermaye arttırımı	2.080.206	-	-	-	-	(2.080.206)	-	-
Transferler	-	-	-	-	1.070.548	56.460.764	(57.531.312)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	9.058	-	-	74.143.727	74.152.785
31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler	205.400.000	21.599.008	246.731.349	18.688	4.709.369	269.954.662	74.143.727	822.556.803

(*) Bakınız Not 2.3.2.

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnotlar	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2015	Yeniden düzenlenmiş bağımsız denetimden geçmiş (*) 1 Ocak - 31 Aralık 2014
A. İşletme Faaliyetlerden Nakit Akışları			
Net Dönem Karı		74.143.727	57.531.312
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12,13	168.566	75.297
Sabit kıymet satış zararı/(karı) ile ilgili düzeltmeler	25	142	(53.734)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		33.113	32.162
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(29.729.473)	(20.948.986)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı, net		(45.717.315)	(35.632.365)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı		(199.704)	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Faaliyetlerle ilgili diğer alacak ve dönen varlıklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(2.719.754)	(15.613.892)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış		(6.463.118)	(2.933)
Stoklardaki artış		(9.273.179)	(56.108.737)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artışla ilgili düzeltmeler		99.047	36.753
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		159.718	37.199
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(9.999.077)	-
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		33.127.815	424.393
İşletme Faaliyetlerinden Sağlanan/(Kullanılan) Nakit Akışı		3.630.508	(70.223.531)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12,13	(49.713)	(573.096)
Finansal varlık alımları/satımları, net		30.170.288	1.540.050
Maddi duran varlık satışlarından nakit girişleri		-	54.040
Alınan faizler		1.271.222	2.609.683
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(123.409.083)	(24.974.248)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		19.000.000	-
Yatırım Faaliyetlerinde Kullanılan Nakit Akışı		(73.017.286)	(21.343.571)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Finansal kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(613.514)	(458.905)
Alınan faizler		29.785.791	20.237.292
Temettü ödemesi		-	(1.050.000)
Ödenen faizler		(12.191)	(106.372)
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri		-	334.092.109
Finansman Faaliyetlerinden Sağlanan Net Nakit		29.160.086	352.714.124
Nakit ve Nakit Benzerleri Değerlerindeki Değişim		(40.226.692)	261.147.022
Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri	4	280.772.288	19.625.266
Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri	4	240.545.596	280.772.288

(*) Bakınız Not 2.3.2.

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

Şirket’in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı No: 62 Ümraniye İstanbul / Türkiye.

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket’in Merkezi Kayıt Kuruluşu verilerine göre ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015		31 Aralık 2014	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
T.Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı (“Vakıfbank”)	38,70	79.494.948	38,70	78.689.844
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Bşk. (“TOKİ”)	14,63	30.040.237	14,63	29.735.998
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz.Vakfı (“Vakıf”)	9,60	19.719.659	9,21	18.723.340
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Emekli Sandığı	8,88	18.235.986	8,88	18.051.300
Diğer	28,19	57.909.170	28,58	58.119.312
Toplam	100	205.400.000	100	203.319.794

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

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Şirket’in kayıtlı sermaye tavanı 500.000.000 TL’dir (31 Aralık 2014: 300.000.000 TL). 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Şirket’in çalışan sayısı 18 kişidir (31 Aralık 2014: 15 kişi).

Vakıfbank, Şirket üzerinde hakim ortak olarak kontrolü elinde bulundurmaktadır.

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıl itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 23 Şubat 2016 tarihinde onaylanmıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1 ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar	Faaliyet konusu	Müteşebbis ortaklar
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı (“Halk-Vakıf”)	Konut projesi	Halk GYO A.Ş.

Halk - Vakıf

Halk-Vakıf 29 Ağustos 2014 tarihinde imzalanan proje ortaklığı sözleşmesiyle adi ortaklık olarak kurulmuş olup 16 Ekim 2014 tarihinde faaliyete geçmiştir. Halk-Vakıf 100.000 TL sermaye ile %50, %50 oranında pay ile kurulmuş olup, kurulan ortaklığın amacı, Sancaktepe İstanbul’da konut projesi geliştirmektir. Şirket, 95.221,84 m² yüz ölçümüne sahip İstanbul İli Sancaktepe ilçesinde bulunan arsayı 110.000.000 TL + KDV bedel karşılığı, %50’si Vakıf GYO, %50’si Halk GYO tarafından ödenmek üzere satın almıştır.

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

b TMS’ye uygunluk beyanı

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

c Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

d Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirket’in raporlama para birimi TL olup tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

e Müşterek yönetime tabi ortaklıklar

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

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Şirket’in müşterek yönetime tabi işletmelerinin detayı Not 1’de açıklanmıştır. Müşterek yönetime tabi ortaklıklar oransal konsolidasyon metodu kullanılmak suretiyle finansal tablolarda muhasebeleştirilir.

f İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Şirket cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet metodundan gerçeğe uygun değer metoduyla değerlemeye başlamıştır. Bu muhasebe politikası değişikliği sonucunda finansal tablolar geriye dönük olarak yeniden düzenlenmiştir (Dipnot 2.3.2).

İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Şirket’ in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde Not 2.3.2’ de açıklanan gerçeğe uygun değer yöntemine dayanak oluşturanlar dışında önemli bir değişiklik olmamıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

2.3.1 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler

Şirket cari dönemde Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) ve TMSK’nın Türkiye Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (TFRYK) tarafından yayınlanan ve 31 Aralık 2015 tarihinde başlayan dönem ve sonrası için geçerli olan yeni ve revize edilmiş TMS/TFRS’lerdeki değişiklik ve yorumlardan Şirket’in finansal tabloları üzerinde etkisi olan değişiklik ve yorumları uygulamıştır.

a. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TMS 19’daki değişiklik, “Tanımlanmış fayda planları”; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu sınırlı değişiklik üçüncü kişiler veya çalışanlar tarafından tanımlanmış fayda planına yapılan katkılara uygulanır. Plana yapılan katkıların hizmet süresinden bağımsız hesaplandığı; örneğin maaşının sabit bir kısmının katkı olarak alınması gibi; durumlarda nasıl muhasebeleştirme yapılacağına açıklık getirmektedir.
- Yıllık İyileştirmeler 2012 Dönemi; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. 2010-2012 dönemi iyileştirme projesi aşağıda yer alan 7 standarda değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 2, Hisse Bazlı Ödemeler
 - TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
 - TFRS 8, Faaliyet Bölümleri
 - TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
 - TMS 16, Maddi Duran Varlıklar ve TMS 38, Maddi Olmayan Duran Varlıklar
 - TFRS 9, Finansal Araçlar; TMS 37, Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler
 - TMS 39, Finansal Araçlar - Muhasebeleştirme ve Ölçüm
- Yıllık İyileştirmeler 2013 Dönemi; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2011-12-13 dönemleri aşağıda yer alan 4 standarda değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 1, TFRS’nin İlk Uygulaması
 - TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
 - TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
 - TMS 40, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

b. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TFRS 11, “Müşterek Anlaşmalar”daki değişiklik: Müşterek faaliyetlerde pay alımı. 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standarttaki değişiklik ile işletme tanımına giren bir müşterek faaliyette pay satın alındığında bu payın nasıl muhasebeleşeceği konusunda açıklık getirilmiştir.
- TFRS 16 “Maddi duran varlıklar”, ve TMS 41 “Tarımsal faaliyetler”, standartlarındaki meyve veren bitkilere ilişkin değişiklik, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. Bu değişiklik üzüm asmaı, kauçuk ağacı, palmye ağacı gibi bitkilerin finansal raporlamasını değiştirmektedir. Meyve veren bitkilerin, maddi *duran varlıkların üretim sürecinde kullanılmasına benzemesi sebebiyle, maddi duran varlıklarla aynı şekilde muhasebeleştirilmesine karar verilmiştir. Buna bağılı olarak değişiklik bu bitkileri TMS 41’in kapsamından çıkararak TMS 16’nın kapsamına aldı. Bu bitkiler yetiştirme sürecinde yine TMS 41 kapsamında kalmaya devam edecekler.*
- TFRS 16 ve TMS 38’deki değişiklik: “Maddi duran varlıklar” ve “Maddi olmayan duran varlıklar”, amortisman ve itfa payları, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik bir varlığa ait amortismanı hesaplarken hasılat bazlı metotların uygun olmadığı açıklanmaktadır. Çünkü bir varlık kullanılarak yapılan bir operasyon sonucu elde edilen hasılat, genellikle bir varlığa ait ekonomik faydanın tüketilmesinden daha farklı etmenleri yansıtmaktadır. Aynı zamanda, hasılatın bir varlığa ait ekonomik faydanın tüketiminin ölçülmesinde uygun bir temel olmadığı açıklanmıştır.
- TFRS 14, “Regülasyona tabi ertelenen hesaplar” 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, ilk defa TFRS uygulayacak şirketlerde, eski regülasyona tabi hesaplarda bir değişiklik yapılmamasına izin vermektedir. Ancak daha önce TFRS uygulamış ve ilgili tutarı muhasebeleştirmeyecek diğere şirketlerle karşılaştırılabilirliği sağlamak adına, regülasyon oranı etkisinin diğere kalemlerden ayrı olarak sunulması istenmektedir.
- TFRS 27 “Bireysel finansal tablolar”, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, işletmelere, bağılı ortaklık, iştirakler ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını muhasebeleştirirken özkaynak yönetimini kullanmalarına izin vermektedir.
- TFRS 10 “Konsolide finansal tablolar” ve TMS 28 “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik TFRS 10’un gereklilikleri ve TMS 28 arasındaki, yatırımcı ve iştiraki ya da iş ortaklığı arasında bir varlığın satışı ya da iştiraki konusundaki uyumsuzluğa değinmektedir. Bu değişikliğin ana sonucu, işletme tanımına giren bir işlem gerçekleştiğinde (bağılı ortaklığın elinde tutulan veya tutulmayan) işlem sonucu oluşan kayıp veya kazancın tamamı muhasebeleştirilirken; bu işlem eğer bir varlık alış veya satışı ise söz konusu işlemde doğan kayıp veya kazancın bir kısmı muhasebeleştirilir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

- Yıllık İyileştirmeler 2014 Dönemi; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirmeler 4 standarda değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 5, ‘Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetler’, satış yöntemlerine ilişkin değişiklik,
 - TFRS 7, ‘Finansal araçlar: Açıklamalar’, TFRS 1’e bağlı olarak yapılan, hizmet sözleşmelerine ilişkin değişiklik,
 - TMS 19, ‘Çalışanlara sağlanan faydalar’ iskonto oranlarına ilişkin değişiklik,
 - TMS 34, ‘Ara dönem finansal raporlama’ bilgilerin açıklanmasına ilişkin değişiklik.
- TMS 1“Finansal Tabloların Sunuluşu”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler ile finansal raporların sunum ve açıklamalarını iyileştirmek amaçlanmıştır.
- TFRS 10 “Konsolide finansal tablolar” ve TMS 28 “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler yatırım işletmeleri ve onların bağlı ortaklıkları için konsolidasyon muhafiyeti uygulamasına açıklık getirir.
- TFRS 15 ‘Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat’; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika’da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart, hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tablolardaki brüt satış karlarının dünya çapında karşılaştırılabilirliğini sağlamayı amaçlamıştır.
- TFRS 9, “Finansal araçlar”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39’un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şuanda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

2.3.2 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

İlişikteki finansal tablolar, Şirket’in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

Şirket, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerini maliyet metodundan gerçeğe uygun değer metoduyla değerlemeye başlamıştır. Bu muhasebe politikası değişikliği sonucunda Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulleri için finansal tablolar geriye dönük olarak aşağıdaki gibi yeniden düzenlenmiştir:

	31 Aralık 2014	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2014
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	167.815.111	363.918.898
Net dönem karı	21.854.652	57.531.312
Satışların maliyeti (-)	(685.854)	(641.559)
Geçmiş yıllar karları	55.146.977	215.574.104
Elde edilen hisse başına kar	0,1418	0,3734

	31 Aralık 2013	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2013
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	142.885.158	303.312.285
Net dönem karı	4.358.389	102.432.274
Satışların maliyeti (-)	(247.380)	(203.084)
Geçmiş yıllar karları	52.037.811	114.391.053
Elde edilen hisse başına kar	0,0410	0,9645

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.4.1 Hasılat

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

Gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.

2.4.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Şirketin faal olan yatırım amaçlı gayrimenkulleri binalar ve arsalardan oluşmaktadır.

b) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. Şirket'in yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkulleri arsalardan oluşmaktadır.

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

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.3 Maddi duran varlıklar

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

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

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

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

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

2.4.4 Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

Finansal varlıklar

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

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

Finansal olmayan varlıklar

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

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

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

2.4.6 Finansal araçlar

Sınıflandırma

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

i) *Türev olmayan finansal araçlar*

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

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

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

Satılmaya hazır finansal varlıklar

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

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

Şirket’in satılmaya hazır varlığı bulunmamaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Vadesine kadar elde tutulacak finansal varlıklar

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

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

Şirket'in vadeye kadar tutulacak finansal varlığı bulunmamaktadır.

Nakit ve nakit benzerleri

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

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Finansal borçlar

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

2.4.7 Netleştirme

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

2.4.8 Kur değişiminin etkileri

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.9 Hisse senedi ihraç primleri

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

2.4.10 Ödenmiş sermaye

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

2.4.11 Temettüleri

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

2.4.12 Pay başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç, ana ortaklık payına düşen net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

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

2.4.13 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.14 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

2.4.15 Kiralama işlemleri

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

Kiralayan durumunda Şirket

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

Kiracı durumunda Şirket

Finansal kiralama işlemleri

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4.16 İlişkili taraflar

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

2.4.17 Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

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

2.4.18 Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

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

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

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. 31 Aralık 2015 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerli olan 4.093 TL tavan tutarı (1 Ocak 2015: 3.541 TL) kullanılmıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.19 Stoklar

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

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

Şirket 31 Aralık 2015 tarihli finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarının aynılarını uygulamaya devam etmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Emsal m ² değeri TL (tam)
Ümraniye Arsası	Emsal karşılaştırma	22.000
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	Emsal karşılaştırma	12.000
İstanbul/Levent İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	12.212
İstanbul/Fatih İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	9.295
İzmir/Aliağa İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	3.654
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-4 Parsel	Emsal karşılaştırma	3.500
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-1 Parsel	Emsal karşılaştırma	3.450
İzmir/Konak Arsası 8601 Ada-1 Parsel	Emsal karşılaştırma	3.450
İzmir/Konak Arsası 8603 Ada-1 parsel	Emsal karşılaştırma	3.400
Kütahya/Merkez İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	3.017

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü (Devamı)

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Emsal m ² değeri TL (tam)
Ümraniye Arsası	Emsal karşılaştırma	19.375
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	Emsal karşılaştırma	10.802
İstanbul/Levent İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	10.684
İstanbul/Fatih İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	8.000
İzmir/Aliağa İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	3.427
Kütahya/Merkez İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	2.852
Trabzon arsası	Emsal karşılaştırma	2.416

Stoklar

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

Şirket, konut inşaat projesi geliştirmek amacı ile edindiği arsa stoklarını uzun vadeye sınıflamıştır.

Uzun vadeli Katma Değer Vergisi (“KDV”) alacakları

Şirket, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır (Dipnot 9). Şirket’in 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla toplam KDV alacakları 10.618.506 TL (31 Aralık 2014: 9.901.361 TL) olup KDV’ye konu olacak tahmini gelir ve giderlerin zamanlaması baz alınarak bu tutar uzun vadeli olarak sınıflanmıştır.

2.6 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Finansal yatırımlar		
Vakıfbank Bonosu (Not 5)	-	31.441.510

Bankalar ve diğer hazır değerler

Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. (“Vakıfbank”)	241.096.348	277.622.673
Türkiye Halk Bankası A.Ş. (“Halkbank”)	293.268	4.050.672

Peşin ödenmiş giderler

Güneş Sigorta A.Ş. (“Güneş Sigorta”)	55.813	43.696
Vakıf Sigorta Aracılık Hizmetleri Ltd. Şti. (“Vakıf Sigorta”)	-	87

İlişkili taraflardan diğer alacaklar

Vakıf Faktoring	9.500	-
-----------------	-------	---

İlişkili taraflara ticari borçlar

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	724	3.806
---	-----	-------

Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Vakıf Finansal Kiralama Anonim Şirketi (“Vakıf Leasing”) (Not 14)	108.713	734.418
--	---------	---------

İlişkili taraflardan alınan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Güneş Sigorta	93.500.000	-
Vakıfbank	19.000.000	-

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan gelir ve giderler

Gelirler	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
----------	----------------	----------------

İlişkili taraflardan kira gelirleri

Vakıfbank	1.688.226	1.582.330
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.005.090	937.015
Vakıf Faktoring	257.611	84.000

İlişkili taraflardan faiz gelirleri

Vakıfbank	29.629.596	21.075.513
Halkbank	152.591	65.217

İlişkili taraflardan yatırım faaliyet gelirleri

Vakıfbank	1.294.597	3.057.242
-----------	-----------	-----------

İlişkili taraflardan diğer gelirler

Vakıf Faktoring	39.886	47.944
Güneş Sigorta	-	348

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde Şirket, hasılatının tamamını ilişkili kuruluşlardan elde etmiştir.

Giderler	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
----------	----------------	----------------

İlişkili taraflara ödenen kira giderleri

T. Vakıflar Bankası “T.A.O.” Memur ve Hizmetlileri Emekli Sandığı	-	117.108
--	---	---------

İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri

Güneş Sigorta	96.696	85.306
Vakıf Emeklilik A.Ş.	42.565	24.600
Vakıf Sigorta	-	1.037

İlişkili taraflara ödenen faiz giderleri

Vakıf Leasing	38.740	94.833
---------------	--------	--------

İlişkili taraflara ödenen faaliyet ve komisyon giderleri

Vakıfbank	171.985	11.383
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	78.632	181.487
Vakıf Pazarlama	-	5.596

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	532.588	482.020
Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler	363.934	185.570

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Kasa	2.591	2.381
Bankalar-Vadeli mevduat	240.555.922	281.539.042
Bankalar-Vadesiz mevduat	524.172	134.303
Diğer hazır değerler	310.031	-
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	241.392.716	281.675.726
Nakit ve nakde eşdeğer varlıkların faiz reeskontları	(847.120)	(903.438)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	240.545.596	280.772.288

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla bankaların tamamı ilişkili kuruluş bakiyeleri olup, ilgili tutarların üzerinde blokaj bulunmamaktadır.

Vadesiz Mevduat

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
TL	524.172	134.303
Toplam	524.172	134.303

Vadeli Mevduat

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2015	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
TL	119.607.063	13,30	19 Ocak 2016
TL	80.209.425	13,65	26 Ocak 2016
TL	40.030.466	13,90	1 Şubat 2016
TL	580.167	10,50	19 Ocak 2016
TL	128.801	9,30	1 Ocak 2016
Toplam	240.555.922		

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

31 Aralık 2014	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
TL	116.135.943	11,30	2 Şubat 2015
TL	77.413.383	10,80	6 Şubat 2015
TL	51.583.140	10,15	12 Ocak 2015
TL	32.355.972	10,40	29 Ocak 2015
TL	4.050.604	8,00	2 Ocak 2015
Toplam	281.539.042		

5 FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla satılmaya hazır finansal varlık bulunmamaktadır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla satılmaya hazır finansal varlıkların tamamı gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklar olup, detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2014	Maliyet	Vade tarihi	Defter değeri	Ortalama getiri (%)
Banka Bonosu (<i>Not 3</i>)	31.200.000	13 Mart 2015	31.441.510	8,94
Toplam	31.200.000		31.441.510	

Finansal yatırımlarda gerçeğe uygun değerinden oluşan cari yıl değer artışı/(azalışı) yatırım faaliyetlerinden gelirler/(giderler) hesabı altında muhasebeleştirilmiştir.

6 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Ticari alacaklar (*)	4.066.321	-
Alacak senetleri (*)	2.293.347	-
Toplam	6.359.668	-

(*) 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 6.359.668 TL tutarındaki ticari alacakların, 4.066.321 TL tutarındaki kısmı Halk GYO-Vakıf GYO'nun Sancaktepe Aydos projesi kapsamında yapmış olduğu satışlara ilişkin kaparo ve peşinat tutarlarından, 2.293.347 TL tutarındaki kısmı Halk GYO-Vakıf GYO'nun Sancaktepe Aydos projesi kapsamında yapmış olduğu ön satışlara istinaden alınan alacak senetlerinden oluşmaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

6 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Uzun vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket’in uzun vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Alacak senetleri (*)	3.639.409	-
Toplam	3.639.409	-

(*) 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 3.639.409 TL tutarındaki ticari alacaklar, Halk GYO-Vakıf GYO ‘nun Sancaktepe Aydos projesi kapsamında yapmış olduğu ön satışlara istinaden almış olduğu alacak senetlerinden oluşmaktadır.

Ticari borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket’in kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Ticari borçlar	207.801	45.001
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 3)	724	3.806
Toplam	208.525	48.807

7 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket’in kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar (*)	3.068.975	1.350
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 3)	9.500	-
Toplam	3.078.475	1.350

(*) 3.078.475 TL tutarındaki diğer alacakların 2.930.825 TL’lik kısmı vergi dairesi alacaklarından, 147.650 TL tutarındaki kısmı ise diğer çeşitli alacaklardan oluşmaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket’in uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8.440	15.570
Toplam	8.440	15.570

Diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket’in kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Alınan depozito ve teminatlar	137.766	-
Diğer çeşitli borçlar	51.838	-
Toplam	189.604	-

8 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket’in kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Peşin ödenmiş giderler	63.818	50.602
Toplam	63.818	50.602

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket’in uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Verilen sipariş avansları (*)	6.449.902	-
Toplam	6.449.902	-

(*) 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 6.449.902 TL tutarındaki uzun vadeli peşin ödenmiş giderler, Halk GYO-Vakıf GYO’nun Sancaktepe Aydos projesi kapsamında müteahhitlere vermiş olduğu avans bedellerinden oluşmaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket’in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Peşin ödenen vergiler ve fonlar (*)	4.475.775	3.061.285
Toplam	4.475.775	3.061.285

(*) 4.475.775 TL tutarındaki peşin ödenen vergi ve fonların tamamı dönem içerisinde elde edilmiş olan vadeli mevduat gelirleri üzerinden hesaplanmış stopaj tutarından oluşmaktadır (31 Aralık 2014 : 3.061.285 TL).

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket’in diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
KDV alacağı	388.887	2.868.112
Diğer dönen varlıklar	80	2.731
Toplam	388.967	2.870.843

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket’in diğer duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
KDV alacağı (*)	10.618.506	9.901.361
Toplam	10.618.506	9.901.361

(*) Diğer duran varlıkların tamamı Halk GYO-Vakıf GYO adi ortaklığının Sancaktepe/İstanbul’da alınan arsasının diğer dönemlerde mahsup edilecek olan Katma Değer Vergisi alacağından oluşmaktadır. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı’nın Sancaktepe’deki arsa alımı ile oluşan 10.618.506 TL KDV alacağı, projenin uzun vadeli olması sebebiyle diğer duran varlıklarda takip edilmektedir (31 Aralık 2014: 9.901.361 TL).

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	475.141.000	310.000.000
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	39.104.000	53.918.898
Toplam	514.245.000	363.918.898

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, faal olan ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<i>Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller</i>		
Arsalar	475.141.000	310.000.000
<i>Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller</i>		
Binalar	39.104.000	35.118.898
Arsalar	-	18.800.000
Toplam	514.245.000	363.918.898

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Arsalar

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Ümraniye Arsa İzmir/Konak Arsası 8601 Ada-Parsel No 1	“Emsal karşılaştırma”	25 Aralık 2015	351.997.000
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-Parsel No 1	“Emsal karşılaştırma”	25 Aralık 2015	60.974.000
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-Parsel No 4	“Emsal karşılaştırma”	25 Aralık 2015	22.772.000
İzmir/Konak Arsası 8603 Ada-Parsel No 1	“Emsal karşılaştırma”	25 Aralık 2015	21.774.000
İzmir/Konak Arsası 8603 Ada-Parsel No 1	“Emsal karşılaştırma”	25 Aralık 2015	17.624.000
Toplam			475.141.000

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Ümraniye Arsa	“Emsal karşılaştırma”	25 Aralık 2014	310.000.000
Toplam			310.000.000

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2015	2014
Dönem başı - 1 Ocak	310.000.000	272.000.000
Girişler (*)	123.279.799	11.597.012
Değer artışı	41.861.201	26.402.988
Dönem sonu-31 Aralık	475.141.000	310.000.000

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

Şirket'in İstanbul'da yapımını gerçekleştireceği yukarıda bahsi geçen bina için, Şirket Yönetim Kurulu'nun 25 Mayıs 2011 tarih ve 24 sayılı kararı ile İstanbul Uluslararası Finans Merkezi olarak ayrılan bölgede TOKİ tarafından imar planı hazırlanmış Ataşehir Toplu Konut Alanı Ticaret Alanı Revizyon İmar Planı sınırları dahilindeki, mülkiyeti TOKİ'ye ait, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 3323 ada, 4 ve 5 no.lu iki adet parsel, TOKİ tarafından tevhid edilip 6 no'lu tek parsel dönüşürülerek 32.004,94 m² haline gelmiş ve alım-satım masrafları taraflara ait olmak kaydıyla toplam 120.020.438 TL bedel ile satın alınmıştır. Ataşehir Vakıfbank Genel Müdürlük Binası Arsası, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4D pafta 3328 ada, 5 parselde “arsa” vasfı ile kayıtlı 8.774 m² ile 12 parselde “arsa” vasfıyla kayıtlı 7.226 m² alanlı (toplam arsa alanı yaklaşık 16.000 m² olan) iki adet parselin toplamından oluşmaktadır.

(*) Şirket 5 Ağustos 2015 tarihli 49 no'lu yönetim kurulu kararı ile 19 Ağustos 2015 tarihinde İzmir Konak ilçesinde mülkiyeti Vakıfbank ve Güneş Sigorta'ya ait olan arsaları 114.750.467 TL bedelle satın almıştır. Arsalara yapılan diğer girişlerin , 5.889.025 TL (31 Aralık 2014: 1.266.810 TL) tutarındaki kısmı proje çizim bedeline ilişkin ödemelerden, 1.953.797 TL'lik (31 Aralık 2014: 10.314.199 TL) kısmı Ümraniye Belediyesine yapılan ruhsat ve harç ödemelerinden, 686.510 TL'lik (31 Aralık 2014: 16.003 TL) kısmı ise proje ile ilgili diğer çeşitli ödemelerden oluşmaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller:

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
İstanbul/Levent İş Merkezi	“Emsal karşılaştırma”	25 Aralık 2015	13.067.000
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	“Emsal karşılaştırma”	25 Aralık 2015	10.944.000
Kütahya/Merkez İş Merkezi	“Emsal karşılaştırma”	25 Aralık 2015	6.215.000
İstanbul/Fatih İş Merkezi(*)	“Emsal karşılaştırma”	25 Aralık 2015	4.731.000
İzmir/Aliağa İş Merkezi	“Emsal karşılaştırma”	25 Aralık 2015	4.147.000
Toplam			39.104.000

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden İstanbul/Fatih İş merkezi, finansal kiralama yoluyla, Vakıf Finansal Kiralama A.Ş. (“Vakıf Leasing”)’nden alınmıştır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Trabzon Arsası	“Emsal karşılaştırma”	25 Aralık 2014	18.800.000
İstanbul/Levent İş Merkezi	“Emsal karşılaştırma”	25 Aralık 2014	11.432.203
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	“Emsal karşılaştırma”	25 Aralık 2014	9.851.695
Kütahya/Merkez İş Merkezi	“Emsal karşılaştırma”	25 Aralık 2014	5.875.000
İstanbul/Fatih İş Merkezi	“Emsal karşılaştırma”	25 Aralık 2014	4.070.000
İzmir/Aliağa İş Merkezi	“Emsal karşılaştırma”	25 Aralık 2014	3.890.000
Toplam			53.918.898

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2015	2014
Dönem başı - 1 Ocak	53.918.898	31.312.285
Girişler	129.284	13.377.236
Çıkışlar(*)	(18.800.296)	-
Değer artışı	3.856.114	9.229.377
Dönem sonu - 31 Aralık	39.104.000	53.918.898

(*) Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulleri içerisinde yer alan Trabzon İli, Ortahisar İlçesi, Kalkınma Mahallesi, 619 ada, 9 parsel üzerinde kayıtlı olan arsası 2 Ekim 2015 tarihinde İttifak İnşaat Tekstil Gıda Turizm Otomotiv Elektrik İç ve Dış Ticaret Sanayi Ltd.’ye 19.000.000 TL satış bedeli ile satılmıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

İstanbul/Levent İş Merkezi

İstanbul/Levent İş Merkezi, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 1472 ada 1 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 1.917 m²'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Aartıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 25 Aralık 2015 tarihli raporuna göre İstanbul/Levent İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 13.067.000 TL'dir (31 Aralık 2014: 11.432.203 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde 1.005.090 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2014: 973.016 TL).

Kütahya/Merkez İş Merkezi

Kütahya/Merkez İş Merkezi, Kütahya İli, Merkez İlçesi, Ali Paşa Mahallesi, 63 ada 224 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 2.060 m²'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Aartıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 25 Aralık 2015 tarihli raporuna göre Kütahya/Merkez İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 6.215.000 TL'dir (31 Aralık 2014: 5.875.000 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Kütahya Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde 382.411 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2014: 362.250 TL).

Ankara/Kavaklıdere Dükkan

Ankara/Kavaklıdere Dükkan, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi, 2537 ada, 6 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 912 m²'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Aartıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 25 Aralık 2015 tarihli raporuna göre Ankara/Kavaklıdere Dükkan'ın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 10.944.000 TL'dir (31 Aralık 2014: 9.851.695 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Kavaklıdere Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde 780.000 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2014: 721.985 TL).

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

İzmir/Aliağa İş Merkezi

İzmir/Aliağa İş Merkezi, İzmir İli, Aliağa İlçesi, Aliağa Mahallesi, 50 pafta, 5637 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 1.275 m²'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Aartıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 25 Aralık 2015 tarihli raporuna göre İzmir/Aliağa İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 4.147.000 TL'dir (31 Aralık 2014: 3.890.000 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Aliağa Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde 278.841 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2014: 264.141 TL).

İstanbul/Fatih İş Merkezi

İstanbul/Fatih İş Merkezi, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Kirmasti Mahallesi, 2123 ada, 9 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 509 m²'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Aartıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 25 Aralık 2015 tarihli raporuna göre İstanbul/Fatih İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 4.731.000 TL'dir (31 Aralık 2014: 4.070.000 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Fatih Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2015 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap döneminde 246.974 TL kira geliri elde etmiştir (31 Aralık 2014: 233.953 TL).

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla binaların sigorta değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015		31 Aralık 2014	
	Sigorta poliçe tarihi	Sigorta değeri	Sigorta poliçe tarihi	Sigorta değeri
Kütahya/Merkez İş Merkezi	1 Şubat 2015	1.236.000	4 Şubat 2014	1.339.000
İstanbul/Levent İş Merkezi	15 Ocak 2015	1.202.004	15 Ocak 2014	1.202.004
İzmir/Aliağa İş Merkezi	1 Şubat 2015	765.000	4 Şubat 2014	745.875
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	15 Ocak 2015	533.520	8 Ocak 2014	533.520
İstanbul/Fatih İş Merkezi	8 Şubat 2015	297.613	7 Şubat 2014	297.613
Toplam		4.034.137		4.118.012

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11 STOKLAR

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Arsalar	65.381.916	56.108.737
Toplam	65.381.916	56.108.737

İstanbul/Sancaktepe

Şirket, 98.127,74 m² yüz ölçümüne sahip İstanbul İli Sancaktepe ilçesinde bulunan arsayı 110.000.000 TL+KDV bedel karşılığı, %50’si Vakıf GYO, %50’si Halk GYO tarafından ödenmek üzere satın almıştır. Arsa üzerindeki toplam inşaat alanı 223.940 m² olup, ilgili proje 1.015 adet konut, 26 adet ticari üniteden oluşmaktadır. 4 Kasım 2015 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup, projenin 2 yıl içerisinde bitirilmesi planlanmaktadır.

Konut inşaat projelerinde değerlendirilmek üzere satın alınan arsalar stokların altında ve maliyetin ya da net gerçekleşebilir değer düşük olanı ile gösterilmektedir. Şirket, konut inşaat projesi geliştirmek amacı ile edindiği arsa stoklarını projenin uzun vadeli olması sebebi ile uzun vadeye sınıflamıştır.

Stoklar içerisinde yer alan arsanın, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Aartıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin 9 Kasım 2015 tarihli raporuna göre emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 176.160.000 TL olup, Şirkete düşen gerçeğe uygun değeri 88.080.000 TL’dir. Arsanın üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

12 MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerinde sona eren yıllarda, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2015	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2015
Maliyet				
Arsalar	205.926	-	-	205.926
Demirbaşlar	374.311	38.413	-	412.724
Taşıtlar	169.880	-	-	169.880
Özel maliyetler	402.521	-	-	402.521
Toplam	1.152.638	38.413	-	1.191.051
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	(186.949)	(46.082)	-	(233.031)
Taşıtlar	(36.807)	(33.976)	-	(70.783)
Özel maliyetler	(15.005)	(80.504)	-	(95.509)
Toplam	(238.761)	(160.562)	-	(399.323)
Net defter değeri	913.877			791.728

Maddi duran varlık içerisinde yer alan arsanın, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Aartıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin 25 Aralık 2015 tarihli raporuna göre rayiç bedele göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 753.118 TL’dir (31 Aralık 2014: 720.000 TL). Üzerinde enerji nakil hattı olan arsanın brüt defter değeri 205.926 TL’dir, bunun dışında arsanın üstünde bir kısıtlama bulunmamaktadır.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 160.562 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir (31 Aralık 2014: 68.069 TL).

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

12 MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	1 Ocak 2014	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2014
Maliyet				
Arsalar	205.926	-	-	205.926
Demirbaşlar	250.595	167.335	(43.619)	374.311
Taşıtlar	267.074	-	(97.194)	169.880
Özel maliyetler	65.744	402.522	(65.745)	402.521
Toplam	789.339	569.857	(206.558)	1.152.638
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	(211.667)	(18.901)	43.619	(186.949)
Taşıtlar	(100.040)	(33.961)	97.194	(36.807)
Özel maliyetler	(65.237)	(15.207)	65.439	(15.005)
Toplam	(376.944)	(68.069)	206.252	(238.761)
Net defter değeri	412.395			913.877

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde ipotek ve rehin bulunmamaktadır.

13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait yazılım programları ve haklardan oluşan maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2015	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2015
Maliyet	56.191	11.300	(24.655)	42.836
Birikmiş itfa payları	(46.144)	(8.004)	24.513	(29.635)
Net defter değeri	10.047			13.201
	1 Ocak 2014	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2014
Maliyet	52.952	3.239	-	56.191
Birikmiş itfa payları	(38.916)	(7.228)	-	(46.144)
Net defter değeri	14.036			10.047

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, maddi olmayan duran varlıklar üzerinde ipotek ve rehin bulunmamaktadır.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 8.004 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir (31 Aralık 2014: 7.228 TL).

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

14 UZUN VADELİ BORÇLARIN KISA VADELİ KISIMLARI VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

Uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket’in uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları finansal kiralama borçlarından oluşmakta olup detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar (Brüt)	109.339	656.034
Gerçekleşmemiş finansal kiralama borçlanma maliyetleri	(626)	(29.663)
Toplam	108.713	626.371

Uzun vadeli borçlanmalar

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket’in uzun vadeli finansal kiralama borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar (Brüt)	-	109.339
Gerçekleşmemiş finansal kiralama borçlanma maliyetleri	-	(1.292)
Toplam	-	108.047

Finansal kiralama borçlarının geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
31 Aralık 2015				
Uzun vadeli borçların kısa vadeli kısmı	%9,98	TL	108.713	108.713
				108.713
31 Aralık 2014				
Uzun vadeli borçların kısa vadeli kısmı	%9,98	TL	626.371	626.371
Uzun vadeli borçlar	%9,98	TL	108.047	108.047
				734.418

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

15 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER

Şirket’in 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ’ler aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ’ler	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	58.377.141	83.974
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı (*)	13.030.354	-
D.Diğer Verilen TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
	71.407.495	83.974

(*) Şirket müşterek yönetime tabi olduğu Vakıf Gyo-Halk Gyo Adi Ortaklığı’nın gerçekleştirdiği Bizimtepe Aydos projesine ilişkin ön satışlara başlamış olduğu konut alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket’in anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Vakıf Gyo-Halk Gyo Adi Ortaklığı, 31 Aralık 2015 tarihi itibarı ile anlaşmalı olduğu bankalar ile 830.565.000 TL tutarında kredi kullandırma ilişkin genel garantörlük sözleşmesi imzalamış olup, Şirket sorumlu olduğu garantörlük sözleşmesi bedeli 415.282.500 TL’dir. 31 Aralık 2015 tarihi itibarı ile yapılan ön satışların 26.060.708 TL tutarındaki kısmı Vakıf Gyo-Halk Gyo Adi Ortaklığı garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. 31 Aralık 2015 tarihi itibarı ile, Garantörlük sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerden Şirket’in payına düşen risk tutarı 13.030.354 TL’dir. 31 Aralık 2015 tarihi itibarı ile Şirket’in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ’lerin Şirket’in özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla %1,58 dir (31 Aralık 2014: %0,00).

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Şirket’in vermiş olduğu TRİ’lerin Şirket’in özkaynaklarına oranı % 8,69’dır (31 Aralık 2014: % 0,01).

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015		31 Aralık 2014	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı
TL	17.056.270	17.056.270	1.520.548	1.520.548
Avro	660.000	2.097.216	-	-
	17.716.270	19.153.486	1.520.548	1.520.548

Şirket’in aleyhine açılmış davalar

Şirket, 13 Mart 2014 tarihinde aldığı yönetim kurulu kararıyla, çıkarılmış sermayesini 106.200.000 TL’den 212.400.000 TL’ye artırmaya karar vermiştir. Şirket ortaklıklarından Marmara Metal Mamülleri A.Ş., 11 Nisan 2014 tarihinde açtığı davada; 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 18/6 maddesi yollaması ile 6102 sayılı TTK’nın 445 vd. maddeleri gereğince Şirket yönetim kurulunun sermayenin artırılmasına ilişkin kararının iptali, davalı şirketin yönetim kurulu kararının geri bırakılması talebinde bulunmuştur. 12 Mayıs 2014 tarihli ara kararla Mahkeme kararın yürütülmesinin geri bırakılması talebinin reddine karar vermiştir. Davacı kararın reddine ilişkin 3 Haziran 2014 tarihinde 12 Mayıs 2014 tarihli karara itiraz etmiş olup, Mahkeme 26 Aralık 2014 tarihli kararıyla “Davacı defter kayıtlarının incelenmesi hususunun duruşmada karar bağlanmasına, bilirkişi kurulunun dosyayı ve raporu ara kararın tebliğinden itibaren 1 ay içinde sunmaları için ara kararın tebliğine, duruşmanın 25 Mart 2015 günü yapılmasına” karar vermiş olup, 25 Mart 2015 gerçekleşen duruşmada dosya bilirkişide olduğundan, dosyanın raporla ve raporsuz mahkemeye iade edilmesi için bilirkişi heyetine tebligat gönderilmesine, davacı vekillerinin defterleri üzerinde inceleme yapılması ve bilirkişi heyetine bir inşaat mühendisi dahil edilmesi yönündeki taleplerinin dosya geldikten sonra değerlendirilmek üzere duruşma 17 Haziran 2015 tarihine bırakılmıştır. 17 Haziran 2015 tarihli duruşmada, yazılan müzekkere yanıtlarının dosyaya gelişinin beklenmesi için duruşma 4 Kasım 2015 tarihine bırakılmıştır. 4 Kasım 2015 tarihli duruşmada, daha önceki ara karar uyarınca yazılan müzekkere yanıtları dosyaya ulaşamadığından duruşma 10 Şubat 2016 gününe bırakılmıştır. 10 Şubat 2016 tarihli duruşmada, alınan bilirkişi raporu hükmü yeterli olmadığından yeniden bilirkişi incelemesi yapılmasına, ilgili incelemenin 11 Mart 2016 tarihinde yapılmasına ve davalının KAP’taki hisselerinin %5 altına düşmesinden dolayı halen hak sahipliğinin devam edip etmediğinin incelenmesine karar verilmiş olup, dava tarihi 8 Haziran 2016 gününe bırakılmıştır.

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

15 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER (Devamı)

Faaliyet kiralama anlaşmaları

Kiraya veren olarak Şirket

Şirket, 1 Şubat 2011 tarihinde Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile İzmir Aliğa ilçesinde bulunan bodrum, zemin ve beş normal kattan oluşan komple bina için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2015 itibarıyla 23.334 TL + KDV’dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE’nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Şubat 2011 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile İstanbul Fatih ilçesinde bulunan bodrum, zemin kat ve 2 normal kattan oluşan komple bina için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2015 itibarıyla 20.667 TL + KDV’dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE’nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Ocak 2005 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile Ankara Çankaya ilçesinde bulunan işyeri için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2015 itibarıyla 65.000 TL + KDV olup yıllık kira bedeli peşin tahsil edilmektedir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE’nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Şubat 2011 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile Kütahya Merkez ilçesinde bulunan bodrum, zemin ve 7 normal kattan oluşan komple bina için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2015 itibarıyla 32.001 TL + KDV’dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE’nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Ocak 2007 tarihinde Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile İstanbul Beşiktaş İlçesinde bulunan işyeri için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2015 itibarıyla 83.758 TL + KDV’dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE’nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 9 Ekim 2014 tarihinde Vakıf Finans Factoring Hizmetleri A.Ş. ile İstanbul Ümraniye İlçesinde bulunan işyeri için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2015 itibarıyla 22.403 TL + KDV’dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira döneminde bir önceki yılın aynı ayına göre TÜİK tarafından açıklanacak ÜFE ve TÜFE artış oranlarının aritmetik ortalaması oranı kadardır.

Kiralayan olarak Şirket

Şirket, 1 Eylül 2014 tarihinde başlamak üzere Burak Çilingir-Hilmi Fırat Çilingir ile İstanbul Ümraniye İlçesinde bulunan işyeri için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2015 itibarıyla 44.806 TL + stopajdır. Yıllık kira artışı, her yıl kira döneminde bir önceki yılın aynı ayına göre TÜİK tarafından açıklanacak ÜFE ve TÜFE artış oranlarının aritmetik ortalaması oranı kadardır.

16 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket’in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu (“SGK”) primleri	-	26.357
Toplam	-	26.357

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Kullanılmayan izin karşılıkları	156.506	70.004
İkramiye karşılıkları	97.054	58.152
Toplam	253.560	128.156

İzin karşılığının 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Dönem başı bakiyesi - 1 Ocak	70.004	46.878
Dönem içindeki değişim	88.835	23.861
Ödenen	(2.333)	(735)
Dönem sonu bakiyesi - 31 Aralık	156.506	70.004

Uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

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

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 4.093 TL (31 Aralık 2014: 3.541 TL) tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerli olan 4.093 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2015 tarihinden itibaren geçerli olan 3.541 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar”, işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp / (kazanç) kapsamlı gelir tablosunda “Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler” içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
İskonto oranı	%3,97	%3,30
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%93,19	%89,17

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Dönem başı bakiyesi, 1 Ocak	112.808	93.261
Faiz maliyeti	13.974	10.717
Hizmet maliyeti	19.139	21.445
Aktüeryal kazanç	(9.058)	(12.615)
Dönem sonu bakiyesi, 31 Aralık	136.863	112.808

18 DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, Şirket’in diğer kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Ödenecek vergi ve fonlar	509.604	515.242
Gider tahakkukları	4.310	-
Toplam	513.914	515.242

Ertelenmiş gelirler

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, Şirket’in ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Ertelenmiş gelirler (*)	32.939.539	-
Toplam	32.939.539	-

(*) 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 32.939.539 TL tutarındaki ertelenmiş gelirler, Halk GYO-Vakıf GYO Sancaktepe Aydos projesine ilişkin sözleşme uyarınca alınan sipariş avanslarından oluşmakta olup, projenin 2019 yılında tamamlanması planlanmış olması sebebi ile uzun dönemde takip edilmektedir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

19 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in Merkezi Kayıt Kuruluşu verilerine göre ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

Grubu	31 Aralık 2015		31 Aralık 2014		
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı	
Vakıfbank	A	15,32	31.470.722	15,32	31.152.000
	B	23,38	48.024.226	23,38	47.537.844
TOKİ	A	9,05	18.596.336	9,05	18.408.000
	B	5,58	11.443.901	5,58	11.327.998
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz. Vakfi	A	5,57	11.443.899	5,57	11.328.000
	B	4,03	8.275.760	3,64	7.395.340
Vakıfbank Memur ve Hizmet Em. San. Vakfi	A	2,79	5.721.949	2,79	5.664.000
	B	6,09	12.514.037	6,09	12.387.300
Diğer	A	2,78	5.721.950	2,78	5.664.000
	B	25,41	52.187.220	25,80	52.455.312
Toplam		100	205.400.000	100	203.319.794
Enflasyon düzeltme etkisi			21.599.008		21.599.008
Toplam			226.999.008		224.918.802

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

19 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

Pay senedi ihraç primleri

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Pay senedi ihraç primleri	237.393.491	237.393.491
Pay senedi ihraç primleri enflasyon düzeltmesi farkı	9.337.858	9.337.858
Toplam	246.731.349	246.731.349

Şirket Yönetim Kurulu'nun 13 Mart 2014 tarihli ve 12 numaralı kararı ile , 106.200.000 TL olan çıkarılmış sermayesini 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde tüm mevcut ortaklarının rüçhan haklarında herhangi bir kısıtlama yapılmadan tamamı nakden karşılanmak sureti ile 212.400.000 TL'ye çıkarılmasına karar vermiş olup, satılmayan 9.080.206 TL nominal değerli paylar 29 Mayıs 2014 tarihinde iptal edilmiştir. 27 Haziran 2014 tarihi itibarıyla sermaye tescil işlemleri başlatılmış olup, 4 Temmuz 2014 tarihi itibarıyla sermaye tescil edilmiştir.

Sermaye tescil işlemleri sonucunda, sermaye 106.200.000 TL'den 203.319.794 TL 'ye artırılmış ve hisse senedi ihraç primleri 9.759.034 TL 'den 246.731.349 TL'ye yükselmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 15 Nisan 2015 tarihli toplantısında, mevcut 300.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 203.319.794 TL olan şirketin çıkarılmış sermayesinin 205.400.000 TL' ye yükseltilmesine, artırılan 2.080.206 TL geçmiş yıl karlarından karşılanmasına karar verilmiş ve sermaye artış işlemleri 27 Mayıs 2015 tarihinde tescil edilerek tamamlanmıştır.

Şirket hissedarlarından Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ve. Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı, Şirket sermayesinin 106.200.000 TL'den 203.319.794 TL'ye yükseltilmesi işlemleri sonucunda, Şirket sermayesindeki paylarını sırasıyla %27,63'ten %38,70'e ve % 3,33'ten % 8,88'e yükselttiklerini bildirmiş olup, sermaye artış işlemleri 19 Mart 2015 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu' nun 27 Ağustos 2015 tarihli ve 54 numaralı kararı ile, kayıtlı sermaye tavanı 300.000.000 TL' den 500.000.000 TL' ye çıkarılmasına karar vermiş olup 3 Kasım 2015 tarihinde tescil edilmiştir.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, yasal yedeklerden oluşmaktadır.

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

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Şirket, 31 Aralık 2015 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan 18.688 TL (31 Aralık 2014: 9.630 TL aktüeryal kayıp) tutarındaki aktüeryal kazançlarını, 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

19 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

Kar dağıtımı

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

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

20 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona yıllara ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<i>Esas faaliyetlerden elde edilen hasılat</i>		
Kira gelirleri	2.950.927	2.603.345
Toplam hasılat	2.950.927	2.603.345
Satışların maliyeti	(1.002.889)	(641.559)
Brüt kar	1.948.038	1.961.786

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Emlak vergisi giderleri	642.741	532.743
Kira giderleri	257.611	84.000
Bakım onarım gideri	48.975	7.740
Sigorta giderleri	13.523	17.076
Diğer	40.039	-
Toplam	1.002.889	641.559

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Personel giderleri	2.973.522	1.954.022
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	411.136	437.959
Vergi giderleri	401.585	41.951
Faaliyet kiralaması giderleri	386.417	243.018
Amortisman giderleri	168.566	75.297
Reklam, ilan ve tanıtım giderleri	1.798	35.014
Diğer giderler	362.721	398.768
Toplam	4.705.745	3.186.029

Personel giderleri

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Personel maaş ve ücretleri	1.488.619	849.261
Yönetim kurulu ücret ve giderleri	532.588	482.020
İkramiye gider tahakkukları ve ödemeleri	433.847	249.069
SGK işveren payı	231.924	170.493
Kullanılmayan izin karşılıkları gideri, net	88.835	23.861
Kıdem tazminatına ilişkin giderler	19.139	21.445
Diğer	178.570	157.873
Toplam	2.973.522	1.954.022

22 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait esas faaliyetlerden diğer gelirler 117.434 TL olup 39.886 TL'si ilişkili tarafa yansıtılan dışardan sağlanan fayda ve hizmetlerine ilişkin gelirlerden, 77.548 TL'si ise diğer gelirlerden oluşmaktadır (31 Aralık 2014: 50.181 TL).

23 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren yıllarda amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Genel yönetim giderleri (Not 21)	168.566	75.297
Toplam	168.566	75.297

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

24 FİNANSMAN GELİR/(GİDERLERİ)

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Banka masraf ve komisyonları	141.695	30.606
Faiz giderleri	52.714	105.792
Sermaye artırım gideri	15.252	1.042.299
Toplam	209.661	1.178.697

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Bankalardan alınan faiz gelirleri	29.782.187	21.140.730
Toplam	29.782.187	21.140.730

25 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/(GİDERLER)

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Banka bonusu faiz gelirleri	1.271.222	2.609.683
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	199.704	-
Yatırım fonlarından elde edilen gelirler	23.375	25.266
Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden elde edilen gelirler	-	422.293
Sabit kıymet satış (zararı)/karı	(142)	53.734
Toplam	1.494.159	3.110.976

26 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

27 PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Net dönem karı	74.143.727	57.531.312
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	205.400.000	154.094.693
Pay başına kazanç	0,3610	0,3734

28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

- kredi riski,
- likidite riski,
- piyasa riski,
- operasyonel risk.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememe olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir. 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2015	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer	Toplam
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	9.999.077	9.500	3.077.415	241.080.094	-	310.031	254.476.117
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	9.999.077	9.500	3.077.415	241.080.094	-	310.031	254.476.117
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2014	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer	Toplam
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	-	-	16.920	281.673.345	31.441.510	-	313.131.775
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	-	-	16.920	281.673.345	31.441.510	-	313.131.775
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Likidite riski

Likidite riski, Şirket’in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir.

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

Sözleşme uyarınca vadeler

31 Aralık 2015	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Ticari borçlar	208.525	208.525	208.525	-	-	-
Finansal borçlar	108.713	109.339	109.339	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	513.914	513.914	4.310	509.604	-	-
Toplam	831.152	831.778	322.174	509.604	-	-

Sözleşme uyarınca vadeler

31 Aralık 2014	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	626.371	698.554	180.066	518.488	-	-
Ticari borçlar	48.807	48.807	48.807	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	515.242	515.242	56.321	458.921	-	-
Toplam	1.190.420	1.262.603	285.194	977.409	-	-

31 Aralık 2014	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	108.047	110.631	-	-	110.631	-
Toplam	108.047	110.631	-	-	110.631	-

Şirket’in 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Piyasa riski

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

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

Döviz kuru riski

Şirket'in 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla yabancı para yapılan işlemleri olmaması nedeniyle maruz kaldığı kur riski bulunmamaktadır.

Faiz oranı riski

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

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, Şirket'in değişken faiz bileşenine sahip finansal araçları bulunmayıp sabit faiz bileşenine sahip finansal araçları aşağıda gösterilmiştir:

<i>Sabit faizli finansal kalemler</i>	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Finansal varlıklar	240.555.922	312.980.552
<i>Vadeli mevduat</i>	240.555.922	281.539.042
<i>Finansal yatırımlar</i>	-	31.441.510
Finansal yükümlülükler	108.713	734.418

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

<i>Finansal araçlar</i>	31 Aralık 2015		31 Aralık 2014	
Bankalar - vadeli mevduat	TL	%13,51	TL	%10,80
Finansal yatırımlar		-	TL	%8,94
Finansal borçlar	TL	%9,98	TL	%9,98

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Sermaye yönetimi

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Toplam yükümlülükler	34.350.718	1.565.788
Hazır değerler	(241.392.716)	(281.675.726)
Net yükümlülük	(207.041.998)	(280.109.938)
Özkaynaklar	822.556.803	748.404.018

Operasyonel risk

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

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

29 FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

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

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

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

Finansal yükümlülükler

Kısa vadeli olmaları nedeniyle ticari borçların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

<u>Kayıtlı değer</u>		<u>Gerçeğe uygun değer</u>	
31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
108.713	734.418	96.503	715.099

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

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

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

29 FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

31 Aralık 2015	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</i>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	514.245.000	-	514.245.000
Toplam	-	514.245.000	-	514.245.000
31 Aralık 2014	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
<i>Finansal yatırımlar:</i>				
Borçlanma senetleri	31.441.510	-	-	31.441.510
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</i>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	363.918.898	-	363.918.898
Toplam	31.441.510	363.918.898	-	395.360.408

30 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

31 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

31 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	241.390.125	313.114.855
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	579.626.916	420.027.635
C İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	9.500	-
Diğer varlıklar		35.880.980	16.827.316
D Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	856.907.521	749.969.806
E Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	-	-
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	108.713	734.418
H İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	822.556.803	748.404.018
Diğer kaynaklar		34.242.005	831.370
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	856.907.521	749.969.806
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	241.080.094	281.673.345
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	205.926	205.926
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	71.407.495	83.974
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

31 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%67,64	%56,01	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%28,17	%41,75	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	%0,02	%0,03	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%8,69	%0,11	Azami %500
8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı (*)	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%28,13	%37,56	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami %10

(*) Şirket, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde uyması gereken sınırlamalardan; ‘Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat /katılma hesabı’ sınırlamalarına 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla uyumsuzluk göstermiştir. Şirket, bu durumla ilgili olarak 12 Şubat 2015 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu’na yazılı olarak başvurarak ek süre talep etmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığının, 23 Şubat 2015 tarihli cevap yazısında yer alan detaylı projeksiyon talebi üzerine, Şirket 27 Şubat 2015 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu’na 2014 yılı ödemeleri ve 2015 yılı için yapılması planlanan yatırım ödemelerini içeren projeksiyonları iletmış olup, 19 Mart 2015 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ek süre talebinin 2015 yılı sonunda hazırlanıp kamuya açıklanacak olan finansal tablolarda Tebliğ’de öngörülen portföy sınırlamalarına uyum sağlanması koşuluyla olumlu karşılanmıştır.

.....