



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Financial Report
Unconsolidated
2016 - 4. 3 Monthly Notification

General Information About Financial Statements

| | |
|---------------------------|---|
| Independent Audit Company | PwC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş. |
| Audit Type | Continuous |
| Audit Result | Positive |

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 2016 tarihli finansal durum tablosu (bilançosu) ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar tablosu, 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.

Yönetimin 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 Denetçinin 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, Şirket 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 2016 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.

Diğer Hususlar

5. 3 no'lu finansal tablo dipnotunda belirtildiği üzere, Şirket hasılatının tamamını ilişkili kuruluşlardan sağlamaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

6. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 16 Şubat 2017 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

7. TTK'nın 402. Maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2016 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

8. TTK'nın 402. Maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Engin Çubukçu, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 16 Şubat 2017

Statement of Financial Position (Balance Sheet)

| | |
|--------------------------------|----------------|
| Presentation Currency | TL |
| Nature of Financial Statements | Unconsolidated |

| | Footnote Reference | Current Period 31.12.2016 | Previous Period 31.12.2015 |
|--|--------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Statement of Financial Position (Balance Sheet) | | | |
| Assets [abstract] | | | |
| CURRENT ASSETS | | | |
| Cash and cash equivalents | 4 | 100.586.329 | 241.392.716 |
| Financial Investments | 3,5 | 87.633.713 | 0 |
| Trade Receivables | 6 | 10.902.192 | 6.359.668 |
| Trade Receivables Due From Unrelated Parties | 6 | 10.902.192 | 6.359.668 |
| Other Receivables | 7 | 7.678.666 | 3.078.475 |
| Other Receivables Due From Related Parties | 3,7 | 4.864 | 9.500 |
| Other Receivables Due From Unrelated Parties | 7 | 7.673.802 | 3.068.975 |
| Prepayments | 8 | 78.812 | 63.818 |
| Current Tax Assets | 9 | 4.203.361 | 4.475.775 |
| Other current assets | 9 | 0 | 388.967 |
| SUB-TOTAL | | 211.083.073 | 255.759.419 |
| Total current assets | | 211.083.073 | 255.759.419 |
| NON-CURRENT ASSETS | | | |
| Trade Receivables | 6 | 29.062.160 | 3.639.409 |
| Trade Receivables Due From Unrelated Parties | 6 | 29.062.160 | 3.639.409 |
| Other Receivables | 7 | 3.464.744 | 8.440 |
| Other Receivables Due From Unrelated Parties | 7 | 3.464.744 | 8.440 |
| Inventories | 11 | 136.193.496 | 65.381.916 |
| Investment property | 10 | 608.971.758 | 514.245.000 |
| Property, plant and equipment | 12 | 646.899 | 791.728 |
| Intangible assets and goodwill | 13 | 31.259 | 13.201 |
| Other intangible assets | 13 | 31.259 | 13.201 |
| Prepayments | 8 | 9.529.353 | 6.449.902 |
| Other Non-current Assets | 9 | 30.320.928 | 10.618.506 |
| Total non-current assets | | 818.220.597 | 601.148.102 |
| Total assets | | 1.029.303.670 | 856.907.521 |
| LIABILITIES AND EQUITY | | | |
| CURRENT LIABILITIES | | | |
| Current Portion of Non-current Borrowings | 14 | 0 | 108.713 |
| Current Portion of Non-current Borrowings from Related Parties | 3,14 | 0 | 108.713 |
| Leasing Debts | 3,14 | 0 | 108.713 |
| Trade Payables | 6 | 1.104.267 | 208.525 |
| Trade Payables to Related Parties | 3,6 | 0 | 724 |
| Trade Payables to Unrelated Parties | 6 | 1.104.267 | 207.801 |
| Other Payables | 7 | 2.379.711 | 189.604 |
| Other Payables to Related Parties | 3,7 | 13.179 | 0 |
| Other Payables to Unrelated Parties | 7 | 2.366.532 | 189.604 |
| Current provisions | 16 | 309.949 | 253.560 |
| Current provisions for employee benefits | 16 | 309.949 | 253.560 |
| Other Current Liabilities | 17 | 3.159.142 | 513.914 |
| SUB-TOTAL | | 6.953.069 | 1.274.316 |
| Total current liabilities | | 6.953.069 | 1.274.316 |
| NON-CURRENT LIABILITIES | | | |
| Other Payables | 7 | 7.715 | 0 |
| Other Payables to Unrelated parties | 7 | 7.715 | 0 |
| Deferred Income | 17 | 157.171.516 | 32.939.539 |
| Non-current provisions | 16 | 188.558 | 136.863 |
| Non-current provisions for employee benefits | 16 | 188.558 | 136.863 |
| Total non-current liabilities | | 157.367.789 | 33.076.402 |
| Total liabilities | | 164.320.858 | 34.350.718 |
| EQUITY | | | |
| Equity attributable to owners of parent | | 864.982.812 | 822.556.803 |
| Issued capital | 18 | 213.000.000 | 205.400.000 |
| Inflation Adjustments on Capital | 18 | 21.599.008 | 21.599.008 |
| Share Premium (Discount) | 18 | 246.731.349 | 246.731.349 |

| | | | |
|---|----|----------------------|--------------------|
| Other Accumulated Comprehensive Income (Loss) that will not be Reclassified in Profit or Loss | 18 | 19.872 | 18.688 |
| Gains (Losses) on Revaluation and Remeasurement | 18 | 19.872 | 18.688 |
| Gains (Losses) on Remeasurements of Defined Benefit Plans | 18 | 19.872 | 18.688 |
| Restricted Reserves Appropriated From Profits | | 6.389.742 | 4.709.369 |
| Prior Years' Profits or Losses | | 334.818.016 | 269.954.662 |
| Current Period Net Profit Or Loss | | 42.424.825 | 74.143.727 |
| Total equity | | 864.982.812 | 822.556.803 |
| Total Liabilities and Equity | | 1.029.303.670 | 856.907.521 |

Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

| | |
|--------------------------------|----------------|
| Presentation Currency | TL |
| Nature of Financial Statements | Unconsolidated |

| | Footnote Reference | Current Period 01.01.2016 - 31.12.2016 | Previous Period 01.01.2015 - 31.12.2015 |
|--|--------------------|---|--|
| Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income | | | |
| PROFIT (LOSS) | | | |
| Revenue | 19 | 3.094.415 | 2.950.927 |
| Cost of sales | 19 | -799.181 | -1.002.889 |
| GROSS PROFIT (LOSS) FROM COMMERCIAL OPERATIONS | | 2.295.234 | 1.948.038 |
| GROSS PROFIT (LOSS) | | 2.295.234 | 1.948.038 |
| General Administrative Expenses | 20 | -11.112.193 | -4.705.745 |
| Marketing Expenses | 20 | -4.651.090 | 0 |
| Other Income from Operating Activities | 21 | 27.124.159 | 45.834.749 |
| PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES | | 13.656.110 | 43.077.042 |
| Investment Activity Income | 23 | 1.243.827 | 1.494.301 |
| Investment Activity Expenses | 23 | 0 | -142 |
| PROFIT (LOSS) BEFORE FINANCING INCOME (EXPENSE) | | 14.899.937 | 44.571.201 |
| Finance income | 24 | 27.836.262 | 29.782.187 |
| Finance costs | 24 | -311.374 | -209.661 |
| PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS, BEFORE TAX | | 42.424.825 | 74.143.727 |
| Tax (Expense) Income, Continuing Operations | | 0 | 0 |
| Current Period Tax (Expense) Income | 25 | 0 | 0 |
| PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS | | 42.424.825 | 74.143.727 |
| PROFIT (LOSS) | | 42.424.825 | 74.143.727 |
| Profit (loss), attributable to [abstract] | | | |
| Non-controlling Interests | | 0 | 0 |
| Owners of Parent | | 42.424.825 | 74.143.727 |
| Earnings per share [abstract] | | | |
| Earnings per share [line items] | | | |
| Basic earnings per share | | | |
| Basic Earnings (Loss) Per Share from Continuing Operations | | | |
| <i>Adi Pay Başına Kazanç</i> | 26 | 0,19920000 | 0,34810000 |
| Diluted Earnings Per Share | | | |
| Diluted Earnings (Loss) per Share from Continuing Operations | | | |
| <i>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç</i> | 26 | 0,19920000 | 0,34810000 |
| OTHER COMPREHENSIVE INCOME | | | |
| Other Comprehensive Income that will not be Reclassified to Profit or Loss | | 1.184 | 9.058 |
| Gains (Losses) on Remeasurements of Defined Benefit Plans | | 1.184 | 9.058 |
| Other Comprehensive Income That Will Be Reclassified to Profit or Loss | | 0 | 0 |
| OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) | | 1.184 | 9.058 |
| TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS) | | 42.426.009 | 74.152.785 |
| Total Comprehensive Income Attributable to | | | |
| Non-controlling Interests | | 0 | 0 |
| Owners of Parent | | 42.426.009 | 74.152.785 |

Statement of cash flows (Indirect Method)

| | |
|--------------------------------|----------------|
| Presentation Currency | TL |
| Nature of Financial Statements | Unconsolidated |

| | Footnote Reference | Current Period 01.01.2016 - 31.12.2016 | Previous Period 01.01.2015 - 31.12.2015 |
|--|--------------------|---|--|
| Statement of cash flows (Indirect Method) | | | |
| CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATING ACTIVITIES | | -14.301.523 | 3.630.508 |
| Profit (Loss) | | 42.424.825 | 74.143.727 |
| Adjustments to Reconcile Profit (Loss) | | -55.784.670 | -75.444.671 |
| Adjustments for depreciation and amortisation expense | 12,13 | 174.186 | 168.566 |
| Adjustments for provisions | | 33.081 | 33.113 |
| Adjustments for Interest (Income) Expenses | | -29.014.650 | -29.729.473 |
| Adjustments for fair value losses (gains) | | -26.977.287 | -45.717.315 |
| Adjustments for Fair Value Losses (Gains) of Investment Property | | -26.977.287 | -45.717.315 |
| Adjustments for losses (gains) on disposal of non-current assets | | 0 | -199.704 |
| Adjustments for Losses (Gains) Arised From Sale of Investment Property | | 0 | -199.704 |
| Other adjustments to reconcile profit (loss) | 23 | 0 | 142 |
| Changes in Working Capital | | -941.678 | 4.931.452 |
| Adjustments for decrease (increase) in trade accounts receivable | | -29.965.275 | -9.999.077 |
| Adjustments for Decrease (Increase) in Other Receivables Related with Operations | | -8.056.495 | -3.069.995 |
| Adjustments for decrease (increase) in inventories | | -70.811.580 | -9.273.179 |
| Decrease (Increase) in Prepaid Expenses | | -3.094.445 | -6.463.118 |
| Adjustments for increase (decrease) in trade accounts payable | | 895.742 | 159.718 |
| Adjustments for increase (decrease) in other operating payables | | 2.197.822 | 189.604 |
| Other Adjustments for Other Increase (Decrease) in Working Capital | | 107.892.553 | 33.387.499 |
| Cash Flows from (used in) Operations | | -14.301.523 | 3.630.508 |
| CASH FLOWS FROM (USED IN) INVESTING ACTIVITIES | | -154.229.502 | -73.017.286 |
| Cash Receipts from Sales of Equity or Debt Instruments of Other Entities | | 0 | 30.170.288 |
| Cash Payments to Acquire Equity or Debt Instruments of Other Entities | | -86.932.616 | 0 |
| Purchase of Property, Plant, Equipment and Intangible Assets | 12,13 | -47.415 | -49.713 |
| Purchase of property, plant and equipment | 12 | -20.078 | -38.413 |
| Purchase of intangible assets | 13 | -27.337 | -11.300 |
| Cash Inflows from Sale of Investment Property | | 0 | 19.000.000 |
| Cash Outflows from Acquisition of Investment Property | | -67.749.471 | -123.409.083 |
| Interest received | | 500.000 | 1.271.222 |
| CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES | | 27.908.139 | 29.160.086 |
| Proceeds from borrowings | | 1.500.000 | 0 |
| Proceeds from Loans | | 1.500.000 | 0 |
| Repayments of borrowings | | -1.500.000 | 0 |
| Loan Repayments | | -1.500.000 | 0 |
| Payments of Finance Lease Liabilities | | -108.048 | -613.514 |
| Interest paid | | -3.576 | -12.191 |
| Interest Received | | 28.019.763 | 29.785.791 |
| NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES | | -140.622.886 | -40.226.692 |
| Net increase (decrease) in cash and cash equivalents | | -140.622.886 | -40.226.692 |
| CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD | 4 | 240.545.596 | 280.772.288 |
| CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD | 4 | 99.922.710 | 240.545.596 |

