



**KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU**

**VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**Financial Report**  
**Unconsolidated**  
**2017 - 4. 3 Monthly Notification**

**General Information About Financial Statements**

The Financial Reports and Disclosures as of 31st December 2017 of Our Company



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

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

### A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1. Görüş

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2017 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### 2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### 3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
<p><b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları</b></p> <p>31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 748.473.027 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; yapımı devam eden projeler, arsalar, ofis ve ticari ünitelerden oluşmaktadır.</p> <p>Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde Şirket yönetimi tarafından benimsenmiş olan muhasebe politikası, detayları Dipnot 2 ve 10 da anlatıldığı üzere, gerçeğe uygun değer yöntemi olup bu varlıkların gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası</p>	<p>· Şirket yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerinin tespitinde uyguladığı kontrol aktivitelerinin tasarımı ve işlevsel etkinliği değerlendirilmiştir.</p> <p>· Değerleme çalışmasını yapan uzman kuruluş ile ilgili olarak, Bağımsız Denetim Standartları'nda belirtildiği üzere tarafımızca aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir.</p> <p>- Uzman kuruluşun Sermaye Piyasası Kurulu'nca takdir edilen gayrimenkul değerlendirme akreditasyonu ve lisansı kontrol edilmiştir.</p>

Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve Şirket yönetiminin değerlendirmeleri sonrasında bilançoda taşınan değer olarak esas alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, benimsenen değerlendirme yöntemine ve değerlendirme modelindeki girdi ve varsayımlara bağlıdır. Değerleme sonucuna ulaşabilmek için, mevcut piyasa verileri ve işlemlerine dayanan karşılaştırılabilir pazar bilgilerine göre gayrimenkulün ayrıntılı özellikleri dikkate alınarak değerlendirme çalışmaları yapılmaktadır.

#### Bu konuya özellikle yoğunlaşmamızın sebebi;

- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolar içerisindeki tutarsal önemi,
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde önemli varsayım ve muhakemeleri içermesi.

- Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir.

- Uzman kuruluşun her bir gayrimenkul için hazırlanmış olduğu değerlendirme raporları okunmuş ve değerlendirme çalışmaları değerlendirilmiştir.

· Her bir yatırım amaçlı gayrimenkulün tapu kayıtları ve sahiplik oranları test edilmiştir.

· Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, satışa esas metrekare bilgisi ve birim satış değeri gibi, tutarlılığı gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı test edilmiştir.

· Değerleme raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerin, dipnotlar ile uyumu kontrol edilmiş, dipnotlarda yer alan değerlerin değerlendirme raporları ile mutabık olduğu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.

Uygulanan prosedürler neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

#### 4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

#### 5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

· Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

· Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

· Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

· Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

· Finansal tabloların açıklamaları dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmayı yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasında, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

## **B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin 1 Ocak - 31 Aralık 2017 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 22 Şubat 2018 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Salim Alyanak, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 22 Şubat 2018



# Statement of Financial Position (Balance Sheet)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 31.12.2017	Previous Period 31.12.2016
<b>Statement of Financial Position (Balance Sheet)</b>			
<b>Assets [abstract]</b>			
<b>CURRENT ASSETS</b>			
Cash and cash equivalents	4	29.498.804	100.586.329
Financial Investments	3, 5	0	87.633.713
Trade Receivables		31.182.536	10.902.192
Trade Receivables Due From Unrelated Parties	6	31.182.536	10.902.192
Other Receivables		2.495.801	7.678.666
Other Receivables Due From Related Parties	3, 7	2.174	4.864
Other Receivables Due From Unrelated Parties	7	2.493.627	7.673.802
Inventories	11	176.859.944	0
Prepayments	8	1.909.950	78.812
Current Tax Assets	9	1.611.429	4.203.361
Other current assets	9	1.843.138	0
<b>SUB-TOTAL</b>		<b>245.401.602</b>	<b>211.083.073</b>
<b>Total current assets</b>		<b>245.401.602</b>	<b>211.083.073</b>
<b>NON-CURRENT ASSETS</b>			
Trade Receivables		0	29.062.160
Trade Receivables Due From Unrelated Parties	6	0	29.062.160
Other Receivables		42.241	3.464.744
Other Receivables Due From Unrelated Parties	7	42.241	3.464.744
Inventories	11	43.796.893	136.193.496
Investment property	10	748.473.027	608.971.758
Property, plant and equipment	12	876.049	646.899
Intangible assets and goodwill		22.794	31.259
Other intangible assets	13	22.794	31.259
Prepayments	8	63.504.986	9.529.353
Other Non-current Assets	9	50.065.538	30.320.928
<b>Total non-current assets</b>		<b>906.781.528</b>	<b>818.220.597</b>
<b>Total assets</b>		<b>1.152.183.130</b>	<b>1.029.303.670</b>
<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>			
<b>CURRENT LIABILITIES</b>			
Trade Payables		26.629.682	1.104.267
Trade Payables to Unrelated Parties	6	26.629.682	1.104.267
Employee Benefit Obligations		6.871	0
Other Payables		532.885	2.379.711
Other Payables to Related Parties	7	7.555	13.179
Other Payables to Unrelated Parties	7	525.330	2.366.532
Deferred Income	16	181.370.958	0
Current provisions		222.302	309.949
Current provisions for employee benefits	15	222.302	309.949
Other Current Liabilities	16	1.055.991	3.159.142
<b>SUB-TOTAL</b>		<b>209.818.689</b>	<b>6.953.069</b>
<b>Total current liabilities</b>		<b>209.818.689</b>	<b>6.953.069</b>
<b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>			
Other Payables		1.933.938	7.715
Other Payables to Unrelated parties	7	1.933.938	7.715
Deferred Income	16	0	157.171.516
Non-current provisions		109.795	188.558
Non-current provisions for employee benefits	15	109.795	188.558
<b>Total non-current liabilities</b>		<b>2.043.733</b>	<b>157.367.789</b>
<b>Total liabilities</b>		<b>211.862.422</b>	<b>164.320.858</b>
<b>EQUITY</b>			
Equity attributable to owners of parent		940.320.708	864.982.812
Issued capital	17	217.500.000	213.000.000
Inflation Adjustments on Capital	17	21.599.008	21.599.008
Share Premium (Discount)	17	246.731.349	246.731.349
Other Accumulated Comprehensive Income (Loss) that will not be Reclassified in Profit or Loss		1.143	19.872
Gains (Losses) on Revaluation and Remeasurement		1.143	19.872

Gains (Losses) on Remeasurements of Defined Benefit Plans	17	1.143	19.872
Restricted Reserves Appropriated From Profits	17	7.543.019	6.389.742
Prior Years' Profits or Losses		371.589.564	334.818.016
Current Period Net Profit Or Loss		75.356.625	42.424.825
<b>Total equity</b>		<b>940.320.708</b>	<b>864.982.812</b>
<b>Total Liabilities and Equity</b>		<b>1.152.183.130</b>	<b>1.029.303.670</b>

## Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2017 - 31.12.2017	Previous Period 01.01.2016 - 31.12.2016
<b>Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</b>			
<b>PROFIT (LOSS)</b>			
Revenue	18	3.223.770	3.094.415
Cost of sales	18	-1.003.539	-799.181
<b>GROSS PROFIT (LOSS) FROM COMMERCIAL OPERATIONS</b>		<b>2.220.231</b>	<b>2.295.234</b>
<b>GROSS PROFIT (LOSS)</b>		<b>2.220.231</b>	<b>2.295.234</b>
General Administrative Expenses	19	-6.367.159	-11.112.193
Marketing Expenses	19	-2.886.921	-4.651.090
Other Income from Operating Activities	20	70.089.940	27.124.159
<b>PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES</b>		<b>63.056.091</b>	<b>13.656.110</b>
<b>PROFIT (LOSS) BEFORE FINANCING INCOME (EXPENSE)</b>		<b>63.056.091</b>	<b>13.656.110</b>
Finance income	22	12.670.812	29.080.089
Finance costs	22	-370.278	-311.374
<b>PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS, BEFORE TAX</b>		<b>75.356.625</b>	<b>42.424.825</b>
<b>PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS</b>		<b>75.356.625</b>	<b>42.424.825</b>
<b>PROFIT (LOSS)</b>		<b>75.356.625</b>	<b>42.424.825</b>
<b>Profit (loss), attributable to [abstract]</b>			
Non-controlling Interests		0	0
Owners of Parent		75.356.625	42.424.825
<b>Earnings per share [abstract]</b>			
<b>Earnings per share [line items]</b>			
<b>Basic earnings per share</b>			
Basic Earnings (Loss) Per Share from Continuing Operations			
<i>Adi Pay Başına Kazanç</i>	24	0,34650000	0,19920000
<b>Diluted Earnings Per Share</b>			
<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>			
Other Comprehensive Income that will not be Reclassified to Profit or Loss		-18.729	1.184
Gains (Losses) on Remeasurements of Defined Benefit Plans		-18.729	1.184
Other Comprehensive Income That Will Be Reclassified to Profit or Loss		0	0
<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)</b>		<b>-18.729</b>	<b>1.184</b>
<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)</b>		<b>75.337.896</b>	<b>42.426.009</b>
<b>Total Comprehensive Income Attributable to</b>			
Non-controlling Interests		0	0
Owners of Parent		75.337.896	42.426.009

## Statement of cash flows (Indirect Method)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2017 - 31.12.2017	Previous Period 01.01.2016 - 31.12.2016
<b>Statement of cash flows (Indirect Method)</b>			
<b>CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATING ACTIVITIES</b>			
Profit (Loss)		75.356.625	42.424.825
<b>Adjustments to Reconcile Profit (Loss)</b>			
Adjustments for depreciation and amortisation expense	12, 13	217.609	174.186
Adjustments for provisions		43.532	33.081
Adjustments for Interest (Income) Expenses		-12.590.275	-29.014.650
Adjustments for fair value losses (gains)		-69.843.819	-26.977.287
Adjustments for Fair Value Losses (Gains) of Investment Property		-69.843.819	-26.977.287
Adjustments for losses (gains) on disposal of non-current assets		81.031	0
<b>Changes in Working Capital</b>			
Adjustments for decrease (increase) in trade accounts receivable		8.781.816	-29.965.275
Adjustments for Decrease (Increase) in Other Receivables Related with Operations		8.605.368	-8.056.495
Adjustments for decrease (increase) in inventories		-84.463.341	-70.811.580
Decrease (Increase) in Prepaid Expenses		-55.806.771	-3.094.445
Adjustments for increase (decrease) in trade accounts payable		25.525.415	895.742
Adjustments for increase (decrease) in other operating payables		79.397	2.197.822
Other Adjustments for Other Increase (Decrease) in Working Capital		3.019.698	107.892.553
<b>Cash Flows from (used in) Operations</b>			
Payments Related with Provisions for Employee Benefits		-141.024	0
<b>CASH FLOWS FROM (USED IN) INVESTING ACTIVITIES</b>			
Cash Receipts from Sales of Equity or Debt Instruments of Other Entities		89.800.000	0
Cash Payments to Acquire Equity or Debt Instruments of Other Entities		0	-86.932.616
Proceeds from sales of property, plant, equipment and intangible assets		204.475	0
Proceeds from sales of property, plant and equipment		204.475	0
Purchase of Property, Plant, Equipment and Intangible Assets	12, 13	-723.800	-47.415
Purchase of property, plant and equipment	12	-715.423	-20.078
Purchase of intangible assets	13	-8.377	-27.337
Cash Outflows from Acquisition of Investment Property		-69.657.450	-67.749.471
<b>CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES</b>			
Proceeds from borrowings		0	1.500.000
Proceeds from Loans		0	1.500.000
Repayments of borrowings		0	-1.500.000
Loan Repayments		0	-1.500.000
Payments of Finance Lease Liabilities		0	-108.048
Interest paid		-12.591	-3.576
Interest Received		10.738.909	28.519.763
<b>NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES</b>			
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		-70.785.196	-140.622.886
<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD</b>			
	4	99.922.710	240.545.596
<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD</b>			
	4	29.137.514	99.922.710



