



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI
TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide
2016 - 4. 3 Aylık Bildirim**

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Varyap Varlıbaşlar Yapı Sanayi Turizm Yatırımları Ticaret ve Elektrik Üretim Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Rapor

Varyap Varlıbaşlar Yapı Sanayi Turizm Yatırımları Ticaret ve Elektrik Üretim Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2016 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu, konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

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

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, konsolide finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, konsolide finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dâhil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi, risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla işletmenin konsolide 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 konsolide finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığını değerlendirilmesini de içerir.

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

Görüş

Görüşümüze göre, konsolide finansal tablolar, Varyap Varlıbaşlar Yapı Sanayi Turizm Yatırımları Ticaret ve Elektrik Üretim Anonim Şirketi'nin ve bağlı ortaklıklarının 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükleri İlişkin Raporlar

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2016 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Koray Öztürk

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 13 Mart 2017

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2016	Önceki Dönem 31.12.2015
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	16.745.511	5.544.439
Finansal Yatırımlar		10.045	10.045
Ticari Alacaklar	7	12.095.955	20.159.994
İlişkili Olmayan Taraplardan Ticari Alacaklar	7	12.095.955	20.159.994
Diğer Alacaklar	8	91.738.365	96.222.242
İlişkili Taraplardan Diğer Alacaklar	8-30	66.173.991	65.033.517
İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Alacaklar	8	25.564.374	31.188.725
Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerinden Alacaklar	10	3.855.330	1.844.704
Stoklar	9	605.779.709	398.889.670
Peşin Ödenmiş Giderler	11	123.421.127	36.485.059
Diğer Dönen Varlıklar	19	79.824.942	74.073.336
ARA TOPLAM		933.470.984	633.229.489
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		933.470.984	633.229.489
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar	8	0	38.375
İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Alacaklar	8	0	38.375
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	237.991.553	146.611.125
Maddi Duran Varlıklar	13	19.299.299	23.640.984
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	282.721	402.624
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	282.721	402.624
Ertelenmiş Vergi Varlığı	28	45.384.534	24.901.467
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		302.958.107	195.594.575
TOPLAM VARLIKLAR		1.236.429.091	828.824.064
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	319.456.321	221.556.795
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	123.391.360	48.520.813
Ticari Borçlar	7	30.081.849	39.654.662
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar	7	30.081.849	39.654.662
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	1.926.257	2.674.295
Diğer Borçlar	8	44.182.843	38.407.831
İlişkili Taraplara Diğer Borçlar	30	35.259.459	28.260.959
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	8	8.923.384	10.146.872
Ertelenmiş Gelirler	11	436.738.545	271.594.333
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	10.121.790	6.636.561
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	10.121.790	6.636.561
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	19	8.169.712	1.124.675
ARA TOPLAM		974.068.677	630.169.965
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		974.068.677	630.169.965
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	204.924.773	101.696.686
Ertelenmiş Gelirler	11	469.950	1.442.275
Uzun Vadeli Karşılıklar	18	347.089	357.828
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	18	347.089	357.828
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	28	24.773.945	9.152.177
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		230.515.757	112.648.966
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.204.584.434	742.818.931
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		31.844.657	86.005.133
Ödenmiş Sermaye	20	72.500.000	72.500.000
Sermaye Düzeltme Farkları	20	545.444	545.444
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	18	-99.178	-99.178
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)	18	-99.178	-99.178
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	20	107.696	107.696

Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	20	-6.637.937	89.638.699
Net Dönem Karı veya Zararı		-34.571.368	-76.687.528
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		31.844.657	86.005.133
TOPLAM KAYNAKLAR		1.236.429.091	828.824.064

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2016 - 31.12.2016	Önceki Dönem 01.01.2015 - 31.12.2015
Kar veya Zarar Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	21	59.084.798	73.588.259
Satışların Maliyeti	21	-66.593.122	-122.869.709
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		-7.508.324	-49.281.450
BRÜT KAR (ZARAR)		-7.508.324	-49.281.450
Genel Yönetim Giderleri	22	-19.021.876	-12.535.678
Pazarlama Giderleri	22	-1.362.418	-2.467.578
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	24	85.408.253	18.588.173
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	24	-32.964.665	-16.057.882
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		24.550.970	-61.754.415
FINANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		24.550.970	-61.754.415
Finansman Gelirleri	26	4.776.493	6.690.989
Finansman Giderleri	27	-68.760.130	-35.550.672
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-39.432.667	-90.614.098
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	28	4.861.299	13.468.771
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	28	4.861.299	13.468.771
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-34.571.368	-77.145.327
DÖNEM KARI (ZARARI)		-34.571.368	-77.145.327
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	-457.799
Ana Ortaklık Payları		-34.571.368	-76.687.528
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Hisse başına kazanç / kayıp (1 TL nominal hisse)</i>	29	-1.192,00000000	-2.644,00000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2016 - 31.12.2016	Önceki Dönem 01.01.2015 - 31.12.2015
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
DÖNEM KARI (ZARARI)		-34.571.368	-77.145.327
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	-99.178
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		0	-123.972
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		0	24.794
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		0	24.794
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	-99.178
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-34.571.368	-77.244.505
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	-457.799
Ana Ortaklık Payları		-34.571.368	-76.786.706

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-99.971.259	-19.901.118
Dönem Karı (Zararı)		-34.571.368	-77.145.327
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-34.571.368	-77.145.327
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		46.962.790	72.530.248
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	13-14	3.335.006	3.505.681
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-48.743.889	6.024.822
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	9	982.466	2.389.158
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	24-12	-49.726.355	3.635.664
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		10.117.089	12.313.607
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	18	556.481	314.394
Genel Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	15-18	3.485.229	5.555.488
Muhtemel Riskler İçin Ayrılan Serbest Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	7-8	2.458.400	-845.809
Diğer Karşılıklar (İptalleri) İle İlgili Düzeltmeler	11	3.616.979	7.289.534
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		87.115.883	63.429.436
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	24-26	-4.647.678	-3.790.708
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	6-27	91.371.480	67.710.404
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri	24	61.857	141.471
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri	24	330.224	-631.731
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	28	-4.861.299	-13.468.771
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	725.473
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	25-13	0	300.180
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	21-12	0	425.293
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-111.878.049	-14.926.674
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)			-10.046
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-15.195.800	-1.513.009
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	29	-20.739.582	4.936.945
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7	5.543.782	-6.449.954
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-88.880	-4.885.815
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	19-8	-88.880	-4.885.815
Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerinden Alacaklardaki Azalış (Artış)	10	-2.010.626	11.650.110
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	-170.297.968	-64.619.953
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	11	-90.553.047	-889.318
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-9.903.038	-15.915.609
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	8	-9.903.038	-15.915.609
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	17-18	-830.626	-1.424.050
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		12.820.049	20.840.694
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	29	6.998.500	9.713.169
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8-19	5.821.549	11.127.525
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	11	164.181.887	41.840.322
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-99.486.627	-19.541.753
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	18	-484.632	-359.365
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-78.102.028	-21.079.451
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		856.409	451.800
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13	856.409	451.800
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-53.538	-14.054.661
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	-53.538	-14.054.661
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12	0	533.898
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	-78.904.899	-8.010.488

FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		189.274.359	40.149.428
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		275.918.321	162.618.079
Kredilerden Nakit Girişleri	6	245.918.321	132.618.079
İhraç Edilen Borçlanma Araçlarından Nakit Girişleri	6	30.000.000	30.000.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-43.193.957	-69.930.196
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6	-43.193.957	-64.408.196
Faktoring İşlemlerinden Nakit Çıkışları	6	0	-5.522.000
Finansal Kiralama Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6	0	-61.729
Ödenen Faiz	6	-48.097.683	-56.034.135
Alınan Faiz	26	4.647.678	3.557.409
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		11.201.072	-831.141
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		11.201.072	-831.141
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	5.544.439	6.375.580
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	16.745.511	5.544.439

Carli Dönem 01.01.2016 - 31.12.2016	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşimlerin Edbisi										Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları									
	Kar Payları										34									
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler										19.589.108									
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																			
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																			
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması																			
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış																			
	Kontrol Göcü Olmayan Pay Sahiplerine Yapılan İşlemler																			
	Pay Sahiplerinin Diğer Katsılları																			
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																			
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																			
	Forward Süzemesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																			
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																			
	Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)																			
	Dönem Sonu Bakımlar										72.500.000 545.444									
											99.178									
											107.696									
											-6.637.937 34.571.368									
											31.844.657 31.844.657									