

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI  
SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI  
TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM  
ANONİM ŞİRKETİ  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

31 ARALIK 2015 TARİHİ  
İTİBARIYLA HAZIRLANAN  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR  
İLE BİRLİKTE  
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

**1 OCAK – 31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARLA İLGİLİ 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 2015 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 ("KGGK") 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 olmadığının 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 2015 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 2015 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, 11 Nisan 2016

İÇERİK	SAYFA
31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE BİLANÇO.....	1-2
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE..... DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU ....	5-6
31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTL .....	7-76
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	7-8
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8-29
NOT 3 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR .....	30-32
NOT 4 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....	33-34
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	35
NOT 6 FİNANSAL BORÇLAR.....	35-39
NOT 7 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR .....	40
NOT 8 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR .....	41
NOT 9 STOKLAR.....	42
NOT 10 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDEN ALACAKLAR VE HAKEDİŞ BEDELLERİ.....	42
NOT 11 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	43
NOT 12 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	44
NOT 13 MADDİ DURAN VARLIKLAR .....	45-47
NOT 14 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....	47
NOT 15 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	48-51
NOT 16 TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR.....	52-53
NOT 17 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	54
NOT 18 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN UZUN VADELİ KARŞILIKLAR.....	54
NOT 19 DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE DİĞER KISA / UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER .....	55
NOT 20 ÖZKAYNAKLAR .....	55
NOT 21 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	56
NOT 22 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	56-57
NOT 23 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	57
NOT 24 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER FAALİYET GELİRLERİ / GİDERLERİ.....	58
NOT 25 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER .....	58
NOT 26 FİNANSAL GELİRLER.....	58
NOT 27 FİNANSAL GİDERLER .....	59
NOT 28 VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER DAHİL) .....	59-62
NOT 29 PAY BAŞINA KAZANÇ .....	62
NOT 30 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	62-65
NOT 31 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	66-74
NOT 33 FİNANSAL ARAÇLAR .....	75
NOT 33 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	76
NOT 34 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR.....	76

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE BİLANÇO

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>Cari Dönem 31 Aralık 2015</b>	<b>Geçmiş Dönem 31 Aralık 2014</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>633.229.489</b>	<b>536.754.898</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	5.544.439	6.375.580
Finansal yatırımlar		10.045	-
Ticari alacaklar	7	20.159.994	14.852.290
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7-30	-	1.848.364
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	20.159.994	13.003.926
Devam eden inşaat sözleşmelerinden alacaklar	10	1.844.704	13.494.814
Diğer alacaklar	8	96.222.242	58.535.772
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	8-30	65.033.517	22.107.280
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	31.188.725	36.428.492
Stoklar	9	398.889.670	336.658.875
Peşin ödenmiş giderler	11	36.485.059	42.885.275
Diğer dönen varlıklar	19	74.073.336	63.952.292
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>633.229.489</b>	<b>536.754.898</b>
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>195.594.575</b>	<b>177.201.979</b>
Ticari alacaklar	7	-	1.776
Diğer alacaklar	8	38.375	33.835
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		38.375	33.835
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	146.611.125	143.195.492
Maddi duran varlıklar	13	23.640.984	15.640.276
Maddi olmayan duran varlıklar	14	402.624	572.385
Ertelenmiş vergi varlığı	28	24.901.467	17.758.215
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>828.824.064</b>	<b>713.956.877</b>

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE BİLANÇO**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Cari dönem 31 Aralık 2015	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2014
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>630.169.965</b>	<b>408.537.695</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6	221.556.795	66.430.251
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	48.520.813	21.140.649
Diğer finansal yükümlülükler		-	5.583.729
- Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	6	-	61.729
- Faktoring şirketlerine borçlar	6	-	5.522.000
Ticari borçlar	7	39.654.662	60.642.904
- İlişkili taraflara ticari borçlar	30	-	4.584.336
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	39.654.662	56.058.568
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	17	2.674.295	4.274.726
Diğer borçlar	8	38.407.831	19.632.505
- İlişkili taraflara diğer borçlar	30	28.260.959	13.963.454
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	10.146.872	5.669.051
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	11	271.594.333	228.781.690
Kısa vadeli karşılıklar		6.636.561	1.224.506
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	18	-	128.976
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	6.636.561	1.095.530
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	19	1.124.675	826.735
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>112.648.966</b>	<b>185.985.010</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	6	101.696.686	174.317.241
Diğer finansal yükümlülükler	6	-	-
Uzun vadeli karşılıklar	18	357.828	226.418
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	18	357.828	226.418
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	28	9.152.177	9.026.755
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	11	1.442.275	2.414.596
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>86.005.133</b>	<b>119.434.172</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>86.005.133</b>	<b>118.976.373</b>
Ödenmiş sermaye	20	72.500.000	72.500.000
Sermaye düzeltmesi farkları	20	545.444	545.444
Geri alınmış paylar (-)		-	(20.150.000)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	20	107.696	107.696
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Yeniden Değerleme ve ölçüm kazanç/kayıpları	18	(99.178)	-
Geçmiş yıllar zararları/karları	20	89.638.699	49.731.201
Net dönem karı / zararı		(76.687.528)	16.242.032
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>		<b>-</b>	<b>457.799</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>828.824.064</b>	<b>713.956.877</b>

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE

SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2015</b>	<b>Geçmiş Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2014</b>
Hasılat	21	73.588.259	437.119.014
Satışların Maliyeti (-)	21	(122.869.709)	(478.297.624)
<b>Brüt (Zarar) / Kar</b>		<b>(49.281.450)</b>	<b>(41.178.610)</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	22	(12.535.678)	(4.918.967)
Pazarlama Giderleri (-)	22	(2.467.578)	(2.489.542)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	24	18.588.173	96.790.681
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	24	(16.057.882)	(2.268.809)
<b>Esas Faaliyetler Karı</b>		<b>(61.754.415)</b>	<b>45.934.753</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	25	-	-
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>		<b>(61.754.415)</b>	<b>45.934.753</b>
Finansman Gelirleri	26	6.690.989	6.327.593
Finansman Giderleri (-)	27	(35.550.672)	(26.088.620)
<b>VERGİ ÖNCESİ KAR / (ZARAR)</b>		<b>(90.614.098)</b>	<b>26.173.726</b>
Vergi Geliri / (Gideri)	28	13.468.771	(10.673.576)
Dönem Vergi Gideri		-	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri		13.468.771	(10.673.576)
<b>DÖNEM KARI / ZARARI</b>		<b>(77.145.327)</b>	<b>15.500.150</b>
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler</b>		(99.178)	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		(123.973)	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri		24.795	-
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>		<b>(77.244.505)</b>	<b>15.500.150</b>
<b>Toplam kapsamlı gelirin / (giderin) dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		(457.799)	(741.882)
Ana ortaklık payları		(76.786.706)	16.242.032
		<b>(77.244.505)</b>	<b>15.500.150</b>
<b>Net dönem karının dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		(457.799)	(741.882)
Ana ortaklık payları		(76.687.528)	16.242.032
		<b>(77.145.327)</b>	<b>15.500.150</b>
Hisse başına kazanç / kayıp (1 TL nominal hisse)		(2.644)	560

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltilmesi farkları	Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/kayıpları	Geri alınmış paylar (*)	Kardan ayrılmış kısıtlanılmış yedekler	Geçmiş yıl karları/(zararları)	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam
<b>1 Ocak 2014 itibariyle bakiye</b>	20	<b>72.500.000</b>	<b>545.444</b>	-	<b>(20.150.000)</b>	<b>107.696</b>	<b>49.259.300</b>	<b>471.901</b>	<b>102.734.341</b>	<b>1.199.681</b>	<b>103.934.022</b>
Dönem karı		-	-	-	-	-	-	16.242.032	16.242.032	(741.882)	15.500.150
Dönem net karı transferi	20	-	-	-	-	-	471.901	(471.901)	-	-	-
<b>1 Ocak 2015 itibariyle bakiye</b>		<b>72.500.000</b>	<b>545.444</b>		<b>(20.150.000)</b>	<b>107.696</b>	<b>49.731.201</b>	<b>16.242.032</b>	<b>118.976.373</b>	<b>457.799</b>	<b>119.434.172</b>
Dönem zararı		-	-	-	-	-	-	(76.687.528)	(76.687.528)	(457.799)	(77.145.327)
Diğer kapsamlı gider (vergi sonrası)		-	-	(99.178)	-	-	-	-	(99.178)	-	(99.178)
<i>Toplam kapsamlı gelir/gider</i>		-	-	(99.178)	-	-	-	(76.687.528)	(76.786.706)	(457.799)	(77.244.505)
Dönem net karı transferi	20	-	-	-	-	-	16.242.032	(16.242.032)	-	-	-
Varlıbaş Turizm çıkış etkisi (*)	34	-	-	-	20.150.000	-	23.665.466	-	43.815.466	-	43.815.466
<b>31 Aralık 2015 itibariyle bakiye</b>		<b>72.500.000</b>	<b>545.444</b>	<b>(99.178)</b>	<b>-</b>	<b>107.696</b>	<b>89.638.699</b>	<b>(76.687.528)</b>	<b>86.005.133</b>	<b>-</b>	<b>86.005.133</b>

(\*) Grup'un bağlı ortaklığı Varlıbaş Turizm Limited Şirketi 1 Eylül 2015 tarihinde Mehmet Erdiñ Varlıbaş ve Süleyman Varlıbaş'a hisse nominal değerinden satılmıştır (Grup, 31 Aralık 2014 tarihinde Varlıbaş Turizm Limited Şirketi %28 hissesine sahipti). Geri alınmış olan söz konusu Şirket sermayesinin konsolide finansal tablolara etkisi özkaynaklar altında "geri alınan paylar" olarak gösterilmiş olup, satış tarihi itibariyle geçmiş yıl karları ve zararlarına sınıflanmıştır.

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Cari dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2015	Geçmiş dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2014
<b>İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları</b>			
Net kar / zarar		(77.145.327)	15.500.150
<b>Düzeltilmeler:</b>			
Amortisman ve itfa payları	13 - 14	3.505.681	2.661.033
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer azalışı / (artışı)	24 - 12	3.635.664	(94.829.219)
Stok değer düşüklüğü ve değer düşüklüğünün geri çevrilmesi	9	2.389.158	(33.800.000)
Vergi gideri / (faydası)	28	(13.468.771)	10.673.576
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satış zararı	25 - 13	300.180	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış zararı / (karı)	21 - 12	425.293	58.508.000
Taşeron ve iş avans karşılıkları	11	7.289.534	751.629
Kıdem tazminatı karşılıkları	18	314.394	847.998
Borç karşılıkları	15 - 18	5.412.055	464.984
Faiz giderleri	6 - 27	67.710.404	46.010.099
Faiz gelirleri	24 - 26	(3.790.708)	(4.478.653)
Reeskont faiz gelirleri	24	(631.731)	142.661
Reeskont faiz giderleri	24	141.471	1.113.497
Şüpheli alacak gideri	7 - 8	(845.809)	345.883
<b>İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan / (kullanılan) net nakit</b>		<b>(4.758.512)</b>	<b>3.911.638</b>
Finansal yatırımlardaki değişim		(10.046)	-
Ticari alacaklardaki değişim	7	(6.449.954)	19.853.053
Peşin ödenmiş giderlerdeki değişim	11	(889.318)	(5.059.318)
İlişkili taraflardan alacaklardaki değişim	29	4.936.945	(2.655.481)
Stoklardaki değişim	9	(64.619.953)	59.182.221
Devam eden inşaat sözleşmelerinden alacaklar/borçlardaki değişim	10	11.650.110	813.600
Diğer varlıklardaki değişim	19	(10.121.044)	11.175.783
Diğer alacaklar ve varlıklardaki değişim	8	5.235.229	2.645.131
Ticari borçlardaki değişim	8	(15.772.176)	(39.945.008)
Diğer borçlardaki değişim	8	4.477.821	2.013.859
Diğer yükümlülüklerdeki değişim	19	6.649.704	782.181
Ertelenmiş gelirlerdeki değişim	11	41.840.322	(108.492.511)
İlişkili taraflara borçlardaki değişim	29	9.713.169	(4.671.768)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklardaki değişim	17 - 18	(1.424.050)	976.767
		(14.783.241)	(63.381.491)
Ödenen kıdem tazminatı	18	(359.365)	(851.864)
<b>Faaliyetlerden sağlanan nakit</b>		<b>(19.901.118)</b>	<b>(60.321.717)</b>

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**YARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>Cari dönem 1 Ocak - 40.543 2015</b>	<b>Cari dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2014</b>
<b>Yatırım faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları</b>			
Maddi duran varlık alımları	13	(14.054.661)	(4.290.943)
Maddi duran varlık satışından elde edilen nakit	13	451.800	5.313.542
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	12	(8.010.488)	(43.226.961)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından elde edilen nakit	12	533.898	118.700.000
Maddi olmayan duran varlık alımları	14	-	(28.820)
<b>Yatırım faaliyetlerinde (kullanılan)/elde edilen net nakit</b>		<b>(21.079.451)</b>	<b>76.466.818</b>
<b>Finansman faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları</b>			
Alınan krediler	6	132.618.079	62.077.255
Çıkarılmış tahviller	6	30.000.000	30.000.000
Kredi ve tahvillerin geri ödemeleri	6	(64.408.196)	(72.651.558)
Ödenen faizler	6	(56.034.135)	(32.273.522)
Alınan faizler	26	3.557.409	3.961.406
Finansal kiralama borçlarının geri ödemesi	6	(61.729)	(3.274.027)
Factoring borçları geri ödemeleri	6	(5.522.000)	981.159
<b>Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>40.149.428</b>	<b>(11.179.287)</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ DEĞİŞİM</b>		<b>(831.141)</b>	<b>4.965.814</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	5	<b>6.375.580</b>	<b>1.409.766</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	5	<b>5.544.439</b>	<b>6.375.580</b>

Ekteki dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

## 1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Varyap Varlıbaşlar Yapı Sanayi Turizm Yatırımları Ticaret ve Elektrik Üretim Anonim Şirketi (“Şirket veya Varyap Yapı”) 19 Mart 1996 tarihinde İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur. Şirket, bağlı ortaklıkları ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları ekli konsolide finansal tablolarda “Grup” olarak adlandırılmıştır.

Şirket’in adresi ve başlıca faaliyet merkezi Barbaros Mahallesi, Dereboyu Cad. Ardıç Sok. 34746 Batı Ataşehir / İstanbul adresindedir. Şirket’in çoğunluk hisselerine Süleyman Varlıbaş sahip olup, Grup Varlıbaş Ailesi tarafından kontrol edilmektedir.

Şirket’in ana faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve ikamete yarar, kira ve satış amaçlı gayrimenkul projelerini geliştirmek ve üstlenilen taahhüt inşaat projelerini sözleşme şartlarına uygun olarak tamamlamaktır.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Grup’un konsolide finansal tablolarında bağlı ortaklıklarından 77, iş ortaklıklarından 317 toplam 394 (31 Aralık 2014: Bağlı ortaklıklardan 194, iş ortaklıklarından 231 toplam 425) çalışanı bulunmaktadır.

### Bağlı ortaklıklar

Varlıbaş Turizm Yatırımları ve Ticaret A.Ş. ve Akışık Eğitim Öğretim Kurumları Sosyal Spor ve Turizm Tesis İşletmeleri Limited Şirketi rapor tarihi itibarıyla asıl faaliyet konuları olan turizm ve eğitim alanında faaliyetlerine daha başlamamış oldukları ve diğer grup şirketleri ile beraber inşaat ve gayrimenkul konusunda faaliyet gösterdiklerinden taahhüt grubu altında raporlanmıştır.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Şirket’in doğrudan veya dolaylı bağlı ortaklıkları kalmamıştır.

### Varlıbaş Turizm:

Otel işletmeciliği faaliyeti yapmak amacıyla 4 Ekim 2006 tarihinde kurulmuş olan Varlıbaş Turizm, halihazırda Grup’a ait bir otel olmadığı için “Varyap Meridian” projesinin ihalesini alan Varyap Yapı’nın bu projedeki ana taşeronluğunu üstlenmiş olup, yapı işlerini diğer taşeronlara aktarılmasını sağlamaktadır. Grup’un bağlı ortaklığı Varlıbaş Turizm Limited Şirketi 1 Eylül 2015 tarihinde Mehmet Erdinç Varlıbaş ve Süleyman Varlıbaş’a hisse nominal değerinden satılmıştır.

### Küresel:

5 Kasım 2007 tarihinde kurulmuş olan Küresel, 2010 yılı sonunda tamamlanan Ataşehir’de Meridian projesine komşu ofis katları ve dükkana sahip binasını, Pendik Esenyalı’da yapılmakta olan Varyap Plaza’nın ve yine Pendik Esenyalı’da bulunan ve halihazırda proje geliştirmek amacıyla elinde bulundurduğu boş arsanın sahibi olup bu binaların kiralanması ve satılması ile ilgili faaliyetleri yürütmektedir. Küresel İnşaat Yatırımları Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ve Akışık Eğitim Öğretim Kurumları Sosyal Spor ve Turizm Tesis İşletmeleri Limited Şirketleri 19 Aralık 2014 tarihi itibarıyla tüm aktif ve pasifleri halinde Varyap Yapı tarafından devri alınması suretiyle birleşmesine karar verilmiştir.

### Akışık:

7 Ocak 2009 tarihinde kurulmuş olan Akışık, Grup’un eğitim ve sosyal sorumluluk projelerinde faaliyetler yürütmek amacıyla kurulmuştur. Akışık’ın 31 Aralık 2014 itibarıyla personeli bulunmamaktadır (31 Aralık 2013: Yoktur). Şirket 19 Aralık 2014 tarihinde Varyap Yapı’ya devrolmuştur.

# VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

## 1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)

### İş ortaklıkları

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Grup'un Türkiye'de kurulu konsolidasyon kapsamına dahil edilen iş ortaklıklarının faaliyet konuları, kayıtlı oldukları şehirler ve faaliyet grupları detayı aşağıda verilmiştir:

İş Ortaklığı Ünvanı	Faaliyet Konusu	Kayıtlı Olduğu	
		Şehir	Faaliyet Grubu
Varyap - Gap İnşaat Ortak Girişimi (Metropol)	İnşaat	İstanbul	Taahhüt
Varyap - Teknik Yapı Ortak Girişimi - Ataşehir	İnşaat	İstanbul	Taahhüt
Varyap - Teknik Yapı Ortak Girişimi - Bahçeşehir	İnşaat	İstanbul	Taahhüt
Varyap - Uzunlar Ortak Girişimi - Seyrantepe Galatasaray	İnşaat	İstanbul	Taahhüt
Bahçekule İnşaat Taahhüt Ve Ticaret Limited Şirketi	İnşaat	İstanbul	Taahhüt
Varyap - Uzunlar Ortak Girişimi - Seyrantepe Galatasaray (Loca Projesi)	İnşaat	İstanbul	Taahhüt
Varyap ve Uzunlar Ortak Girişimi - Erzurum Kompleksi	İnşaat	İstanbul	Taahhüt

Bahçekule inşaat taahhüt ve Ticaret Ltd Şti. ve Seyrantepe GS Loca şirketi 23 Aralık 2015 tarihinde kapanmıştır.

### Finansal tabloların onaylanması

Konsolide finansal tablolar, Grup yönetimi tarafından onaylanmış ve 11 Nisan 2016 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi vardır.

## 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

#### Finansal Tabloların Hazırlanış Temelleri ve Belirli Muhasebe Politikaları

Konsolide finansal tablolar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ile muhasebeleştirilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Gerçeğe uygun değer, fiyatın doğrudan gözlemlenebilir olmasına veya başka bir değerlendirme yöntemi kullanılarak tahmin edilmesine bakılmaksızın, mevcut piyasa koşullarında ölçüm tarihinde asıl (ya da en avantajlı) piyasada olağan bir işlemde bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır (başka bir ifadeyle çıkış fiyatıdır). Grup, bir varlığın ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerini hesaplarırken, ilgili varlık ya da yükümlülüklerin özelliklerini, eğer piyasa katılımcıları bu varlık ya da yükümlülüklerin fiyatlarını belirlerken bu özellikleri dikkate alıyorsa, dikkate alır. TFRS 2'nin kapsamına dahil olan hisse bazlı ödeme işlemleri, TMS 17 kapsamına dahil olan finansal kiralama işlemleri ve gerçeğe uygun değer hesaplamasına benzer diğer ölçümler (örneğin; TMS 2'de tanımlanan net gerçekleştirilebilir değer ya da TMS 36'da tanımlanan kullanım değeri gibi) haricinde, bu konsolide finansal tablolardaki gerçeğe uygun değere ilişkin hesaplamalar ve/veya açıklamalar, bu esasa göre belirlenmiştir.

Buna ek olarak, gerçeğe uygun değer hesaplanması, gerçeğe uygun değerlendirme bilgilerinin gözlemlenebilir bir düzeyde olmasına ve bu bilgilerin kendi içlerindeki önemine göre, aşağıdaki açıklandığı şekilde 1. Seviye, 2. Seviye ve 3. Seviye olmak üzere üçe ayrılır:

- Birinci seviyedeki bilgiler, bir işletmenin ölçüm tarihinde elde ettiği ve aktif bir piyasada benzer varlık ve yükümlülükler için kullanılan borsa fiyatlarıdır (düzeltilmemiştir).
- İkinci seviyedeki bilgiler, birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından hariç, bir varlık veya yükümlülük için doğrudan ya da dolaylı olarak gözlemlenebilen bilgilerdir ve
- Üçüncü seviyedeki bilgiler, bir varlığın ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlemlenebilir bir veriye dayanmayan bilgilerdir.

# VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

## 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.2 TMS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlarına uygun olarak hazırlanmıştır.

Finansal tablolar ve dipnotlar KGK tarafından 20 Mayıs 2013 tarihli ilke kararı ile açıklanan "finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberi"ne uygun olarak sunulmuştur.

### 2.3 Kullanılan Para Birimi

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

### 2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. Grup cari dönemde önceki dönem finansal tablolarında yeniden düzeltme yapmamıştır.

#### İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Konsolide finansal tablolar, Grup'un önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

### 2.5 Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Şirket'in bağlı ortaklıklarının 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle detayları aşağıdaki gibidir:

	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı	
	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<u>Bağlı Ortaklıklar</u>		

Varlıbaş Turizm Yatırımları ve Ticaret

Anonim Şirketi

-

%92,75

Konsolide finansal tablolar, Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, Şirket'in aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır:

- Yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde gücünün olması;
- Yatırım yapılan şirket/varlıktan elde edeceği değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması ve
- Getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.

Yukarıda listelenen kriterlerin en az birinde herhangi bir değişiklik oluşmasına neden olabilecek bir durumun ya da olayın ortaya çıkması halinde Şirket yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığını yeniden değerlendirir.

# VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

## 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.5 Konsolidasyona İlişkin Esaslar (devamı)

Şirket'in yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde çoğunluk oy hakkına sahip olmadığı durumlarda, ilgili yatırımın faaliyetlerini tek başına yönlendirebilecek/yönetebilecek şekilde yeterli oy hakkının olması halinde, yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde kontrol gücü vardır. Şirket, aşağıdaki unsurlar da dahil olmak üzere, ilgili yatırımdaki oy çoğunluğunun kontrol gücü sağlamak için yeterli olup olmadığını değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur:

- Şirket'in sahip olduğu oy hakkı ile diğer hissedarların sahip olduğu oy hakkının karşılaştırılması;
- Şirket ve diğer hissedarların sahip olduğu potansiyel oy hakları;
- Sözleşmeye bağlı diğer anlaşmalardan doğan haklar ve
- Şirket'in karar verilmesi gereken durumlarda ilgili faaliyetleri yönetmede (geçmiş dönemlerdeki genel kurul toplantılarında yapılan oylamalar da dahil olmak üzere) mevcut gücünün olup olmadığını gösterebilecek diğer olay ve şartlar.

Bir bağlı ortaklığın konsolidasyon kapsamına alınması Şirket'in bağlı ortaklık üzerinde kontrole sahip olmasıyla başlar ve kontrolünü kaybetmesiyle sona erer. Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların gelir ve giderleri, satın alım tarihinden elden çıkarma tarihine kadar konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirin her bir kalemi ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aittir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, bağlı ortaklıkların toplam kapsamlı geliri ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

Gerekli olması halinde, Grup'un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklıkların finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır.

Tüm grup içi varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve Grup şirketleri arasındaki işlemlere ilişkin nakit akışları konsolidasyonda elimine edilir.

#### Grup'un mevcut bağlı ortaklığının sermaye payındaki değişiklikler

Grup'un bağlı ortaklıklarındaki sermaye payında kontrol kaybına neden olmayan değişiklikler özkaynak işlemleri olarak muhasebeleştirilir. Grup'un payı ile kontrol gücü olmayan payların defter değerleri, bağlı ortaklık paylarındaki değişiklikleri yansıtmak amacıyla düzeltilir. Kontrol gücü olmayan payların düzeltildiği tutar ile alınan veya ödenen bedelin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, doğrudan özkaynaklarda Grup'un payı olarak muhasebeleştirilir.

Grup'un bir bağlı ortaklığındaki kontrolü kaybetmesi durumunda, satış sonrasındaki kar/zarar, i) alınan satış bedeli ile kalan payın gerçeğe uygun değerlerinin toplamı ile ii) bağlı ortaklığın varlık (şerefiye dahil) ve yükümlülüklerinin ve kontrol gücü olmayan payların önceki defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Diğer kapsamlı gelir içinde bağlı ortaklık ile ilgili önceden muhasebeleştirilen ve özkaynakta toplanan tutarlar, Şirket'in ilgili varlıkları satmış olduğu varsayımı üzerine kullanılacak muhasebe yöntemine göre kayda alınır (örneğin; konuyla ilgili TMS standartları uyarınca, kar/zarara aktarılması ya da doğrudan geçmiş yıl karlarına transfer). Bağlı ortaklığın satışı sonrası kalan yatırımın kontrolünün kaybedildiği tarihteki gerçeğe uygun değeri, TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçüm standardı kapsamında belirlenen başlangıç muhasebeleştirmesinde gerçeğe uygun değer olarak ya da, uygulanabilir olduğu durumlarda, bir iştirak ya da müşterek olarak kontrol edilen bir işletmedeki yatırımın başlangıç muhasebeleştirmesindeki maliyet bedeli olarak kabul edilir.

# VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.5 Konsolidasyona İlişkin Esaslar (devamı)

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla Grup'un müşterek faaliyetlerdeki paylarının detayı aşağıdaki gibidir:

	Grup'un sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı	
	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<b>Müşterek faaliyet</b>		
Varyap - Gap Ortak Girişimi	% 50,00	% 50,00
Varyap - Teknik Yapı Ortak Girişimi - Ataşehir	% 50,00	% 50,00
Varyap - Teknik Yapı Ortak Girişimi - Bahçeşehir	% 50,00	% 50,00
Varyap - Uzunlar Ortak Girişimi		
- Seyrantepe Galatasaray	% 51,00	% 51,00
Bahçekule İnşaat Taahhüt Ve Ticaret Limited Şirketi(*)	-	% 50,00
Varyap - Uzunlar Ortak Girişimi		
- Seyrantepe Galatasaray (Loca Projesi)(*)	-	% 51,00
Varyap ve Uzunlar Ortak Girişimi - Erzurum Kompleksi	% 80,00	% 80,00

(\*) Müşterek faaliyette bulunan firmaların kuruluş amacını gerçekleştirip, faaliyet gösterebileceği bir alan kalmadığından dolayı firmalar fesh edilmiştir.

Müşterek faaliyet, bir düzenlemede müşterek kontrolü olan tarafların düzenlemeye ilişkin varlık ve yükümlülüklerin sorumlulukları üzerinde hakka sahip olduğu bir ortak düzenlemedir. Müşterek kontrol, bir ekonomik faaliyet üzerindeki kontrolün sözleşmeye dayalı olarak paylaşılmasıdır. Bu kontrolün, ilgili faaliyetlere ilişkin kararların, kontrolü paylaşan tarafların oy birliği ile mutabakatını gerektirdiği durumlarda var olduğu kabul edilir.

Bir Grup şirketinin faaliyetlerini müşterek yürütülen faaliyetler kapsamında gerçekleştirdiği durumlarda, müşterek faaliyetleri gerçekleştiren Grup, aşağıdakileri müşterek faaliyetlerdeki payı oranında mali tablolarına dahil eder:

- Müşterek faaliyetlerde sahip olduğu varlıklardaki payı ile birlikte varlıklarını;
- Müşterek faaliyetlerde üstlenilen yükümlülüklerdeki payı ile birlikte yükümlülükleri;
- Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürün/çıktının satışından payına düşen tutarda elde edilen gelir;
- Müşterek faaliyetler sonucunda ortaya çıkan ürünün/çıktının satışından elde edilen gelir payı ve
- Ortak olarak üstlenilen giderler ile birlikte payına düşen tüm giderler.

Grup, müşterek faaliyet çerçevesinde kendi payına düşen tüm varlıkları, yükümlülükleri, gelirleri ve giderleri ilgili varlık, yükümlülük, gelir ve giderleri kapsayan TMS standardı uyarınca muhasebeleştirir.

Bir grup işletmesinin müşterek faaliyetleri gerçekleştiren işletme olduğu ve müşterek faaliyete konu olduğu durumlarda (örneğin; varlıkların satışı ya da katkısı gibi), Grup'un müşterek faaliyeti diğer taraflarla birlikte gerçekleştirildiği varsayılarak, bu işlem sonucu oluşan kazanç ve/veya zararlar, müşterek faaliyete konu olan diğer tarafların payı doğrultusunda, Grup'un konsolide finansal tablosunda muhasebeleştirilir.

Bir grup işletmesinin müşterek faaliyetleri gerçekleştiren işletme olduğu ve müşterek faaliyete konu olduğu durumlarda (örneğin; varlıkların satın alınması gibi), Grup kazanç ve/veya zararlarını bu varlıkları üçüncü bir tarafa satana kadar muhasebeleştirmez.

#### 2.6 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Grup, cari yıl içerisinde standartlardaki değişikliklerin etkileri nedeniyle muhasebe politikalarında herhangi bir değişiklik yapmamıştır.

# VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

## 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.7 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Grup'un cari yıl içerisinde muhasebe tahmin yöntemlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Cari yıl içerisinde önemli bir muhasebe hatası tespit edilmemiştir.

### 2.8 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

Yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar aşağıda belirtilmiştir.

#### (a) Konsolide finansal tablolarda raporlanan tutarları ve dipnotları etkileyen TMS'lerde yapılan değişiklikler:

Bulunmamaktadır.

#### (b) 2015 yılından itibaren geçerli olup, Grup'un konsolide finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TMS 19 (Değişiklikler)	<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalar</i> <sup>1</sup>
2010-2012 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 2, TFRS 3, TFRS 8, TFRS 13, TMS 16 ve TMS 38, TMS 24, TFRS 9, TMS 37, TMS 39</i> <sup>1</sup>
2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 3, TFRS 13, TMS 40</i> <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 30 Haziran 2014 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

#### **TMS 19 (Değişiklikler) Çalışanlara Sağlanan Faydalar**

Bu değişiklik çalışanların veya üçüncü kişilerin yaptığı katkıların hizmete bağlı olmaları durumunda hizmet dönemleri ile nasıl ilişkilendirileceğine açıklık getirmektedir. Ayrıca, katkı tutarının hizmet yılından bağımsız olması durumunda, işletmenin bu tür katkıları hizmetin sunulduğu döneme ilişkin hizmet maliyetinden azalış şeklinde muhasebeleştirilmesine izin verilir.

#### **2010-2012 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler**

**TFRS 2:** Bu değişiklik 'hakediş koşulu' ve 'piyasa koşulu' tanımlarını değiştirirken 'performans koşulu' ve 'hizmet koşulu' tanımlarını getirmektedir.

**TFRS 3:** Bu değişiklik ile koşullu bedel her bir raporlama tarihinde gerçeğe uygun değeriyle ölçülür.

**TFRS 8:** Bu değişiklikler birleştirme kriterlerinin faaliyet bölümlerine uygulanmasında yönetim tarafından yapılan değerlendirmelerin açıklanmasını zorunlu kılar ve bölüm varlıkları toplamının işletme varlıkları toplamı ile mutabakatının ancak bölüm varlıklarının raporlanması durumunda gerektiğini belirtir.

**TFRS 13:** Bu değişiklik, TFRS 9 ve TMS 39'a getirilen değişikliklerin bazı kısa vadeli alacaklar ve borçların iskonto edilmeden ölçülebilmesini değiştirmedikçe açıklık getirir.

**TMS 16 ve TMS 38:** Bu değişiklik ile bir maddi duran varlık kalemi yeniden değerlendirme işlemine tabi tutulduğunda, varlığın defter değerinin yeniden değerlendirilmiş tutarına göre düzeltilir.

**TMS 24:** Bu değişiklik işletmenin diğer bir işletmeden kilit yönetici personel hizmetleri alması durumunda bu yöneticilere ödenmiş veya ödenecek tazminatların açıklanması gerektiğine açıklık getirir.

2010-2012 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler sırasıyla TFRS 9, TMS 37 ve TMS 39 standartlarının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

# VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

## 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.8 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

**(b) 2015 yılından itibaren geçerli olup, Grup'un konsolide finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı):**

#### 2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

**TFRS 3:** Bu değişiklik müşterek anlaşmanın kendi finansal tablolarında müşterek anlaşma oluşumunun muhasebeleştirilmesinin TFRS 3 kapsamı dışında olduğuna açıklık getirir.

**TFRS 13:** Bu değişiklik, 52'nci paragraftaki istisnanın kapsamına açıklık getirir.

**TMS 40:** Bu değişiklik bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul veya sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak sınıflandırılması konusunda TFRS 3 ve TMS 40 arasındaki ilişkiye açıklık getirir.

**(c) Henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar**

Grup henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 9	<i>Finansal Araçlar</i>
TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi</i>
TMS 16 ve TMS 38 (Değişiklikler)	<i>Amortisman ve İfa Payları İçin Uygulanabilir Olan Yöntemlerin Açıklanması<sup>1</sup></i>
TMS 16 ve TMS 41 (Değişiklikler) ile TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 (Değişiklikler)	<i>Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler<sup>1</sup></i>
TFRS 11 ve TFRS 1 (Değişiklikler)	<i>Müşterek Faaliyetlerde Edinilen Payların Muhasebeleştirilmesi<sup>1</sup></i>
2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1<sup>2</sup></i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Açıklama Hükümleri<sup>2</sup></i>
2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 5, TFRS 7, TMS 34, TMS 19<sup>2</sup></i>
TMS 27 (Değişiklikler)	<i>Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi<sup>2</sup></i>
TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Aynı Sermaye Katkıları<sup>2</sup></i>
TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon İstisnalarının Uygulanması<sup>2</sup></i>
TFRS 14	<i>Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları<sup>2</sup></i>

<sup>1</sup> 31 Aralık 2015 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

<sup>2</sup> 1 Ocak 2016 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

# VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

## 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.8 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

**(c) Henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)**

#### ***TFRS 9 Finansal Araçlar***

Kasım 2009'da yayınlanan TFRS 9 finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili yeni zorunluluklar getirmektedir. Ekim 2010'da değişiklik yapılan TFRS 9 finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü ve kayıtlardan çıkarılması ile ilgili değişiklikleri içermektedir.

#### **TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) TFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi**

TFRS 9'un zorunlu uygulama tarihi 1 Ocak 2018 tarihinden önce olmamak kaydıyla ertelenmiştir.

#### **TMS 16 ve TMS 38 (Değişiklikler) Amortisman ve İtfa Payları İçin Uygulanabilir Olan Yöntemlerin Açıklanması**

Bu değişiklik, maddi duran varlıklar için bir varlığın kullanımı sonucunda oluşan faaliyetlerden elde edilen gelire dayalı amortisman yönteminin kullanılmasının uygun olmadığına açıklık getirirken, aksi ispat edilene kadar hukuken geçerli öngörü olan ve yalnızca maddi olmayan duran bir varlığın gelir ölçümü olarak ifade edildiği nadir durumlarda ya da maddi olmayan duran varlıktan elde edilen gelir ile ekonomik faydaların birbiriyle yakından ilişkili olduğunun kanıtlandığı durumlarda maddi olmayan duran varlıklar için bir varlığın kullanımı sonucunda oluşan faaliyetlerden elde edilen gelire dayalı itfa yönteminin kullanılmasının uygun olmadığı görüşünü de ileri sürmüştür. Bu değişiklik ayrıca bir varlığın kullanılması sonucunda üretilen bir kalemin gelecek dönemlerde satış fiyatında beklenen düşüşlerin bir varlığın, teknolojik ya da ticari bakımdan eskime beklentisini işaret edebileceği ve sonrasında varlığa ilişkin gelecekteki ekonomik faydalarda düşüşün göstergesi olabileceği konusuna değinen açıklamalara da yer verir.

#### **TMS 16 ve TMS 41 (Değişiklikler) ile TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 (Değişiklikler) Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler**

Bu standart, 'taşıyıcı bitkilerin', TMS 41 standardı yerine, maddi duran varlıklar sınıflandırması altında, ilk muhasebeleştirme kaydı sonrasında maliyet ya da yeniden değerlendirme esasına göre ölçülmesine imkan sağlayacak şekilde TMS 16 standardı kapsamında ele alınmasını belirtir. Bu standartta ayrıca 'taşıyıcı bitki' tarımsal ürünlerin üretimi veya temini için kullanılan, bir dönemden fazla ürün vermesi beklenen ve önemsiz kalıntı satışları dışında tarımsal ürün olarak satılma olasılığının çok düşük olduğu yaşayan bir bitki olarak tanımlanmıştır. Bu standartta taşıyıcı bitkilerden yetiştirilen ürünlerin TMS 41 standardının kapsamında olduğu da belirtilmektedir.

TMS 16 ve TMS 41'de yapılan bu değişiklikler sırasıyla TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 standartlarının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

# VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

## 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.8 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

#### (c) Henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

##### **TFRS 11 ve TFRS 1 (Değişiklikler) *Müşterek Faaliyetlerde Edinilen Payların Muhasebeleştirilmesi***

Bu standart, işletme teşkil eden müşterek bir faaliyette pay edinen işletmenin:

- TFRS 11’de belirtilen kurallara aykırı olanlar haricinde, TFRS 3 ve diğer TMS’lerde yer alan işletme birleşmeleriyle ilgili tüm muhasebeleştirme işlemlerinin uygulaması, ve
- TFRS 3 ve diğer TMS’ler uyarınca işletme birleşmelerine ilişkin açıklanması gereken bilgileri açıklamasını öngörür.

TFRS 11’de yapılan bu değişiklik TFRS 1 standardının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

##### **2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler**

**TFRS 1:** Bu değişiklik işletmenin TMS’yi ilk defa uygulaması durumunda TMS’lerin hangi versiyonlarının kullanılacağı konusuna açıklık getirir.

##### **TMS 1 (Değişiklikler) *Açıklama Hükümleri***

Bu değişiklikler; finansal tablo hazırlayıcılarının finansal raporlarını sunmalarına ilişkin olarak farkında olunan zorunluluk alanlarında dar odaklı iyileştirmeler içermektedir.

##### **2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler**

**TFRS 5:** Satış amaçlı elde tutulan bir duran varlığın ortaklara dağıtım amacıyla elde tutulan duran varlığa sınıflandığı ya da tam tersinin olduğu durumlara ve bir varlığın ortaklara dağıtım amacıyla elde tutulan olarak sınıflandırılmasına son verildiği durumlara ilişkin ilave açıklamalar getirmektedir.

**TFRS 7:** Bir hizmet sözleşmesinin devredilen bir varlığın devamı olup olmadığı ve ara dönem finansal tablo açıklamalarındaki mahsuplaştırma işlemi konusuna netlik getirmek amacıyla ilave bilgi verir.

**TMS 34:** Bilginin ‘ara dönem finansal raporda başka bir bölümde’ açıklanmasına açıklık getirmektedir.

2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler TMS 19 standardının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

# VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

## 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

#### Hasılat

Gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Tahmini müşteri iadeleri, indirimler, iskontolar ve karşılıklar söz konusu tutardan düşülmektedir.

#### *Malların satışı*

Malların satışından elde edilen gelir, aşağıdaki şartların tamamı yerine getirildiğinde muhasebeleştirilir:

- Grup'un mülkiyetle ilgili tüm önemli riskleri ve kazanımları alıcıya devretmesi,
- Grup'un mülkiyetle ilişkilendirilen ve süregelen bir idari katılımının ve satılan mallar üzerinde etkin bir kontrolünün olmaması,
- Gelir tutarının güvenilir bir şekilde ölçülmesi,
- İşleme ilişkili ekonomik faydaların işletmeye akışının olası olması ve
- İşlemden kaynaklanan ya da kaynaklanacak maliyetlerin güvenilir bir şekilde ölçülmesi.

#### *Konut alıcılarından elde edilen hasılat*

Konut inşası projelerinden elde edilen hasılat Grup'un sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve alıcının teslim tutanağını onaylamasının ardından bir varlığa sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların mülkiyeti satın alana geçtiğinde gerçekleşir.

#### *Arsa sahibi ile ilgili işlemler*

Grup, hasılat paylaşımı ("HP") sözleşmeleri uyarınca diğer kişilere ait arsalar üzerinde konut projesi geliştirmeyi taahhüt etmektedir. HP sözleşmelerinde konut alıcılarından elde edilen hasılat başlıklı paragrafta belirtilen hususlar yerine getirildiğinde söz konusu sözleşmelere istinaden Şirket, arsa bedeline karşılık, arsa üzerinde inşa edilmiş yapıların satış hasılatları üzerinden, sözleşmelerde mutabık kalınan orana isabet eden kısmını, arsa sahibine devretmektedir.

HP sözleşmelerine konu arsanın, Grup'un payına düşen gerçeğe uygun değeri, sözleşme gereği arsa sahibine devir edilen proje geliştirme (inşaat) maliyetine denk gelen rayiç değer olduğu varsayılarak arsa sahibinden elde edilen hasılat olarak muhasebeleştirilmektedir.

#### *Faiz geliri*

Finansal varlıklardan elde edilen faiz geliri, Grup'un ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece kayıtlara alınır. Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

#### *Kira geliri*

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yönteme göre muhasebeleştirilir.

#### *İnşaat sözleşmeleri*

Sözleşme giderleri oluştuğlarında muhasebeleştirilir. İnşaat sözleşmelerine ilişkin sonuçların güvenilir olarak tahmin edilememesi durumunda sözleşmeden elde edilecek gelir, gerçekleştirilen sözleşme giderlerinin tazmin edilebilir kısmı kadar muhasebeleştirilir.

# VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

## 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Hasılat (devamı)

##### *İnşaat sözleşmeleri (devamı)*

İnşaat sözleşmelerine ilişkin sonuçların güvenilir olarak tahmin edilememesi durumunda sözleşmeden elde edilecek gelir, gerçekleştirilen sözleşme giderlerinin tazmin edilebilir kısmı kadar muhasebeleştirilir. Sözleşme giderleri oluştuğunda muhasebeleştirilir.

Sözleşme hasılatı, inşaat sözleşmelerinin neticesinin güvenilir olarak tahmin edilebildiği ve sözleşmenin kar getirmesinin muhtemel olduğu durumlarda sözleşme dönemi boyunca muhasebeleştirilir. Sözleşmelerdeki değişiklikler, talep edilen ödemeler ve teşvik ödemeleri müşterinin kabul ettiği oranda ve güvenilir olarak ölçülebildikleri sürece sözleşme gelirlerine ilave edilir.

Toplam sözleşme giderlerinin toplam sözleşme hasılatını aşmasının muhtemel olduğu durumlarda, beklenen zarar derhal gider olarak muhasebeleştirilir.

Bir inşaat sözleşmesinin gelirinin güvenilir olarak tahmin edilebileceği durumlarda, gelirler inşaat faaliyetinin bilanço tarihindeki tamamlanma oranına göre kayıt edilir. Tamamlanma oranı, bilanço tarihine kadar oluşan inşaat maliyetinin toplam tahmini maliyete oranlanmasına göre hesaplanır. Bu hesaplama, tamamlanma oranının gerçeğe uygun bir biçimde hesaplanmadığı durumlarda geçerli değildir. İnşaat sözleşmesinin tutarındaki değişiklikler, ek alacak talepleri ve teşvik ödemeleri bu değişikliklerin işveren tarafından onaylanmasının muhtemel olması ve ilgili gelirin güvenilir bir biçimde ölçülebilmesi durumunda proje gelirlerine dahil edilir.

Sözleşme kapsamındaki geleceğe ilişkin bir faaliyetle ilgili olarak dönem içinde oluşan harcamalar tamamlanma aşamasının belirlenmesinde sözleşme giderlerine dahil edilmez. Bunlar niteliklerine bağlı olarak stoklar, avanslar veya diğer varlıklar olarak muhasebeleştirilir.

İnşaat sözleşme maliyetleri tüm ilk madde - malzeme ve direkt işçilik giderleriyle, sözleşme performansı ile ilgili olan endirekt işçilik, malzeme, tamirat ve amortisman giderleri gibi dolaylı maliyetleri kapsar. Satış ve genel yönetim giderleri oluştuğunda giderleştirilir. Tamamlanmamış sözleşmelerdeki tahmini zararların gider karşılıkları, bu zararların saptandığı dönemlerde finansal tablolara kaydedilir. İş performansı, iş şartları, sözleşme ceza karşılıkları ve nihai anlaşma düzenlemeleri nedeniyle tahmini karlılıkta olan değişiklikler proje sonunda oluşacak maliyet ve gelir tutarlarının revizyonuna sebep olabilir. Bu revizyonlar, saptandığı dönemde finansal tablolara yansıtılır.

Grup, sözleşmeye bağlı işlerden devam etmekte olanlara ilişkin olarak müşterilerden olan brüt alacak tutarını, katlanılan maliyetlere sonuç hesaplarına yansıtılan karın ilave edilmesi (zararın düşülmesi) neticesinde elde edilen tutarın hakediş tutarını aşması halinde, "Devam eden inşaat sözleşmelerinden alacaklar" satırında varlık olarak sunar. Müşterilerce ödenmemiş olan hakediş bedelleri ile hakedişler üzerinden teminat olarak alıkonulan tutarlar "ticari alacaklar" hesabına dahil edilir.

Grup yönetimi, sözleşme kapsamında olmayan dava konusu olabilecek tazminat kapsamındaki ek alacakları işveren ile söz konusu ek alacak taleplerine ilişkin müzakereler tahsilatın onaylanma safhasına geldiğinde ve yapılacak tahsilatlar güvenilir bir biçimde ölçülebildiğinde, gelir olarak kaydetmektedir.

##### *Takas ("Barter") anlaşmaları*

Grup, reklam ile diğer ürün ve hizmetler karşılığında reklam hizmetleri sunmaktadır. Benzer özellikler ve değere sahip hizmet veya malların takas edilmesi, gelir doğuran işlemler olarak tanımlanmaz iken farklı özellikler ve değere sahip hizmet veya malların takas edilmesi gelir doğuran işlemler olarak tanımlanır. Gelir, transfer edilen nakit ve nakit benzerlerini de hesaba katmak suretiyle, elde edilen mal veya hizmetin gerçeğe uygun değeri olarak değerlendirilir. Elde edilen mal veya hizmetin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir şekilde belirlenemediği durumlarda gelir, transfer edilen nakit ve nakit benzerlerini de hesaba katmak suretiyle verilen mal veya hizmetlerin gerçeğe uygun değeri olarak değerlendirilir. Takas anlaşmaları tahakkuk esasına göre kaydedilir.

# VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

## 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Hasılat (devamı)

#### İşverenler Tarafından Tutulan Maddi Teminatlar

İşverenler, inşaat projelerine ilişkin Grup'a ödedikleri hakedişler üzerinden, sözleşme koşullarına göre değişen oranlarda, teminat kesintisi yapabilirler. Bu teminat alacakları garanti süreci tamamlandığında işverenlerden tahsil edilir. İşverenler tarafından tutulan maddi teminatlar, başlangıçta gerçeğe uygun değerleri ile kayıtlara alınır ve sonraki dönemlerde etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak itfa edilmiş değerleri ile değerlendirilir.

#### Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemlere göre ve çoğunlukla ilk-giren-ilk-çıkart yöntemiyle değerlendirilir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satış gerçekleştirilmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir değerinde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

“Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut ve rezidans inşaat projeleri”, direk maliyetler, projeye konu işlemlerle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri, ham maddeleri ve proje ile ilgili borçlanma maliyetlerini içermektedir.

Konut inşaat projelerinde değerlendirilmek üzere satın alınan araziler “Üzerinde projesi geliştirilecek arsalar” altında gösterilmektedir.

“Tamamlanan konutlar”, inşaatı tamamlanan ve satılmaya hazır rezidans ve konut projeleridir.

#### Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Kiralama veya idari amaçlı ya da hâlihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyet bedeline satın alma ile doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetler de dâhil edilir. Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri Grup'un ilgili muhasebe politikası uyarınca aktifleştirilir. Bu varlıkların inşaatı bittiğinde ve kullanıma hazır hale geldiklerinde ilgili maddi duran varlık kalemine sınıflandırılırlar. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismanına tabi tutulurlar.

# VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

## 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Maddi Duran Varlıklar(devamı)

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, sahip olunan maddi duran varlıklarda olduğu gibi beklenen faydalı ömrüne göre amortismanına tabi tutulur. Eğer finansal kiralama döneminin sonunda sahipliğin kazanılıp kazanılmayacağı kesin değil ise beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda bilanço dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir.

#### Maddi Olmayan Duran Varlıklar

##### *Bilgisayar yazılımı*

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir.

#### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dâhil 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 kapsamlı gelir tablosuna dâhil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar “Maddi Duran Varlıklar” a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralanmış gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmamıştır.

# VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Finansal Kiralama İşlemleri

###### *Kiralama - kiracı durumunda Grup*

Finansal kiralama ile elde edilen varlıklar, kiralama tarihindeki varlığın makul değeri, ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı kullanılarak aktifleştirilir. Kiralayana karşı olan yükümlülük, bilançoda finansal kiralama yükümlülüğü olarak gösterilir.

Finansal kiralama ödemeleri, finansman gideri ve finansal kiralama yükümlülüğündeki azalışı sağlayan anapara ödemesi olarak ayrılır ve böylelikle borcun geri kalan anapara bakiyesi üzerinden sabit bir oranda faiz hesaplanmasını sağlar. Finansal giderler, Grup'un yukarıda ayrıntılarına yer verilen genel borçlanma politikası kapsamında finansman giderlerinin aktifleştirilen kısmı haricindeki bölümü gelir tablosuna kaydedilir. Koşullu kiralar oluştuğu dönemde gider olarak kaydedilir.

Faaliyet kiralamaları için yapılan ödemeler (kiralayandan kira işleminin gerçekleşebilmesi için alınan veya alınacak olan teşvikler de kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilir), kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilir. Faaliyet kiralaması altındaki koşullu kiralar oluştuğu dönemde gider olarak kaydedilir.

##### Maddi Duran Varlıklar ve Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Grup, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Grup, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Grup varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Süresiz ekonomik ömrü olan ve kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklar, yılda en az bir kez ya da değer düşüklüğü göstergesi olması durumunda değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin hesaplanmasında mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akımları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değeri olarak dikkate alınır.

Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değeri aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.

# VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Tahviller

Tahviller alındıkları veya ihraç edildikleri tarihlerde, alınan veya ihraç edilen tutardan işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Tahviller, müteakip tarihlerde, etkin faiz yöntemiyle hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile konsolide finansal tablolarda takip edilirler. İhraç edilen tahvil tutarı (işlem giderleri hariç) ile geri ödeme değerleri arasındaki fark, konsolide gelir tablosunda vade süresince muhasebeleştirilir.

##### Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dâhil edilmektedir. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir.

Grup genel amaçlı olarak borçlandığında ve bu fonların bir kısmı bir özellikli varlığın finansmanı için kullanıldığı durumlarda, aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetlerinin tutarı, ilgili varlığa ilişkin yapılan harcamalara uygulanacak bir aktifleştirme oranı yardımı ile belirlenir. Bu aktifleştirme oranı, özellikli varlık alımına yönelik yapılmış borçlanmalar hariç olmak üzere, Grup'un ilgili dönem süresince mevcut tüm borçlarına ilişkin borçlanma maliyetlerinin ağırlıklı ortalamasıdır. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilmektedir.

##### Finansal Araçlar

##### Finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınanlar haricindeki finansal varlıklar, gerçeğe uygun piyasa değeri ile alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaların toplam tutarı üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan finansal varlıkların alımı veya satışı sonucunda ilgili varlıklar, işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar “gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, “vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar”, “satılmaya hazır finansal varlıklar” ve “krediler ve alacaklar” olarak sınıflandırılır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir.

##### Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, borçlanma aracının itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanmaktadır.

##### Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır.

# VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

## 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Finansal Araçlar (devamı)

##### *Krediler ve alacaklar*

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar (ticari ve diğer alacaklar, banka bakiyeleri, kasa ve diğerleri) etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir. Faiz geliri, reeskont etkisinin önemli olmadığı durumlar haricinde etkin faiz oranı yöntemine göre hesaplanarak kayıtlara alınır.

##### *Finansal varlıklarda değer düşüklüğü*

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur.

İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabının bakiyesindeki değişimler kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde kapsamlı gelir tablosunda iptal edilir.

##### *Nakit ve nakit benzerleri*

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Grup'un nakit ve nakit benzerleri 'Krediler ve Alacaklar' kategorisinde sınıflandırılmaktadır.

##### Finansal varlıkların bilanço dışı bırakılması

Grup, finansal varlığa ait nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan haklarının süresinin dolması veya ilgili finansal varlığı ve bu varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları başka bir tarafa devretmesi durumunda söz konusu varlığı bilanço dışı bırakır. Varlığın mülkiyetinden doğan tüm risklerin ve kazanımların başka bir tarafa devredilmediği ve varlığın kontrolünün Grup tarafından elde bulundurulduğu durumlarda, Grup, varlıkta kalan payını ve bu varlıktan kaynaklanan ve ödenmesi gereken yükümlülükleri muhasebeleştirmeye devam eder. Grup'un devredilen bir varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları elde tutması durumunda, finansal varlığın muhasebeleştirilmesine devam edilir ve elde edilen gelirler için transfer edilen finansal varlık karşısında teminata bağlanan bir borç tutarı da muhasebeleştirilir.

# VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Finansal Araçlar (devamı)

##### Finansal yükümlülükler (devamı)

Grup'un finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Grup'un tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

##### *Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler*

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

##### *Diğer finansal yükümlülükler*

Diğer finansal yükümlülükler, finansal, ticari ve diğer borçlar dâhil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

##### Kur Değişiminin Etkileri

Her işletmenin mali durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum birimi olan Türk Lirası cinsinden ifade edilmiştir.

Her bir işletmenin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan döviz endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları dışında kalan kur farkları oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler.

##### Hisse Başına Kazanç

Konsolide kapsamlı gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

# VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Grup, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, konsolide finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

##### Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

##### *Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler:*

Zarara sebebiyet verecek sözleşmelerden kaynaklanan mevcut yükümlülükler, karşılık olarak hesaplanır ve muhasebeleştirilir. Grup'un, sözleşmeye bağlı yükümlülüklerini yerine getirmek için katlanılacak kaçınılmaz maliyetlerin bahse konu sözleşmeye ilişkin olarak elde edilmesi beklenen ekonomik faydaları aşan sözleşmesinin bulunması halinde, zarara sebebiyet verecek sözleşmenin var olduğu kabul edilir.

##### *Garantiler:*

Garanti maliyetleriyle ilgili karşılıklar, Grup'a ait yükümlülüklerin karşılanması için yönetim tarafından tahmin edilen en uygun harcamalara göre, ilgili ürünlerin satış tarihinde muhasebeleştirilir.

##### Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümleri raporlaması Grup'un faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciiine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmiştir. Grup'un faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınmasından ve bölümün performansının değerlendirilmesinden sorumlu yönetim kuruludur (Dipnot 4).

##### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Türk Vergi Mevzuatı, ana şirket ve onun bağlı ortaklığına konsolide vergi beyannamesi hazırlamasına izin vermediğinden, ekli konsolide finansal tablolarda da yansıtıldığı üzere, vergi karşılıkları her bir tüzel kişilik bazında ayrı olarak hesaplanmıştır.

Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

# VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

## 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (devamı)

##### *Cari vergi*

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, gelir tablosunda yer verilen kardan farklılık gösterir. Grup'un cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

##### *Ertelenmiş vergi*

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Grup'un geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, her bilanço tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grup'un bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Grup'un cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

# VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

## 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (devamı)

##### *Dönem cari ve ertelenmiş vergisi*

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, konsolide kapsamlı gelir tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alanın, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

#### Çalışanlara Sağlanan Faydalar

##### *Kıdem tazminatları*

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik, işten çıkarılma veya yasa ile belirtilen şartların yerine getirilmesi durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” Standardı uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar önemlilik sınırının altında kalması nedeniyle diğer kapsamlı gelir tablosu altında muhasebeleştirilmemiştir.

#### Nakit Akım Tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Grup’un gayrimenkul kira gelirleri, gayrimenkul satışı ve taahhüt projelerindeki faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Grup’un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Grup’un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Hazır değerler, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

#### Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

# VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.10 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

2.9. notta belirtilen muhasebe politikalarının uygulanması sürecinde yönetim, konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilen tutarlar üzerinde önemli etkisi olan (aşağıda ele alınan tahminler dışındaki) aşağıdaki yorumları yapmıştır.

##### *Sözleşme bedeli değişikliği:*

Sözleşme bedeli değişikliklerinin işveren tarafından onaylanmasının muhtemel hale geldiği durumlarda Grup söz konusu sözleşme bedeli değişikliklerini inşaat projelerinin tamamlanma oranına göre finansal tablolara yansıtır. Sözleşme bedeli değişikliklerinin tahsil edilebilirliğine ilişkin tahminler Grup yönetiminin geçmiş tecrübeleri, ilgili sözleşme hükümleri ve ilgili yasal düzenlemeler göz önüne alınarak yapılır.

##### *Tamamlanma Yüzdesi:*

Grup, inşaat sözleşmelerinin muhasebeleştirilmesinde yüzdesel tamamlanma oranı metodunu kullanmaktadır. Bu metoda göre, belirli bir tarihe kadar gerçekleşen sözleşme giderinin sözleşmenin tahmini toplam maliyetine oranı hesaplanmaktadır.

##### *İnşaat maliyeti tahminleri:*

Grup, inşaat sözleşmelerinde kalan proje maliyetlerini şirket içi geliştirilen tahmin mekanizmaları vasıtasıyla hesaplamaktadır. Hammadde fiyatları, işçilik ve diğer maliyetlerdeki artışlar gibi faktörler bilanço tarihi itibarıyla en iyi tahmine dayanarak yapılan bu öngörülere dahil edilir. Sonraki dönemlerde oluşabilecek beklenmeyen artışlar için inşaat sözleşmelerinin kalan maliyetlerinin yeniden değerlendirilmesi gereklidir.

##### *Ertelenmiş vergi:*

Grup, vergiye esas yasal konsolide finansal tabloları ile SPK Finansal Raporlama Standartları'na göre hazırlanmış konsolide finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Grup'un bağlı ortaklıklarının gelecekte oluşacak karlardan indirilebilecek kullanılmamış mali zararları ve diğer indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları bulunmaktadır. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında, gelecekteki kar projeksiyonları, cari dönemlerde oluşan zararlar, kullanılmamış zararların ve diğer vergi varlıklarının son kullanılabilir tarihler ve gerektiğinde kullanılabilir vergi planlama stratejileri göz önünde bulundurulmuştur. Elde edilen veriler ışığında, Grup'un gelecekte elde edilecek vergiye tabi kar ertelenmiş vergi varlıklarının tamamını karşılamaya yetmiyorsa, ertelenmiş vergi varlığının tamamı ve bir kısmına karşılık ayrılır.

##### *İşverenler tarafından tutulan uzun vadeli maddi teminatlar:*

Uzun vadeli alacak ve borç teminatları, her dönem sonunda, Grup yönetimine göre varlık ve yükümlülükler için en uygun reeskont oranı olduğu düşünülen, etkin mevduat ve borçlanma oranları ile reeskont edilerek piyasa değeri ile gösterilmektedir.

##### *Şüpheli alacaklar karşılığı:*

Şirket, tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 682.200 TL (Not 7) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2014: 281.697 TL).

# VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.10 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)

*Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:*

Konsolide finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerlerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

Grup'un 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bağımsız bir ekspertiz şirketinin aşağıda detayları verilen tarihlerde gerçekleştirdiği değerlendirme çalışmalarından elde edilmiştir. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla ASAL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir bağımsız ekspertiz olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlendirilmesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptir.

#### Yatırım amaçlı gayrimenkuller - 2015

Varyap Plaza - Pendik

Metropol AVM (İnşaat halinde)

#### Değerleme rapor tarihi

19 Şubat 2016

2 Şubat 2016

#### Yatırım amaçlı gayrimenkuller - 2014

Yaşam Merkezi (\*)

Trabzon AVM (\*\*)

Varyap Plaza - Pendik

Metropol AVM (İnşaat halinde)

#### Değerleme rapor tarihi

Satış fiyatı

Vefa Sözleşmesi

19 Mart 2015

19 Mart 2015

(\*) Grup Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile yaptığı vefa sözleşmesi kapsamında ilgili arsasını 22 Şubat 2013 tarihi itibarıyla mevcut kredi borçlarına istinaden 60.000.000 TL karşılığında Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'ya devretmiştir. Vefa sözleşmesi doğrultusunda gerçekleşen devir bedeli 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla arsanın gerçeğe uygun değeri olarak kabul edilmiştir. Grup'un söz konusu arsayı sözleşme tarihinden itibaren 2 yıl içinde geri alma hakkı bulunmaktadır. Arsa 10 Mart 2014 tarihinde vefa sözleşmesi kapsamında satılmış olup, Grup ilgili satıştan 58.700.000 TL kar elde etmiştir.

(\*\*) Grup Türkiye Halk Bankası A.Ş. ile yaptığı vefa geri alım sözleşmesi kapsamında ilgili AVM'nin 24 Nisan 2014 tarihi itibarıyla mevcut kredi borçlarına istinaden 60.000.000 TL karşılığında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'ye devretmiştir. Vefa Sözleşmesi'nin III-c Maddesi "31/12/2015 tarihine kadar tüm borcun tasfiye edilememiş olması halinde vefa hakkının, 86.000.000,00 TL'den aşağı olmamak üzere, vefa hakkı kullanım talebinde bulunulacağı tarihteki Bankaca yaptırılacak güncel ekspertiz değeri kadar firma borçlarına mahsuben ödeme yapılması halinde kullanılabilirliği "hükümünde olup; bu madde de; Varyap'ın en geç 2015 yılının sonuna kadar vefa (geri alım) hakkını kullanabileceği, aksi halde gayrimenkulün güncel değeri nispetinde (2016 yılı içinde) banka alacağına mahsup edileceği, bu bedelin ise 86.000.000 TL'den az olamayacağı hükme bağlanmıştır. Bu halde vefa sözleşmesi sona ereceği gibi bu aşamadan sonra Şirket borcu en az 86 Milyon TL azalmış, gayrimenkul üzerinde Varyap'ın hiçbir hakkı kalmamış olacaktır. Söz konusu vefa sözleşmesi 31 Aralık 2015 tarihli anlaşma ile 2016 yılı sonuna kadar uzatılmıştır.

## VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.10 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (devamı)

*Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:*

Konsolide finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarındaki değerlendirme yöntemleri ve temel varsayımları olarak kullanılan iskonto oranı, yıllık kira / fiyat artış oranı, kapitalizasyon oranı (son değer bulunmasında kullanılan iskonto oranı) ve emsal m<sup>2</sup> değerleri aşağıdaki tabloda detaylandırılmıştır:

31 Aralık 2015

Projenin Adı	Değerleme Yöntemi	Emsal M2		
		Maliyet M2 Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Değeri (TL)
Varyap Plaza - Pendik (*)	Gelirlerin Kapitalizasyon Yaklaşımı	-	6,5%	8.250
Metropol AVM (**)	Maliyet Yaklaşımı	1.000	-	-

31 Aralık 2014

Projenin Adı	Değerleme Yöntemi	İskonto Oranı	Yıllık Kira Artış Oranı	Emsal M2	
				Kapitalizasyon Oranı	Değeri (TL)
Varyap Plaza - Pendik (*)	Gelirlerin Kapitalizasyon Yaklaşımı	-	-	7,0%	8.133
Metropol AVM (**)	Gelir Akımları İndirgeme	9,94%	3%	7,5%	-

(\*) Grup, Varyap Plaza Pendik projesinin 9.745 M2'lik kısmını kira'ya vererek kira geliri elde etmeyi amaçlamaktadır. Varyap Plaza Pendik'in kira amacıyla tutulan kısımları yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilmiştir.

(\*\*) Grup inşaatı devam eden Metropol projesi içerisindeki alışveriş merkezinin kendi payına düşen kısmında ileride kira geliri elde etmeyi amaçlamaktadır. Söz konusu alışveriş merkezinin grubun payına düşen kısmı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilmiştir.

*Maddi duran varlıkların faydalı ömürleri:*

Maddi duran varlıklar yönetimin belirlediği faydalı ömürleri üzerinden itfa olurlar.

# VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

## 3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

### a) Bağlı Ortaklıklar

Grup'un bağlı ortaklıkları Not 2.5'te detaylı olarak listelenmiştir. Grup'un her bir bağlı ortaklığının özet finansal bilgileri aşağıda açıklanmıştır. Bu özet finansal bilgiler grup içi eliminasyonlar öncesi tutarları göstermektedir.

	31 Aralık 2014
<b><u>Varlıbaş Turizm</u></b>	
Dönen varlıklar	6.631.946
Duran varlıklar	23.200.084
Kısa vadeli yükümlülükler	(23.589.397)
Uzun vadeli yükümlülükler	(148.854)
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	(5.651.980)
Kontrol gücü olmayan paylar	(441.799)
	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Hasılat	49.085
Gelirler / giderler (net)	(3.012.694)
Dönem zararı	(2.222.020)
<b>Dönem karının dağılımı:</b>	
Ana ortaklık payları	(2.060.921)
Kontrol gücü olmayan paylar	(161.099)
Dönem zararı	(2.222.020)
<b>Toplam kapsamlı giderin dağılımı:</b>	
Ana ortaklık payları	(2.060.921)
Kontrol gücü olmayan paylar	(161.099)
Toplam kapsamlı giderin dağılımı:	(2.222.020)

(\*) Grup'un bağlı ortaklığı Varlıbaş Turizm Limited Şirketi 1 Eylül 2015 tarihinde Mehmet Erdinç Varlıbaş ve Süleyman Varlıbaş'a hisse nominal değerinden satılmıştır. Grup, 31 Aralık 2014 tarihinde Varlıbaş Turizm Limited Şirketi %28 hissesine sahipti 20.150.000 TL geri alınmış olan söz konusu Şirket sermayesinin konsolide finansal tablolara etkisi özkaynaklar altında "geri alınan paylar" olarak gösterilmiş olup, satış tarihi itibarıyla geçmiş yıl karları ve zararlarına sınıflanmıştır. Bağlı ortaklığın satışı ile ilgili bilgi 34. Notta verilmiştir.

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (devamı)**

**b) Müşterek Faaliyetler**

Grup'un iş ortaklıkları Not 2.5'te detaylı olarak listelenmiştir. Grup'un tüm müşterek faaliyetler konsolide finansal tablolarda imüşterek faaliyetlerindeki payı oranında muhasebeleştirilmiştir.

Grup'un tüm iş ortaklıkları ile ilgili özet finansal bilgileri aşağıda açıklanmıştır. Bu özet finansal bilgiler müşterek faaliyetlerinin TMS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolarındaki tutarları göstermektedir.

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<b><u>Varyap - GAP İnşaat Ortak Girişimi (Metropol)</u></b>		
Dönen varlıklar	447.464.815	291.196.695
Duran varlıklar	82.065.765	68.462.901
Kısa vadeli yükümlülükler	(482.814.042)	(316.921.229)
Uzun vadeli yükümlülükler	(9.308.037)	(8.437.215)
Yukarıdaki varlık ve yükümlülükler aşağıdakileri içermektedir:		
Nakit ve nakit benzerleri	4.669.770	3.018.775
	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Hasılat	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı) / karı	3.983.365	42.808.326
Dönem (zararı) / karı	3.186.692	34.436.338
Toplam kapsamlı (gider) / gelir	3.186.692	34.436.338
Yukarıdaki dönem (zararı) / karı aşağıdakileri içermektedir:		
Faiz gelirleri	-	-
Faiz giderleri	-	-
Vergi geliri / (gideri)	-	(8.371.988)

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR (devamı)**

**b) Müşterek Faaliyetler (devamı)**

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<b><u>Diğer Müşterek Faaliyetler</u></b>		
Dönen varlıklar	8.439.360	11.081.044
Duran varlıklar	468.047	785.519
Kısa vadeli yükümlülükler	(15.720.153)	(18.412.660)
Uzun vadeli yükümlülükler	-	-
Yukarıdaki varlık ve yükümlülükler aşağıdakileri içermektedir:		
Nakit ve nakit benzerleri	12.565	16.222
	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Hasılat	(8.090)	26.370
Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı) / karı	(49.986)	(316.196)
Dönem (zararı) / karı	(367.444)	700.250
Toplam kapsamlı (gider) / gelir	(367.444)	700.250
Yukarıdaki dönem (zararı) / karı aşağıdakileri içermektedir:		
Faiz gelirleri	-	-
Faiz giderleri	-	-
Vergi geliri / (gideri)	(318.778)	1.016.446

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

Şirket yönetimi raporlanabilir bölümleri proje bazında takip etmekte ve kaynakların tahsisi ve kullanımı ile ilgili kararlarını da aynı bölümlere üzerinden vermektedir.

a) 31 Aralık 2015 itibarıyla raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2015

Projenin Adı	Proje türü	Proje, Kira ve Satış Gelirleri	Satışların Maliyeti	Brüt Kar/(zarar)	Yatırım Harcamaları (*)	Değer Artışı	Toplam Yatırım Değeri
<i>Taahhüt işleri toplamı (**)</i>	<i>Taahhüt</i>	3.595.915	(30.033.784)	(26.437.869)	-	-	-
Geliştirilmekte olan, inşaatı devam eden ve tamamlanan konut ve rezidans inşaat projeleri (***)	Konut geliştirme	47.449.836	(74.080.124)	(26.630.288)	367.289.670	-	367.289.670
Üzerinde proje geliştirilecek arsalar	Arsa	17.796.610	(17.796.610)	-	31.600.000	-	31.600.000
<i>Stoklar Toplamı</i>		65.246.446	(91.876.734)	(26.630.288)	398.889.670	-	398.889.670
Trabzon AVM	Alışveriş Merkezi	4.212.000	-	-	-	-	-
Varyap Plaza	Ofis/Alışveriş Merkezi	533.898	(959.191)	(425.293)	29.684.253	38.013.473	67.697.726
Metropol AVM	Alışveriş Merkezi	-	-	-	25.733.317	53.180.082	78.913.399
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Toplamı</i>		4.745.898	(959.191)	(425.293)	55.417.570	91.193.555	146.611.125
<i>Toplam</i>		73.588.259	(122.869.709)	(53.493.450)	454.307.240	91.193.555	545.500.795

- (\*) “Yatırım harcamaları” konsolide finansal tablolarda stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanan, bina, alışveriş merkezi inşaatı ve arsa alımları için yapılan kümüle harcamaları içermektedir.
- (\*\*) Şirket’in anahtar teslimi götürü bedel sözleşmelerine istinaden devam ettiği taahhüt işlerinin sonuçları toplu olarak sunulmuştur.
- (\*\*\*) Şirket’in hasılat paylaşımı sözleşmelere istinaden yapmakta olduğu konut projelerinin ve Şirket’e ait olan arsalar üzerinde geliştirmekte olduğu projelerin sonuçları toplu olarak sunulmuştur.

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

b) 31 Aralık 2014 itibariyle raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2014

Projenin Adı	Proje türü	Proje ve Kira Gelirleri	Satışların Maliyeti	Brüt Kar	Yatırım Harcamaları (*)	Değer Artışı	Toplam Yatırım Değeri
<i>Taahhüt işleri toplamı (**)</i>	<i>Taahhüt</i>	28.609.269	(68.981.978)	(40.372.708)	-	-	-
Geliştirilmekte olan, inşaatı devam eden ve tamamlanan konut ve rezidans inşaat projeleri (***)	Konut geliştirme	201.640.745	(179.907.646)	21.733.098	279.283.875	-	279.283.875
Üzerinde proje geliştirilecek arsalar	Arsa	-	33.800.000	33.800.000	57.375.000	-	57.375.000
<i>Stoklar Toplamı</i>		201.640.745	(146.107.646)	55.533.098	336.658.875	-	336.658.875
Yaşam Merkezi arsası	Arsa	118.700.000	(118.700.000)	-	-	-	-
Trabzon AVM	Alışveriş Merkezi	88.169.000	(144.508.000)	(56.339.000)	-	-	-
Varyap Plaza	Ofis/Alışveriş Merkezi	-	-	-	26.556.289	52.702.711	79.259.000
Metropol AVM	Alışveriş Merkezi	-	-	-	21.809.984	42.126.508	63.936.492
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Toplamı</i>		206.869.000	(263.208.000)	(56.339.000)	48.366.273	94.829.219	143.195.492
<i>Toplam</i>		437.119.014	(478.297.624)	(41.178.610)	385.025.148	94.829.219	479.854.367

(\*) “Yatırım harcamaları” konsolide finansal tablolarda stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanan, bina, alışveriş merkezi inşaatı ve arsa alımları için yapılan kümüle harcamaları içermektedir.

(\*\*) Şirket’in anahtar teslimi götürü bedel sözleşmelerine istinaden devam ettiği taahhüt işlerinin sonuçları toplu olarak sunulmuştur.

(\*\*\*) Şirket’in hasılat paylaşımı sözleşmelere istinaden yapmakta olduğu konut projelerinin ve Şirket’e ait olan arsalar üzerinde geliştirmekte olduğu projelerin sonuçları toplu olarak sunulmuştur.

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Kasa	26.587	14.698
Bankadaki nakit	5.517.852	6.360.882
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	<i>5.517.852</i>	<i>6.360.882</i>
	<u>5.544.439</u>	<u>6.375.580</u>

Grup'un 123.265 TL tutarındaki bloke mevduatları diğer alacaklar altında gösterilmiştir (Not 8) (31 Aralık 2014: 3.793.119 TL).

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 31. notta açıklanmıştır.

**6. FİNANSAL BORÇLAR**

Finansal Borçlar	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Banka kredileri	341.363.169	231.492.224
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	-	61.729
Faktoring işlemlerinden doğan kredi hükmündeki borçlar	-	5.522.000
Çıkarılmış tahviller	30.411.125	30.395.917
	<u>371.774.294</u>	<u>267.471.870</u>

Grup, 5 Haziran 2015 tarihlerinde 1 yıl vadeli aylık kupon ödemeli değişken faizli 30.000.000 TL nominal bedelli tahvil ihracında bulunmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 18 Mayıs 2015 tarih ve 29833736-105.1176.sayıli izin yazısı ve eki İhraç Belgesi' ne istinaden ilk dilim 30.000.000 TL nominal değerli 364 gün vadeli tahvil ihracı, 4 Haziran 2015 tarihinde Nitelikli Yatırımcılara talep toplama yöntemi ile gerçekleştirilmiştir. Tahvilin ilk üç aylık dönemsel faiz oranı aylık %1,2494 olarak belirlenmiştir. Tahvilin satış sırasındaki yıllık bileşik faizi %15,9034 olarak kesinleştirilmiştir. Kupon faiz ödemeleri aylık olarak gerçekleştirilecektir.

Grup, 11 Haziran 2014 tarihlerinde 1 yıl vadeli aylık kupon ödemeli değişken faizli 30.000.000 TL nominal bedelli tahvil ihracında bulunmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28 Ocak 2014 tarih ve 29833736-105.03.01-215-961 sayılı izin yazısı ve eki İhraç Belgesi' ne istinaden ilk dilim 30.000.000 TL nominal değerli 365 gün vadeli tahvil ihracı, 11 Haziran 2014 tarihinde Nitelikli Yatırımcılara talep toplama yöntemi ile gerçekleştirilmiştir. Tahvilin ilk üç aylık dönemsel faiz oranı aylık %1,1104 olarak belirlenmiştir. Tahvilin satış sırasındaki yıllık bileşik faizi %13,884 olarak kesinleştirilmiştir. Kupon faiz ödemeleri aylık olarak gerçekleştirilecektir.

**a) Banka Kredileri:**

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli banka kredileri	191.145.670	36.034.334
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	48.520.813	21.140.649
Uzun vadeli banka kredileri	101.696.686	174.317.241
Toplam banka kredileri	<u>341.363.169</u>	<u>231.492.224</u>

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**6. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)**

**a) Banka Kredileri (devamı)**

Kısa ve uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme tarihleri ve detayları aşağıdaki gibidir:

		31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
1 yıl içerisinde ödenecek		239.666.483	57.174.983
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek		92.739.543	103.285.773
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek		7.857.143	67.174.325
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek		1.100.000	3.857.143
		<u>341.363.169</u>	<u>231.492.224</u>

  

		31 Aralık 2015	
Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı %	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	17,54%	231.176.533	83.322.872
Avro	5,06%	8.489.950	18.373.814
		<u>239.666.483</u>	<u>101.696.686</u>

  

		31 Aralık 2014	
Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı %	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	13,66%	57.174.983	150.470.747
Avro	4,75%	-	23.846.494
		<u>57.174.983</u>	<u>174.317.241</u>

## VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

### 31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

#### 6. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

##### a) Banka Kredileri (devamı):

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Grup'un önemli banka kredileri aşağıda özetlenmektedir,

- 2010 yılında kullanılan Bahreyn Kredileri riskinin 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla tutarı 8.454.105 AVRO'dur. Kredi geri ödemeleri vade sonu olan 2017 tarihine kadar devam edecektir.
- 13.100.000 TL tutarındaki kredi 9 Ocak 2015 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemeleri vade sonu olan 7 Ocak 2019 tarihine kadar devam edecektir. Kredinin 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla riski 13.100.000 TL'dir. Kredinin faiz oranı yıllık % 18'dir.
- 2 Şubat 2015 tarihinde kullanılmaya başlanan 4.000.000 TL kredinin 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla riski 4.000.000 TL'dir. Kredi geri ödemeleri vade sonu olan 2 Şubat 2016 tarihine kadar devam edecektir. Kredinin faiz oranı yıllık % 20'dir.
- 30 Ocak 2014 tarihinde kullanılmaya başlanan 19.269.003 TL kredi, 18 Aralık 2015 tarihinde yeniden yapılandırılmıştır, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla riski 18.867.076 TL'dir. Kredi geri ödemeleri vade sonu olan 18 Aralık 2017 tarihine kadar devam edecektir. Kredinin faiz oranı yıllık % 15,25'tir.
- 28 Aralık 2009 tarihinde kullanılmaya başlanan 7.500.000 TL tutarındaki kredinin 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla riski 4.090.910 TL'dir. Kredi geri ödemeleri vade sonu olan 28 Aralık 2016 tarihine kadar devam edecektir. Kredinin faiz oranı 6 aylık TR Libor + % 6'dır. Kredi, Şirket'in belirli taşınmazlar üzerindeki toplam 437.450.000 TL tutarında ipotek ile güvence altına alınmıştır.
- 27.000.000 TL tutarındaki kredi 21 Haziran 2013 tarihinde kullanılmıştır. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla kredi riski 19.285.714 TL'dir. Kredinin faiz oranı 6 aylık TR Libor + % 6'dır. Kredi geri ödemeleri vade sonu olan 19 Haziran 2018 tarihine kadar devam edecektir.
- 5 Şubat 2015 tarihinde kullanılmaya başlanan 6.838.000 TL kredinin 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla kredi riski 6.838.000 TL'dir. Kredi geri ödemeleri vade sonu olan 5 Şubat 2016 tarihine kadar devam edecektir. Kredi faiz oranı yıllık % 20'dir.
- 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, inşaat projelerinde kullanılan malzemelerin alımları amacıyla kullanılan murabaha kredilerin toplam riski 71.411.753 TL'dir. İlgili kredilerin faiz oranları % 13,24 ile % 13,68 arasında değişmektedir.
- 16.b.2.ii maddesinde detayları belirtilen kar – zarar ortaklığı yatırım sözleşmesine istinaden Metropol projesi için Albaraka Türk bankasından alınan kredilerin 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla toplam kredi riski 138.767.799 TL'dir. İlgili kredinin faiz giderinin yarısı, yapılan anlaşma gereği Albaraka Türk'ün alacağı paydan düşülecektir. Kredi geri ödemeleri vade sonu olan 30 Aralık 2016 tarihine kadar devam edecektir.

Grup'un diğer kredilerinin vadeleri 1 – 5 yıl arasında değişmekte olup, faiz oranları %4,50 ile %20,00 arasında değişmektedir.

## VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 6. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

a) Banka Kredileri (devamı):

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Grup'un önemli banka kredileri aşağıda özetlenmektedir,

- 2010 yılında kullanılan Bahreyn Kredi riskinin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla tutarı 8.454.105 AVRO'dur. Kredi geri ödemeleri vade sonu olan 2017 tarihine kadar devam edecektir.
- 17.284.610 TL tutarındaki kredi 10 Mayıs 2010 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemeleri vade sonu olan 8 Mayıs 2015 tarihine kadar devam edecektir. Kredinin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla riski 4.773.246 TL'dir. Kredinin faiz oranı 6 aylık TR Libor + % 5'tir. Kredi, Şirket'in belirli taşınmazlar üzerindeki toplam 498.500.000 TL tutarında ipotek ile güvence altına alınmıştır.
- 26 Mayıs 2010 tarihinde kullanılmaya başlanan 22.715.390 TL kredinin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla riski 7.571.802 TL'dir. Kredi geri ödemeleri vade sonu olan 25 Mayıs 2015 tarihine kadar devam edecektir. Kredinin faiz oranı 6 aylık TR Libor + % 5,5'tir. Kredi, Şirket'in belirli taşınmazlar üzerindeki toplam 498.500.000 TL tutarında ipotek ile güvence altına alınmıştır.
- 30 Ocak 2014 tarihinde kullanılmaya başlanan 19.269.003 TL kredinin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla riski 19.269.003 TL'dir. Kredi geri ödemeleri vade sonu olan 5 Şubat 2017 tarihine kadar devam edecektir. Kredinin faiz oranı yıllık % 15,25'tir.
- 28 Aralık 2009 tarihinde kullanılmaya başlanan 7.500.000 TL tutarındaki kredinin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla riski 4.090.910 TL'dir. Kredi geri ödemeleri vade sonu olan 28 Aralık 2016 tarihine kadar devam edecektir. Kredinin faiz oranı 6 aylık TR Libor + % 6'dır. Kredi, Şirket'in belirli taşınmazlar üzerindeki toplam 498.500.000 TL tutarında ipotek ile güvence altına alınmıştır.
- 27.000.000 TL tutarındaki kredi 21 Haziran 2013 tarihinde kullanılmıştır. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla kredi riski 27.000.000 TL'dir. Kredinin faiz oranı 6 aylık TR Libor + % 6'dır. Kredi geri ödemeleri vade sonu olan 19 Haziran 2018 tarihine kadar devam edecektir.
- 22 Kasım 2014 tarihinde kullanılmaya başlanan 14.705.179 TL kredinin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla kredi riski 11.273.971 TL'dir. Kredi geri ödemeleri vade sonu olan 22 Kasım 2016 tarihine kadar devam edecektir. Kredi faiz oranı yıllık % 17,50'dir.
- 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla riski 2.461.444 TL olan kredi 12 Haziran 2014 tarihinde 500.000 TL olarak kullanılmıştır. 13 Haziran ve 16 Haziran 2014 tarihinde 1.961.444 TL rotatif kredi kullanılmıştır. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 2.461.444 TL risk bulunmaktadır. Kredinin ortalama etkin faiz oranı % 21'dir.
- 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, inşaat projelerinde kullanılan malzemelerin alımları amacıyla kullanılan murabaha kredilerin toplam riski 70.382.700 TL'dir. İlgili kredilerin faiz oranları % 11,27 ile % 13,68 arasında değişmektedir.
- 16.b.2.ii maddesinde detayları belirtilen kar – zarar ortaklığı yatırım sözleşmesine istinaden Metropol projesi için Albaraka Türk bankasından alınan kredilerin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla toplam kredi riski 46.381.713 TL'dir. İlgili kredinin faiz giderinin yarısı, yapılan anlaşma gereği Albaraka Türk'ün alacağı paydan düşülecektir. Kredi geri ödemeleri vade sonu olan 30 Aralık 2016 tarihine kadar devam edecektir.

Grup'un diğer kredilerinin vadeleri 1 – 5 yıl arasında değişmekte olup, faiz oranları %4,55 ile %20,00 arasında değişmektedir.

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**6. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)**

b) Finansal Kiralama Yükümlülükleri:

	Asgari kira ödemeleri		Asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri	
	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<b>Finansal kiralama borçları</b>				
Bir yıl içinde	-	63.103	-	61.729
İki ile beş yıl arasındakiler	-	443	-	-
	-	63.546	-	61.729
Eksi: geleceğe ait finansal giderler	-	(1.817)		
Kiralama yükümlülüğünün bugünkü değeri	-	61.729	-	61.729
Eksi: 12 ay içerisinde ödenecek borçlar (kısa vadeli yükümlülükler)			-	(61.729)
12 aydan sonra ödenecek borçlar			-	-

Finansal kiralama, kiralama dönemi 3 ile 5 yıl arasında değişen büro ve sarf malzemeleri ile inşaat sahasında kullanılan çeşitli inşaat makineleri ile ilgilidir. Grup'un bahsedilen dönemler sonrasında bu malzeme ve makinelere sahip olma hakkı vardır. Grup'un finansal kiralamaya ilişkin yükümlülükleri, kiralayanın, kiralanan varlık üzerindeki mülkiyet hakkı vasıtasıyla güvence altına alınmıştır.

Sözleşme tarihinde finansal kiralama işlemlerine ilişkin faiz oranları tüm kiralama dönemi için sabitlenmiştir. Sözleşme ortalama etkin faiz oranı yıllık yaklaşık %0'dır (2014: %14,30).

c) Faktoring İşlemlerinden Doğan Kredi Hükümündeki Borçlar:

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, çeşitli faktoring şirketlerinde ciro edilmiş çek yoktur (2014: 5.522.000 TL). Faktoring borçlarının ağırlıklı ortalama faiz oranı %20'tür (2014: %34). Söz konusu faktoring borçları Grup'un finansal tablolarında kısa vadeli finansal borç olarak değerlendirilmiştir.

Finansal yatırımlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 31. notta açıklanmıştır.

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**

a) Ticari Alacaklar:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>		
Ticari alacaklar	12.531.244	13.124.896
Ciro edilen çekler	7.628.750	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 30)	-	1.848.364
Diğer ticari alacaklar	-	125.000
Gelir tahakkukları	682.200	35.727
Şüpheli ticari alacaklar karş. (-)	(682.200)	(281.697)
	<u>20.159.994</u>	<u>14.852.290</u>

Konut satışlarına ilişkin alacakların ortalama vadesi 3 aydır (31 Aralık 2014: 3 ay). İnşaat projelerinde hakediş alacaklarının sözleşme ile belirlenmiş vadesi ortalama 45 gündür (2014: 30 - 45 gün).

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>		
Ticari alacaklar	-	1.776
	<u>-</u>	<u>1.776</u>

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla ticari alacakların 682.200 TL (31 Aralık 2014: 281.967 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Alacakların bir kısmının tahsil edilmesi beklenmektedir.

Grup'un şüpheli ticari alacaklar karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
<b>Şüpheli ticari alacaklar hareket tablosu</b>		
Açılış bakiyesi	281.697	244.135
Dönem gideri	400.503	37.562
Kapanış bakiyesi	<u>682.200</u>	<u>281.697</u>

b) Ticari Borçlar:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>		
Ticari borçlar	21.691.792	23.608.591
Borç senetleri	17.962.870	32.449.977
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 30)	-	4.584.336
	<u>39.654.662</u>	<u>60.642.904</u>

Belli malların satın alınmasına ilişkin ortalama ödeme vadesi 41 gündür (2014: 37 gün). Grup'un, tüm borçlarının kredilendirme süresi içerisinde ödenmesini temin etmek üzere uygulamaya koyduğu finansal risk yönetimi politikaları bulunmaktadır.

Ticari alacaklar ve ticari borçların risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 31. notta verilmiştir.

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR**

Diğer Alacaklar:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<b>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</b>		
Vefa sözleşmesine istinaden alacaklar (*)	26.000.000	26.000.000
İlişkili taraflardan ticari olmayan alacaklar (Not 30)	65.033.517	12.193.691
Bankalardaki bloke mevduatlar	123.265	3.793.119
Verilen depozito ve teminatlar	272.391	1.361.610
İşverenler tarafından tutulan teminatlar	4.784.589	5.273.763
Müşterek faaliyette bulunulan şirketlerin diğer ortaklarından alacaklar (Not 30)	-	9.913.589
Personel avansları	8.480	-
Şüpheli diğer alacaklar	5.434	1.251.746
Şüpheli diğer alacaklar karş. (-)	(5.434)	(1.251.746)
	<b>96.222.242</b>	<b>58.535.772</b>

(\*) Not 2.10'da detayları görülebilen Halk Bankası ile yapılan vefa sözleşmesine istinaden 60.000.000 TL karşılığında devredilen AVM ile 86.000.000 TL asgari vefa hakkı arasında ki 26.000.000 TL diğer alacaklar altında muhasebeleştirilmiştir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
<b>Şüpheli diğer alacaklar hareket tablosu</b>		
Açılış bakiyesi	1.251.746	789.972
Dönem gideri	(1.246.312)	461.774
Kapanış bakiyesi	<b>5.434</b>	<b>1.251.746</b>
	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<b>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</b>		
Verilen depozito ve teminatlar	38.375	33.835
	<b>38.375</b>	<b>33.835</b>

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla diğer alacakların 5.434 TL (31 Aralık 2014: 461.774 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Şüpheli alacakların önemli bir kısmı KDV iade alacağıdır.

Diğer Borçlar:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<b>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</b>		
İlişkili taraflara ticari olmayan borçlar (Not 30)	28.260.959	13.963.454
Ödenecek vergi ve fonlar	1.474.177	1.550.939
Alınan depozito ve teminatlar	8.672.695	4.118.112
	<b>38.407.831</b>	<b>19.632.505</b>

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**9. STOKLAR**

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut ve rezidans inşaat projeleri	337.505.213	253.969.320
Üzerinde proje geliştirilecek arsalar	31.600.000	22.800.000
Tamamlanan konutlar	32.173.615	26.035.355
Stok değer düşüklüğü	(2.389.158)	33.800.000
Diğer stoklar	-	54.200
	<u>398.889.670</u>	<u>336.658.875</u>

76.469.282 TL tutarındaki Meridian Ataşehir, Varyap Plaza, Uphillcourt Bahçeşehir ve Uphillcourt Ataşehir projelerinin maliyetleri, satılan malın maliyeti hesabı içerisinde giderleştirilmiştir (2014: 179.907.646 TL). 17.796.610 TL'lik arsa maliyeti satışların maliyetinde gösterilmiştir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Şüpheli diğer alacaklar hareket tablosu		
Açılış bakiyesi	-	(33.800.000)
Dönem gideri	(2.389.158)	-
	-	33.800.000
Kapanış bakiyesi	<u>(2.389.158)</u>	<u>-</u>

Grup, 31 Aralık 2012 tarihinde stoklar altında takip ettiği Bodrum arsalarına 33.800.000 TL tutarında değer düşüklüğü karşılığı ayırmıştır. 16 Mart 2015 tarihinde Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin gerçekleştirdiği değerlendirme çalışmaları sonucunda Bodrum arsası rayiç değerinin 56.947.000 TL olduğu tespit edilmiş olup, değer düşüklüğü karşılığı 2014 döneminde geri çevrilmiştir. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Grup devam eden projeleri ile ilgili 2.389.158 TL'lik değer düşüklüğü karşılığı ayırmıştır.

**10. DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDEN ALACAKLAR VE HAKEDİŞ BEDELLERİ**

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Bilanço tarihi itibarıyla devam eden inşaat sözleşmeleri		
Devam eden işlerin birikmiş maliyetleri	216.632.286	186.598.502
Kayda alınan karlar eksi zararlar (net)	<u>(83.137.405)</u>	<u>(56.699.536)</u>
	133.494.881	129.898.966
Eksi: Gerçekleşen hakedişler (-)	<u>(131.650.177)</u>	<u>(116.404.152)</u>
	<u>1.844.704</u>	<u>13.494.814</u>
Konsolide finansal tablolarda gerçekleşen hakedişler ve maliyetler aşağıdaki gibidir:		
Devam eden inşaat sözleşmelerinden alacaklar	1.844.704	13.494.814
Devam eden inşaat sözleşmelerinden borçlar	-	-
	<u>1.844.704</u>	<u>13.494.814</u>

31 Aralık 2015 itibarıyla işverenler tarafından tutulan teminatların tutarı 4.784.589 TL'dir (31 Aralık 2014: 5.273.763 TL) (Not 8).

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>		
Verilen sipariş avansları	10.100.080	16.778.905
Gelecek aylara ait giderler	233.836	2.739.049
Taşeronlara verilen iş avansları	26.151.143	23.367.321
	<u>36.485.059</u>	<u>42.885.275</u>

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla taşeronlara verilen iş avanslarının 11.937.035 TL'lik kısmı yönetimin kararı ile giderleştirilmiştir (31 Aralık 2014: 4.647.501 TL). Söz konusu giderin döneme isabet eden 6.274.995 TL'lik kısmı genel yönetim giderlerinde, 1.014.539 TL'lik kısmı satılan malın maliyeti içerisinde giderleştirilmiştir (31 Aralık 2014: genel yönetim giderlerinde 668.071 TL, satılan malın maliyetinde 83.568 TL).

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<b>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b>		
Alınan sipariş avansları (*)	238.901.182	166.092.885
Gelecek aylara ait gelirler (**)	31.720.831	61.716.485
Kira gelirleri	972.320	972.320
	<u>271.594.333</u>	<u>228.781.690</u>

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<b>Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b>		
Gelecek yıllara ait kira gelirleri (***)	1.442.275	2.414.596
	<u>1.442.275</u>	<u>2.414.596</u>

(\*) Alınan sipariş avansları inşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar olup bilanço tarihi itibarıyla tahsil edilmiş tutarlardan oluşmaktadır.

(\*\*) Gelecek aylara ait gelirler, Grup'un henüz inşaatını tamamlamadığı; ancak satışını yapıp, faturalarını kestiği daire ve ofislerin tahsil edilmiş tutarlarını içermektedir.

(\*\*\*) Gelecek yıllara ait kira gelirleri, Grup'un 2018 yılına kadar parasını peşin aldığı kira tutarından oluşmaktadır.

## VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2015 ve 2014 yılları itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2015	Alımlar	Stoklardan Transfer	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	31 Aralık 2015
<b>31 Aralık 2015</b>						
Varyap Plaza	79.259.000	4.087.155	-	(959.191)	(14.689.238)	67.697.726
Metropol AVM	63.936.492	3.923.333	-	-	11.053.574	78.913.399
	<u>143.195.492</u>	<u>8.010.488</u>	<u>-</u>	<u>(959.191)</u>	<u>(3.635.664)</u>	<u>146.611.125</u>
	1 Ocak 2014	Alımlar	Transfer	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Farkı	31 Aralık 2014
<b>31 Aralık 2014</b>						
Trabzon AVM (**)	144.508.000	-	-	(144.508.000)	-	-
Varyap Plaza	-	21.416.977	5.139.312	-	52.702.711	79.259.000
Metropol AVM	-	21.809.984	-	-	42.126.508	63.936.492
<i>Arsalar</i>						
Yaşam Merkezi arsası (*)	118.700.000	-	-	(118.700.000)	-	-
	<u>263.208.000</u>	<u>43.226.961</u>	<u>5.139.312</u>	<u>(263.208.000)</u>	<u>94.829.219</u>	<u>143.195.492</u>

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde kredi kuruluşlarınca tesis edilmiş ipotekler bulunmaktadır.

(\*) Grup Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile yaptığı vefa sözleşmesi kapsamında ilgili arsasını 22 Şubat 2013 tarihi itibarıyla mevcut kredi borçlarına istinaden 60.000.000 TL karşılığında Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'ya devretmiştir. Vefa sözleşmesi doğrultusunda gerçekleşen devir bedeli 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla arsanın gerçeğe uygun değeri olarak kabul edilmiştir. Grup'un söz konusu arsayı sözleşme tarihinden itibaren 2 yıl içinde geri alma hakkı bulunmaktadır. Arsa 10 Mart 2014 tarihinde vefa sözleşmesi kapsamında satılmış olup, Grup ilgili satıştan 58.700.000 TL kar elde etmiştir.

(\*\*) Not 2.10'da detaylı anlatılan vefa sözleşmesi kapsamında Grup 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 144.508.000 TL gerçeği uygun değeri bulunan Trabzon AVM'yi 86.000.000 TL karşılığında Halk Bankasına devretmiştir. Söz konusu işlem sonucunda Grup 58.508.000 TL zararı kayıtlarına almıştır.

Grup, 27 Eylül 2010 tarihinde yapımını tamamladığı yatırım amaçlı gayrimenkulü Trabzon AVM'yi, ilişkili tarafı olan Varlıbaş Atapark Alışverişi ve Yaşam Merkezi İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş.'ye kiralamaktadır. 2015 yılında Trabzon AVM'den elde edilen kira geliri 4.212.000 TL'dir (2014: 2.169.000 TL). 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tablolarda söz konusu gayrimenkul için herhangi bir gider oluşmamıştır.

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**13. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

	Arazi ve arsalar	Yer altı ve yerüstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel malîyetler	Toplam
<b><u>Maliyet Değeri</u></b>								
1 Ocak 2015 itibariyle açılış bakiyesi	3.932.138	161.022	4.073.476	6.937.083	1.705.584	7.870.727	644.353	25.324.383
Alımlar	-	-	13.889.724	-	-	164.937	-	14.054.661
Çıkışlar	-	-	(660.000)	(122.266)	-	(67.210)	-	(849.476)
Bağlı ortaklık çıkışı	-	-	(2.259.322)	-	-	-	-	(2.259.322)
31 Aralık 2015 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>3.932.138</u>	<u>161.022</u>	<u>15.043.878</u>	<u>6.814.817</u>	<u>1.705.584</u>	<u>7.968.454</u>	<u>644.353</u>	<u>36.270.246</u>
<b><u>Birikmiş Amortismanlar</u></b>								
1 Ocak 2015 itibariyle açılış bakiyesi	-	161.022	134.622	3.395.419	1.601.291	3.747.400	644.353	9.684.107
Dönem gideri	-	-	2.057.382	263.973	69.279	945.286	-	3.335.920
Çıkışlar	-	-	(11.000)	(34.944)	-	(51.552)	-	(97.496)
Bağlı ortaklık çıkışı	-	-	(293.269)	-	-	-	-	(293.269)
31 Aralık 2015 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>-</u>	<u>161.022</u>	<u>1.887.735</u>	<u>3.624.448</u>	<u>1.670.570</u>	<u>4.641.134</u>	<u>644.353</u>	<u>12.629.262</u>
31 Aralık 2015 itibariyle net defter değeri	<u>3.932.138</u>	<u>-</u>	<u>13.156.143</u>	<u>3.190.369</u>	<u>35.014</u>	<u>3.327.320</u>	<u>-</u>	<u>23.640.984</u>

31 Aralık 2015 itibariyle, maddi duran varlıklar içinde net defter değeri 1.669.874 TL (31 Aralık 2014: 2.512.049 TL) tutarında finansal kiralama yoluyla alınmış sabit kıymet bulunmaktadır. 2015 yılı içerisinde finansal kiralama yolu ile sabit kıymet alınmamıştır (2014: Bulunmamaktadır).

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**13. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)**

	Arazi ve arsalar	Yer altı ve yerüstü düzenleri	Binalar	Tesis, makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel maliyetler	Toplam
<b><u>Maliyet Değeri</u></b>								
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	3.791.242	161.022	1.850.979	17.413.295	2.039.070	6.400.967	644.353	32.300.928
Alımlar	140.896	-	2.242.954	179.353	-	1.727.740	-	4.290.943
Çıkışlar	-	-	(20.457)	(10.655.565)	(333.486)	(257.980)	-	(11.267.488)
31 Aralık 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	3.932.138	161.022	4.073.476	6.937.083	1.705.584	7.870.727	644.353	25.324.383
<b><u>Birikmiş Amortismanlar</u></b>								
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	-	161.022	94.447	7.808.498	1.642.514	2.813.460	644.353	13.164.294
Dönem gideri	-	-	40.175	1.194.612	221.556	1.017.416	-	2.473.759
Çıkışlar	-	-	-	(5.607.691)	(262.779)	(83.476)	-	(5.953.946)
31 Aralık 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	-	161.022	134.622	3.395.419	1.601.291	3.747.400	644.353	9.684.107
31 Aralık 2014 itibariyle net defter değeri	3.932.138	-	3.938.854	3.541.664	104.293	4.123.327	-	15.640.276

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**13. MADDİ DURAN VARLIKLAR (devamı)**

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik Ömür</u>
Yeraltı ve yerüstü düzenleri	5 Yıl
Binalar	2-10 Yıl
Tesis, makine ve cihazlar	5-15 yıl
Taşıtlar	5 Yıl
Demirbaşlar	2-10 Yıl
Özel maliyetler	5 Yıl

Amortisman giderlerinin 3.295.545 TL'si (2014: 1.995.655 TL) satılan malın maliyetine ve 40.375 TL'si (2014: 478.104 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

**14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Haklar</u>
1 Ocak 2015 itibariyle açılış bakiyesi	1.009.115
Alımlar	-
31 Aralık 2015 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>1.009.115</u>
<b>Birikmiş İtfa Payları</b>	
1 Ocak 2015 itibariyle açılış bakiyesi	436.730
Dönem gideri	169.761
31 Aralık 2015 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>606.491</u>
31 Aralık 2015 itibariyle net defter değeri	<u><u>402.624</u></u>

<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Haklar</u>
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	980.295
Alımlar	28.820
31 Aralık 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>1.009.115</u>
<b>Birikmiş İtfa Payları</b>	
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	249.456
Dönem gideri	187.274
31 Aralık 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	<u>436.730</u>
31 Aralık 2014 itibariyle net defter değeri	<u><u>572.385</u></u>

Maddi olmayan duran varlıklara ait itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik Ömür</u>
Haklar	3-5 Yıl

İtfa giderlerinin 169.761 TL'si genel yönetim giderlerine dâhil edilmiştir (2014: 187.274 TL).

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARİ İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

a) Karşılıklar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<u>Kısa vadeli karşılıklar</u>		
Garanti karşılıkları (i)	5.772	20.229
Dava karşılığı (ii)	3.149.550	1.075.301
Metropol projesi gecikme cezası karşılığı (iii)	3.481.239	-
	<u>6.636.561</u>	<u>1.095.530</u>

2015 ve 2014 yıllarına ait karşılıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Metropol gecikme cezası karşılığı	Garanti karşılıkları	Dava karşılıkları	Toplam
1 Ocak 2015 itibariyle	-	20.229	1.075.301	1.095.530
İlave karşılık	3.481.239	-	2.074.249	5.555.488
Konusu kalmayan karşılıklar	-	(14.457)	-	(14.457)
31 Aralık 2015 itibariyle	<u>3.481.239</u>	<u>5.772</u>	<u>3.149.550</u>	<u>6.636.561</u>

	Garanti karşılıkları	Dava karşılıkları	Toplam
1 Ocak 2014 itibariyle	5.772	753.750	759.522
İlave karşılık	14.457	321.551	336.008
31 Aralık 2014 itibariyle	<u>20.229</u>	<u>1.075.301</u>	<u>1.095.530</u>

i) *Garanti karşılıkları:*

Satış sözleşmelerine istinaden yapımı tamamlanıp sahibine teslim edilmiş konutlarda ileride oluşabilecek problemleri Grup belli bir süreliğine garanti kapsamı içerisinde gidermeyi taahhüt etmektedir. Fakat taşeronlar ile yapılan anlaşmalarda cezai şartlar bulunmakta olup Grup'un ileride katlanacağı masrafları Grup'a ödemeyi taahhüt etmişlerdir. Grup yönetimi, taşeronlardan aldığı taahhütlere ve geçmiş tecrübelerine dayanarak konsolide finansal tablolarda 2015 yılı için 5.772 TL karşılık ayırmıştır (31 Aralık 2014: 20.229 TL).

ii) *Dava karşılıkları:*

Yönetim aleyhte seyri mümkün ve potansiyel kaynak çıkışı yüksek olasılıklı davalar için, avukatların görüşünü alarak, 31 Aralık 2015 tarihi itibariyle 3.149.550 TL (31 Aralık 2014: 1.075.301 TL) karşılık ayrılmasına karar vermiştir. 31 Aralık 2015 tarihi itibariyle devam eden tüm davalar için avukatların hukuki yargısına istinaden mali tablolarda karşılık olarak ayrılmıştır. 31 Aralık 2014 tarihi itibariyle, avukatların hukuki yargısına göre geri kalan 473.000 TL tutarında Grup aleyhine açılmış davalar için herhangi bir kaynak çıkış riski görülmemektedir.

iii) *Metropol projesi dava karşılığı:*

Sözleşme ile belirlenmiş zorlayıcı sebepler dışında inşaatın tamamlanması yer tesliminden itibaren 1.460 günü geçerse, Varyap - Gap Ortak Girişimi gecikilen her gün için kalan her iş kalemi üzerinden hesaplanacak sözleşme ile hesaplama yöntemi belirlenmiş oranda gecikme cezası ödeyecektir. 31 Aralık 2015 tarihinde projenin gecikmesinden dolayı hem arsa sahibine hem de satın alanlara 3.481.239 TL tutarında gecikme ceza karşılığı ayrılmıştır.

# VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

## 15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

### b) Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler

#### 1) Anahtar Teslimi Götürü Bedel Sözleşmeler:

##### i) *Hatay Kırıkhan 150 yataklı Devlet Hastanesi İnşaatı:*

1 Kasım 2011 tarihinde Şirket, Hatay ili, Kırıkhan ilçesinde 150 yataklı devlet hastanesi inşaat işi yapımı için Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın açmış olduğu ihaleyi kazanmıştır. Proje anahtar teslim götürü bedeli sözleşmesi şeklinde düzenlenmiş olup, Grup projeyi toplam 22.342.918,21 TL sözleşme bedeli üzerinden üstlenmiştir.

Grup, proje sözleşmesinin imzalanmasını takip eden 5 gün içerisinde işe başlayıp 1000 gün içinde tamamlayarak geçici kabule hazır hale getirmek zorunda olup mücbir sebepler ve idarece verilen süre uzatımları hariç işi süresinde bitirmediği durumlarda, gecikilen her takvim günü için sözleşme bedelinin %0,05 oranında gecikme cezası yükümlülüğü altındadır.

##### ii) *Zeytinburnu Öğrenci Yurdu ve Kampüsü İnşaatı:*

7 Eylül 2011 tarihinde Şirket, İstanbul ili Zeytinburnu mevkiinde Öğrenci Yurdu ve Kampüsü inşaatı için T.C. İl Özel İdaresi İmar Yatırım ve İnşaat İşleri Dairesi Başkanlığı ile taahhüt sözleşmesi imzalamıştır. Proje anahtar teslimi götürü bedel sözleşmesi şeklinde düzenlenmiş olup, Grup projeyi toplam 84.356.188,47 TL sözleşme bedeli üzerinden üstlenmiştir.

Grup, 600 gün içinde tamamlayarak geçici kabule hazır hale getirmek zorunda olup mücbir sebepler ve idarece verilen süre uzatımları hariç işi süresinde bitirmediği durumlarda, gecikilen her takvim günü için teslim edilmeyen kısımların kalan maliyetlerinin %0,06 oranında gecikme cezası yükümlülüğü altındadır.

Proje ile alakalı olarak Grup tarafından verilen kesin teminat mektubu miktarı 7.500.000 TL olup mektubun süresi kesin kabul tarihi olarak belirlenmiştir.

Atatürk Öğrenci Yurdu A1 ve A2 blokları için, sözleşme genel hükümlerinin 10.maddesi gereğince 15 Şubat 2014 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda, işlerin 15 Şubat 2014 tarihi itibariyle tamamladığı tespit edilmiş ve geçici kabul tutanağı karşılıklı olarak imzalanmıştır.

Atatürk Öğrenci Yurdu A2 blokları için, sözleşme genel hükümlerinin 10.maddesi gereğince 7 Nisan 2014 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda, işlerin 7 Nisan 2014 tarihi itibariyle tamamladığı tespit edilmiş ve geçici kabul tutanağı karşılıklı olarak imzalanmıştır.

Atatürk Öğrenci Yurdu B1 ve B3 blokları için, sözleşme genel hükümlerinin 10.maddesi gereğince 14 Mart 2014 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda, işlerin 14 Mart 2014 tarihi itibariyle tamamladığı tespit edilmiş ve geçici kabul tutanağı karşılıklı olarak imzalanmıştır.

Atatürk Öğrenci Yurdu B2 blok 15 Şubat 2014 tarihinde, F blok 28 Şubat 2014 tarihinde; Altyapı tesisi 28 Şubat 2014 tarihinde, Tesitât galerisi 28 Şubat 2014 tarihinde, Kütüphane C blok 28 Şubat 2014 tarihinde, Çamaşırhane ve Teshin merkezi D blok ve Vaziyet planı 15 Mayıs 2014 tarihinde, Peyzaj 28 Ekim 2014 tarihinde, Otomotik kontrol tesisatı 31 Ağustos 2015 tarihinde, Enerji temini 01 Ağustos 2015 tarihinde sözleşme genel hükümlerinin 10.maddesi gereğince yapılan incelemeler sonucunda, geçici kabul tutanağı karşılıklı olarak imzalanmıştır.

##### iii) *İzmir Buca Tınaztepe Yerleşik Hukuk Fakültesi ve Adalet MYO İnşaatı:*

17 Şubat 2012 tarihinde Şirket, İzmir Buca'da Tınaztepe yerleşik hukuk fakültesi ve adalet M.Y.O. binası inşaatı için Dokuz Eylül Üniversitesi Rektörlüğü Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı ile taahhüt sözleşmesi imzalamıştır. Proje anahtar teslimi götürü bedel sözleşmesi şeklinde düzenlenmiş olup, Grup projeyi toplam 21.932.041,20 TL sözleşme bedeli üzerinden üstlenmiştir.

##### iv) *Konya Selçuklu 500 Yataklı Numune Hastanesi İnşaatı:*

2 Ocak 2012 tarihinde Şirket, Konya ili, Selçuklu ilçesinde 500 yataklı numune hastanesi ile altyapı ve çevre düzenlemesi işleri için Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın açmış olduğu ihaleyi kazanmıştır. Proje anahtar teslimi götürü bedel sözleşmesi şeklinde düzenlenmiştir.

2013 yılında Grup'un Konya projesinde yapılan çalışmalar sırasında inşaat sahasında tarihi eser bulunması nedeniyle proje durdurulmuştur ve 9 Mayıs 2014 tarihinde tasfiye edilmiştir.

# VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

## 15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

### b) Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler (devamı)

2) Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri:

#### i) *Meridian Projesi:*

Şirket, Meridian projesinin üzerine yapıldığı arsa sahibi ile 2 Haziran 2008 tarihinde imzaladığı hasılat paylaşımı (HP) sözleşmesine istinaden, ilgili projedeki yapıları tamamlayacak ve satışını yapacaktır. Grup satışını yaptığı yapılara ilişkin satış hasılatının %44,15'ini arsa sahibine ödeyecektir. Grup sözleşme ile toplam 1.000.000.000 TL hasılat elde etmeyi taahhüt etmiş ve bu tutar üzerinden hesaplanan asgari 441.500.000 TL'yi arsa sahibine ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

Grup projeye ilişkin satış toplam gelirin %4'ü olan 30.640.000 TL'lik teminat vermiştir. Raporlama tarihi itibarıyla verilen teminat tutarı 15.663.695 TL'dir. Teminat mektubunun yarısı geçici kabul tutanağının onaylanması sonrasında, diğer yarısı da kesin kabul tutanağının onaylanması sonrasında iade edilecektir. Grup satış toplam geliri tutarında artma olması halinde kesin teminat tutarını da bu oranda arttıracaktır.

Sözleşme ile belirlenmiş zorlayıcı sebepler dışında inşaatın tamamlanması yer tesliminden itibaren 1.100 günü geçerse, Grup gecikilen her gün için, kalan her iş kalemi üzerinden hesaplanacak sözleşme ile hesaplama yöntemi belirlenmiş oranda gecikme cezası ödeyecektir.

Grup, 19 Haziran 2014 tarihinde 3346 Ada 2 Parsel'de bulunan Okul İnşaat işleri ile Adaiçi Çevre düzenleme ve altyapı işleri için kısmi geçici kabul tutanağı karşılıklı olarak imzalanmıştır.

#### ii) *Metropol İstanbul Projesi:*

Şirket ve GAP İnşaat Yatırım ve Dış Ticaret A.Ş. %50'şer pay hakkı ile kurdukları ortak girişim, Varyap - Gap Ortak Girişimi ile Metropol İstanbul projesinin üzerine yapıldığı arsa sahibi ile 15 Nisan 2010 tarihinde imzaladıkları hasılat paylaşımı (HP) sözleşmesine istinaden, ilgili projedeki yapıları tamamlayacak ve satışını yapacaklardır. Ortak girişim satışını yaptığı yapılara ilişkin satış hasılatının %43,15'ini arsa sahibine ödeyecektir. Varyap - Gap Ortak Girişimi sözleşme ile toplam 1.161.000.000 TL hasılat elde etmeyi taahhüt etmiş ve bu tutar üzerinden hesaplanan asgari 500.971.500 TL'yi arsa sahibine ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

Varyap - Gap Ortak Girişimi projeye ilişkin satış toplam gelirin %5'i olan 58.050.000 TL tutarında teminat vermiştir. Grup'un riski söz konusu teminatta ortaklıktaki payı kadardır. Teminat mektubunun yarısı geçici kabul tutanağının onaylanması sonrasında diğer yarısı da kesin kabul tutanağının onaylanmasından sonra iade edilecektir. Grup satış toplam geliri tutarında artış olması halinde kesin teminat tutarını da bu oranda arttıracaktır.

Sözleşme ile belirlenmiş zorlayıcı sebepler dışında inşaatın tamamlanması yer tesliminden itibaren 1.460 günü geçerse, Varyap - Gap Ortak Girişimi gecikilen her gün için kalan her iş kalemi üzerinden hesaplanacak sözleşme ile hesaplama yöntemi belirlenmiş oranda gecikme cezası ödeyecektir.

Grup, Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. ("Albaraka Bankası") ile Metropol İstanbul projesine istinaden 30 Ağustos 2013 tarihinde kar - zarar ortaklığı yatırım sözleşmesi imzalamış ve projedeki haklarının %50'sini 20 milyon TL bedel ile Albaraka Bankası'na devretmiştir. Sözleşmeye göre proje karlı biter ise proje karının Grup'a isabet eden kısmının %50'si Albaraka Bankası'nın payı olacak olup zarar ile biter ise Albaraka Bankası maksimum ödemiş olduğu 20 milyon TL bedel ile sorumlu olacaktır. Söz konusu 20 milyon TL'nin paranın Grup'un projenin bugünkü duruma gelene kadar katlandığı finansman giderlerini karşılayan kısmı hasılat olarak muhasebeleştirilmiş, kalan kısmı ise alınan avans olarak muhasebeleştirilmiştir. Proje kar ve zararının hesaplanması, paylaşılması ve ödenmesi proje sonunda yapılacaktır.

## VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 15. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

#### b) Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler (devamı)

##### iii) *Bodrum Element Projesi:*

Şirket, Muğla Bodrum İlçesi'nde geliştirilmekte olan projenin arsa sahibi ile yaptığı arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesine istinaden ilgili projedeki yapıları inşaata başlamasından itibaren 18 ay içerisinde tamamlayacak ve satışını yapacaktır. Projenin satışlardan elde edilmesi öngörülen tahsilat 38.000.000 EUR + KDV'dir. Şirket 38.000.000 EUR + KDV'ye kadar proje satışlarına ilişkin gerçekleştirilecek hasılatın %37'ini arsa sahibine ödeyecektir. Bağımsız Bölümle ilgili satışından elde edilecek tahsilatın 38.000.000 + KDV'yi aşan bölümü Şirket ve arsa sahibi arasında eşit olarak paylaşılacaktır.

Kabul edilen zorlayıcı sebepler dışında, Şirket'in söz konusu sözleşmede yer alan işleri ve yükümlülükleri, bu sözleşmede tespit olunan tarihlerde bitirememesi halinde arsa sahibine gecikme yaşanan her gün için 3.000 EUR gecikme cezası ödeyecektir.

Şirket, bağımsız bölüm'lerin satışından elde edilecek toplam hasılatın arsa sahibinin payına düşen kısmının, Sözleşme'nin imzalanmasını takip eden 3 yıl içerisinde 20.000.000 EUR'ya kadar olan kısmını garanti etmiştir. Söz konusu hasılat 3 yıl sonunda 20.000.000 EUR altında kalırsa Şirket tarafından arsa sahibine ödenecektir.

Projedeki tüm bağımsız bölümler satıldığı halde, satış hasılatı 38.000.000 + KDV EUR'dan az olması durumunda, fiilen tahsil edilmiş KDV dahil toplam satış hasılatı ile 38.000.000 + KDV EUR arasında oluşan farkın %13'ünü Şirket arsa sahibine ödemeyi kabul etmiştir.

#### c) Takyidatlar

Grup'un sahip olduğu arsaların bazıları hisseli mülkiyet halinde olup, bir kısmı üzerinde de çeşitli takyidatlar ve bunlarla ilgili açılmış davalar bulunmaktadır. Grup, yatırım stratejisi çerçevesinde bu tür gayrimenkulleri daha ucuz fiyatlarla satın alıp, mevcut sorunlarını çözerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Grup yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir.

#### d) Takas ("barter") anlaşmaları

Grup, inşaat sektöründe yaygın bir uygulama olan takas ("barter") anlaşmaları yapmıştır. Bu anlaşmalar mal ve hizmetlerin herhangi bir nakdi ödeme veya tahsilat olmaksızın değişimini kapsamaktadır. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Grup'un bu anlaşmalar çerçevesinde gerçekleşmiş 3.994.488 TL (31 Aralık 2014: 1.261.978 TL) tutarında mal ve hizmet almıştır.

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**16. TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR**

Teminat – Rehin - İpotekler (“TRİ”)

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Verilen teminat mektupları	134.212.375	162.737.887
Verilen ipotekler	835.163.000	1.311.135.000
	<u>969.375.375</u>	<u>1.473.872.887</u>

31 Aralık 2015	TL karşılığı	TL	ABD Doları	Avro
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'ler				
	969.375.375	969.095.746	-	88.000
<i>Teminat</i>	134.212.375	133.932.746	-	88.000
<i>Rehin</i>	-	-	-	-
<i>İpotek</i>	835.163.000	835.163.000	-	-
<i>Munzam Senetler</i>	-	-	-	-
<i>Alacaklar üzerindeki temlikler</i>	-	-	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar ve Oransal Konsolidasyon Yöntemi ile Konsolide Edilen İş Ortaklıkları Lehine Vermiş Olduğu TRİ'ler	-	-	-	-
<i>-Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen şirketler lehine vermiş olduğu TRİ'ler</i>				
<i>Teminat</i>	-	-	-	-
<i>Rehin</i>	-	-	-	-
<i>İpotek</i>	-	-	-	-
<i>-İş ortaklıkları lehine vermiş olduğu TRİ'ler</i>	-	-	-	-
<i>Teminat</i>	-	-	-	-
<i>Rehin</i>	-	-	-	-
<i>İpotek</i>	-	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'ler	-	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'ler				
<i>i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'ler</i>	-	-	-	-
<i>ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'ler</i>	-	-	-	-
<i>Teminat</i>	-	-	-	-
<i>Rehin</i>	-	-	-	-
<i>İpotek</i>	-	-	-	-
<i>iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'ler</i>	-	-	-	-
Toplam	<u>969.375.375</u>	<u>969.095.746</u>	<u>-</u>	<u>88.000</u>

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla %0,00'dir.

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**16. TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR (devamı)**

31 Aralık 2014	TL karşılığı	TL	ABD Doları	Avro
<b>A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'ler</b>				
	1.473.872.887	1.357.927.887	50.000.000	29.000.000
<i>Teminat</i>	162.737.887	162.737.887	-	-
<i>Rehin</i>	-	-	-	-
<i>İpotek</i>	1.311.135.000	1.195.190.000	50.000.000	29.000.000
<i>Munzam Senetler</i>	-	-	-	-
<i>Alacaklar üzerindeki temlikler</i>	-	-	-	-
<b>B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar ve Oransal Konsolidasyon Yöntemi ile Konsolide Edilen İş Ortaklıkları Lehine Vermiş Olduğu TRİ'ler</b>	-	-	-	-
<i>-Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen şirketler lehine vermiş olduğu TRİ'ler</i>				
<i>Teminat</i>	-	-	-	-
<i>Rehin</i>	-	-	-	-
<i>İpotek</i>	-	-	-	-
<i>-İş ortaklıkları lehine vermiş olduğu TRİ'ler</i>				
<i>Teminat</i>	-	-	-	-
<i>Rehin</i>	-	-	-	-
<i>İpotek</i>	-	-	-	-
<b>C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'ler</b>	-	-	-	-
<b>D. Diğer Verilen TRİ'ler</b>				
<i>i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'ler</i>	-	-	-	-
<i>ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'ler</i>				
<i>Teminat</i>	-	-	-	-
<i>Rehin</i>	-	-	-	-
<i>İpotek</i>	-	-	-	-
<i>iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'ler</i>	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>1.473.872.887</b>	<b>1.357.927.887</b>	<b>50.000.000</b>	<b>29.000.000</b>

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla %0,00'dır.

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR**

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Personele ödenecek ücretler	1.529.480	2.368.883
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	878.192	1.566.934
Kullanılmamış izin karşılıkları	266.623	338.909
	<u>2.674.295</u>	<u>4.274.726</u>

**18. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN UZUN VADELİ KARŞILIKLAR**

Kıdem tazminatı karşılığı:

Yürürlükteki İş Kanunu 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 Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı 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, aylık 3.828,37 TL (31 Aralık 2014: 3.541,37 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Şirket'in yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %7,00 enflasyon ve %10,50 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,27 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2014: %5,00, %10,28, % 5,03). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranları da %68,73 (2014: %68,73) olarak dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerli olan 4.092,53 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığındaki dönem içi hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Açılış bakiyesi	355.394	359.260
Hizmet maliyeti	381.452	829.557
Faiz maliyeti	5.228	18.441
Ödenen kıdem tazminatları	(359.365)	(851.864)
Aktüeryal kayıp / kazanç	123.973	-
Bağlı ortaklık çıkışı (Dipnot 34)	(148.854)	-
Kapanış bakiyesi	<u>357.828</u>	<u>355.394</u>

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**19. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER**

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<b>DİĞER DÖNEN VARLIKLAR</b>		
Hasılat paylaşımı sözleşmelerine istinaden arsa sahibine verilen avanslar(*)	24.913.752	24.821.428
Devreden KDV	44.749.293	34.046.983
Peşin ödenen vergi ve fonlar	4.279.617	5.079.101
Diğer çeşitli dönen varlıklar	130.674	4.780
	<u>74.073.336</u>	<u>63.952.292</u>

(\*) İlgili avanslar, Metropol projesi sözleşmesine uygun olarak Emlak Konut GYO'ya verilmiştir.

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<b>DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		
Diğer çeşitli borç ve yükümlülükler	1.124.675	826.735
	<u>1.124.675</u>	<u>826.735</u>

**20. ÖZKAYNAKLAR**

a) *Sermaye:*

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	31 Aralık 2015	%	31 Aralık 2014
Süleyman Varlıbaş	53,0%	38.437.500	53,0%	38.437.500
Mehmet Erdinç Varlıbaş	6,4%	4.637.500	6,4%	4.637.500
Selma Günce	6,4%	4.637.500	6,4%	4.637.500
Ergin Varlıbaş	6,4%	4.637.500	6,4%	4.637.500
Varlıbaş Turizm	27,8%	20.150.000	27,8%	20.150.000
Nominal sermaye	100,0%	72.500.000	100,0%	72.500.000
Enflasyon düzeltmesi		545.444		545.444
Düzeltilmiş sermaye		<u>73.045.444</u>		<u>73.045.444</u>

b) *Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler:*

Grup'un onaylanmış ve çıkarılmış sermayesi her biri 2.500 TL kayıtlı nominal bedeldeki 29.000 adet (31 Aralık 2014: 29.000 adet) hisseden oluşmaktadır. Bu hisselerin tamamı hamiline yazılı adi hisseden oluşmaktadır.

Grup'un birikmiş karlar içerisinde sınıflandırılan yasal yedeği tutarı 107.696 TL'dir (31 Aralık 2014: 107.696).

Yasal yedekler Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılan birinci ve ikinci tertip yasal yedeklerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedekler, tüm yedekler tarihi (enflasyona göre endekslenmemiş) ödenmiş sermayenin %20'sine erişene kadar, geçmiş dönem ticari karının yıllık %5'i oranında ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler, birinci tertip yasal yedek ve temettülerden sonra, tüm nakdi temettü dağıtımları üzerinden yıllık %10 oranında ayrılır.

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**21. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
<b>a) Satışlar</b>		
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından elde edilen gelirler	533.898	204.700.000
İnşaat sözleşmelerinden elde edilen gelirler	3.595.915	28.609.269
Konut geliştirme işlerinden elde edilen gelirler	47.449.836	201.640.745
Arsa satışı	17.796.610	-
AVM kiralarından elde edilen gelirler	4.212.000	2.169.000
	<u>73.588.259</u>	<u>437.119.014</u>
	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
<b>b) Satışların Maliyeti</b>		
İnşaat sözleşmeleri maliyetleri	30.033.784	68.981.978
Konut geliştirme işleri maliyetleri	71.690.966	179.907.646
Diğer satışların maliyeti	959.191	263.208.000
Arsa maliyeti	17.796.610	-
Üzerinde proje geliştirilecek arsaların konusu kalmayan değer düşüklüğü karşılığı (-)	2.389.158	(33.800.000)
	<u>122.869.709</u>	<u>478.297.624</u>

**22. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Genel yönetim giderleri (-)	12.535.678	4.918.967
Pazarlama giderleri (-)	2.467.578	2.489.542
	<u>15.003.256</u>	<u>7.408.509</u>
	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
<b>Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri</b>		
Vergi, resim, harç bedelleri ve noter giderleri	80.547	408.831
Reklam ve tanıtım giderleri	2.387.031	2.078.360
Diğer	-	2.351
	<u>2.467.578</u>	<u>2.489.542</u>

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**22. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (devamı)**

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
<b>Genel yönetim giderleri</b>		
Personel giderleri	144.278	1.502.420
Amortisman ve itfa payları (Not 13-14)	210.136	665.378
Danışmanlık giderleri	246.496	119.149
Şüpheli alacak karşılıkları, net (Not 7-8)	(845.809)	499.336
Kıdem tazminatı (iptali) / diğer karşılıklar (Not 18 / Not 15)	151.288	332.142
Elektrik, su ve gaz giderleri	3.425	7.655
Temsil ve ağırlama masrafları	11.539	12.056
Teknoloji ve iletişim giderleri	26.767	12.666
Yemek / yemekhane giderleri	2.184	3.635
Bakım ve onarım masrafları	42.259	25.175
Konusu kalmayan avansların giderleştirilmesi (*) (Dipnot 11)	6.274.995	668.071
Borç karşılıkları / (iptali) (Not 15)	5.555.488	321.551
Diğer genel yönetim giderleri	712.632	749.733
	<b>12.535.678</b>	<b>4.918.967</b>

(\*) Grup'un taşeronlarından almış olduğu hizmetlere istinaden ödemiş olduğu avans tutarlarından faturası gelmediği için kapatılamayan ya da ilgili hizmet alınmamasına rağmen tahsil kabiliyetini yitirmiş avans tutarları için karşılık ayrılmıştır.

**23. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla faaliyet giderlerinin niteliklerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
<b>Faaliyet Giderleri Detayı</b>		
Vergi, resim, harç bedelleri ve noter giderleri	80.547	408.831
Personel giderleri	144.278	1.502.420
Reklam ve tanıtım giderleri	2.387.031	2.078.360
Amortisman ve itfa payları (Not 13-14)	210.136	665.378
Danışmanlık giderleri	246.496	119.149
Konusu kalmayan şüpheli alacak karşılığı (Not 7-8)	(845.809)	345.883
Bakım ve onarım giderleri	42.259	25.175
İletişim ve temsil ağırlama giderleri	11.539	12.056
Elektrik, su ve gaz giderleri	3.425	7.655
Teknoloji giderleri	26.767	12.666
Kıdem tazminatı ve diğer karşılıklar (Not: 18 / Not 15)	151.288	332.142
Yemek / yemekhane giderleri	2.184	3.635
Konusu kalmayan avansların giderleştirilmesi	6.274.995	668.071
Dava karşılıkları / (iptali) (Not 15)	5.555.488	321.551
Diğer	712.632	905.537
	<b>15.003.256</b>	<b>7.408.509</b>

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**24. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER FAALİYET GELİRLERİ / GİDERLERİ**

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla diğer faaliyetlerden gelirlerin ve giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
<b>Diğer faaliyet gelirleri</b>		
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer farkı gelirleri (Not 12)	11.053.574	94.829.219
Diğer kira gelirleri	2.508.085	932.320
Konsolidasyon dışı ilişkili şirketlere verilen yönetim hizmet geliri	1.920.000	-
Cari hesaplardan oluşan faiz gelirleri	233.299	517.247
Reeskont gelirleri	631.731	142.661
Komisyon gelirleri	578.748	-
Cari hesaplardan oluşan kur farkı geliri	15.314	175.648
Atık hurda satış geliri	-	186.216
Diğer gelirler	1.647.422	7.370
	<u>18.588.173</u>	<u>96.790.681</u>
	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
<b>Diğer faaliyet giderleri</b>		
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer farkı giderleri (Not 12)	14.689.238	-
Demirbaş satış zararı	300.180	-
Reeskont giderleri	141.471	1.113.497
Cari hesaplardan oluşan kur farkı gideri	336.802	252.957
Diğer giderler	590.191	902.355
	<u>16.057.882</u>	<u>2.268.809</u>

**25. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER**

Yatırım faaliyetlerinden gelirler bulunmamaktadır

**26. FİNANSAL GELİRLER**

	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
Kur farkı gelirleri	3.131.186	2.362.218
Faiz gelirleri	3.557.409	3.961.406
Menkul kıymet satış karı	2.394	3.969
	<u>6.690.989</u>	<u>6.327.593</u>

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARİ İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**27. FİNANSAL GİDERLER**

	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
Kur farkı giderleri	5.998.308	473.875
Borçlanma ve faiz giderleri	67.710.405	46.010.099
	<u>73.708.713</u>	<u>46.483.974</u>
Eksi : Proje maliyetlerine dahil edilen finansal giderler	(38.158.041)	(20.395.354)
	<u><u>35.550.672</u></u>	<u><u>26.088.620</u></u>

**28. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER DAHİL)**

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<u>Cari vergi yükümlülüğü:</u>		
Kurumlar vergisi karşılığı	-	-
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>Gelir tablosundaki vergi gideri:</u>		
	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Cari vergi gideri	-	-
Ertelenmiş vergi geliri, net	(13.468.771)	10.673.576
Toplam vergi (geliri) / gideri	<u>(13.468.771)</u>	<u>10.673.576</u>

Kurumlar Vergisi

Grup'un Türkiye'de faaliyet gösteren bağlı ortaklık ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları, Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Grup'un cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve elde edilen tutarı yurtiçinde yerleşik şirketlerden alınan temettüler, vergiye tabi olmayan gelirler ve kullanılan yatırım indirimleri düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

2015 yılında Türkiye'de uygulanan efektif vergi oranı %20'dir (2014: %20).

# VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

## 28. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER DAHİL) (Devamı)

### Kurumlar Vergisi (devamı)

Türkiye’de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2014 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %20’dir. (2014: %20). Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Türkiye’de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 1-25 Nisan tarihleri arasında vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilir.

### Gelir Vergisi Stopajı

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye’deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere, kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı 24 Nisan 2003 – 22 Temmuz 2006 tarihleri arasında tüm şirketlerde %10 olarak uygulanmıştır. Bu oran, 22 Temmuz 2006 tarihinden itibaren, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile %15 olarak uygulanmaktadır. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

24 Nisan 2003 tarihinden önce alınmış yatırım teşvik belgelerine istinaden yararlanılan yatırım indirimi tutarı üzerinden %19,8 vergi tevkifatı yapılması gerekmektedir. Bu tarihten sonra yapılan teşvik belgesiz yatırım harcamalarından vergi tevkifatı yapılmamaktadır.

### Ertelenmiş Vergi:

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TMS’ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %20’dir (2014: %20).

Türkiye’de işletmelerin konsolide vergi iadesi beyan edememeleri sebebiyle, ertelenmiş vergi varlıkları olan bağlı ortaklıklar, ertelenmiş vergi yükümlülükleri olan bağlı ortaklıklar ile netleştirilmez ve ayrı olarak gösterilir.

Ertelenmiş vergi aktifi ayrılmayan devreden geçmiş yıl zararlarının kullanım hakkının sona erecekleri yıllar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
2015 yılında sona erecek	-	14.102
2016 yılında sona erecek	-	14.830
2017 yılında sona erecek	-	7.095
2018 yılında sona erecek	1.550.615	1.826.736
2019 yılında sona erecek	5.297.009	6.933.530
	<u>6.847.624</u>	<u>8.796.293</u>

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**28. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER DAHİL) (Devamı)**

*Ertelemiş Vergi (devamı)*

<u>Ertelemiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri</u>	<u>31 Aralık 2015</u>	<u>31 Aralık 2014</u>
Maddi varlıkların ve diğer maddi olmayan varlıkların değerleme ve amortisman farkları	233.644	(184.006)
Kıdem tazminatı ve izin karşılıkları	(124.890)	(138.861)
Vergiden mahsup edilecek geçmiş yıl zararları	-	(1.759.259)
Giderleştirilen finansman aktifleştirmelerinin vergi etkisi	2.065.664	377.279
Yararlanılan stok varlık barışının ertelenmiş vergi etkisi	-	(82.147)
Giderleştirilen avansların ertelenmiş vergi etkisi	(2.591.342)	(1.324.038)
Proje maliyetleri ve hakedişleri (net)	(30.362.619)	(18.091.030)
Reeskont düzeltmeleri	120.128	(196.871)
Giderleştirilen pazarlama satış giderlerinin ertelenmiş vergi etkisi	-	(186.763)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışı	18.238.711	18.965.847
Satışların geri çekilmesi	(1.662.129)	-
Stok değer düşüklüğü	(477.832)	-
Şüpheli alacak karşılığı	(136.440)	(56.339)
Banka faiz gelir tahakkukları	1.215.035	1.215.035
Müşterek yönetime tabi ortaklıkların vergi etkisi	(1.267.133)	(1.267.133)
Dava ve garanti karşılıkları	(1.402.703)	(215.060)
Ortaklardan hisse alımı zararlarının ertelenmiş vergi etkisi	-	(5.680.000)
Kira gelir tahakkuku	842.400	-
Diğer düzeltme etkileri	(439.784)	(108.114)
Ertelemiş vergi varlığı, net	<u>(15.749.290)</u>	<u>(8.731.460)</u>
Ertelemiş vergi varlıkları	(24.901.467)	(17.758.215)
Ertelemiş vergi yükümlülükleri	<u>9.152.177</u>	<u>9.026.755</u>
	<u>(15.749.290)</u>	<u>(8.731.460)</u>

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla sona eren yıl içindeki ertelenmiş vergi net varlığının hareketi aşağıda verilmiştir:

<u>Ertelemiş vergi yükümlülüğü hareketleri:</u>	<u>1 Ocak- 31 Aralık 2015</u>	<u>1 Ocak- 31 Aralık 2014</u>
Açılış bakiyesi	(8.731.460)	(19.405.036)
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	(13.468.771)	10.673.576
Turizm satış etkisi	6.450.941	-
Kapanış bakiyesi	<u>(15.749.290)</u>	<u>(8.731.460)</u>

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**28. VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER DAHİL) (devamı)**

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Vergi öncesi kar / (zarar)	(90.614.098)	26.173.726
Kurumlar vergisi oranı	%20	%20
Hesaplanan vergi	18.122.820	(5.234.745)
Vergi etkisi:		
- Kanunen kabul edilmeyen giderler ve istisnalar	265.527	878.228
- Geçmiş yıl zararlarının etkisi	(389.734)	-
- Vergiye tabi olmayan düzeltmeler	27.147	57.741
- Farklı vergi oranlarına tabi yatırım amaçlı gayrimenkuller ve ertelenmiş vergiye hesaplanmamış müşterek faaliyetler	(4.556.989)	(6.374.800)
Gelir tablosundaki vergi geliri / (gideri)	<u>13.468.771</u>	<u>(10.673.576)</u>

**29. PAY BAŞINA KAZANÇ**

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
<u>Hisse başına kar</u>		
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	29.000	29.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem zararı / karı	(76.687.528)	16.242.032
Faaliyetlerden elde edilen hisse başına zarar / kar	(2.644)	560

**30. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

Grup'un ana ortağı ile esas kontrolü elinde tutan taraf Varlıbaş Ailesi'dir.

Şirket ile Şirket'in ilişkili tarafları olan bağlı ortaklıkları arasında gerçekleşen işlemler konsolidasyon sırasında elimine edildiklerinden bu notta açıklanmamıştır.

İlişkili taraflarla olan ticari alacaklar ve ticari borçlar genellikle masraf yansıtmaları ve kira faturalarından kaynaklanmaktadır ve yaklaşık vadeleri 1 aydır. Alacaklar doğası gereği teminatsızdır ve transfer fiyatlandırması mevzuatı gereği 2015 ve 2014 yılları içerisinde faiz işletilmiştir. İlişkili taraflarla olan ticari olmayan alacak ve borçlar finansman işlemlerinden kaynaklanmakta olup 31 Aralık 2015 itibarıyla %10,50 faiz işletilmektedir(31 Aralık 2014: %10,50).

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2015	1 Ocak- 31 Aralık 2014
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	735.027	770.160

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı, yönetim kurulu üyeleri ve genel müdür yardımcısından oluşmaktadır.

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**30. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**

Grup ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2015			
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
<u>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</u>	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
<u>Ortaklar</u>				
Süleyman Varlıbaş	-	27.169.897	-	-
Mehmet Erdiñç Varlıbaş	-	28.727.513	-	-
Selma Günçe	-	-	-	162.020
<u>Diğer ilişkili taraflar</u>				
Varyap Güvenlik Ve Koruma Hizmetleri Ltd.Şti	-	-	-	250.032
Varlıbaş Turizm Yat.Tic.A.Ş.	-	-	-	7.255.553
Alta Emlak Gayrimenkul Oto Ltd. Şti.	-	-	-	1.353.160
Varen Enerji Üretim Dağıtım San.Ve Tic.A.Ş.	-	182.400	-	-
Varyap Kentsel Dön. Arazi Ve Gayrimenkul Tic. A.Ş.	-	495.475	-	-
Varlıbaş Atapark Alış. Ve Yaş. Merk. İnş. San. Tic. A.Ş.	-	795.525	-	-
Ataşehir Alışveriş Ve Yaşam Merkezi San.Tic.A.Ş.	-	1.648.989	-	-
Varlıbaşlar İnşaat San. Tic. Ltd. Şti.	-	5.881.420	-	-
Varlıbaşlar Sigorta Aracılık Hiz.San.Ltd.Şti.	-	132.298	-	-
Soho Greens Gıda San. Ve Tic. Ltd. Şti.	-	-	-	3.957.864
Meritler İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	-	-	-	6.745.710
Diğer	-	-	-	1.101.466
<u>Müşterek faaliyette bulunulan firmaların diğer ortakları (Not 8)</u>	-	-	-	7.435.154
	-	65.033.517	-	28.260.959
31 Aralık 2014				
	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
<u>İlişkili taraflarla olan bakiyeler</u>				
<u>Ortaklar</u>				
Süleyman Varlıbaş	-	3.450.247	-	-
Mehmet Erdiñç Varlıbaş	-	2.099.498	-	-
Selma Günçe	-	-	-	626.131
<u>Diğer ilişkili taraflar</u>				
Varlıbaş Holding A.Ş.	-	-	-	2.008.264
Vsy Varlıbaşlar Sağlık Yat.Turizm Ltd.Şti	83.784	-	-	-
Alta Emlak Gayrimenkul Oto Ltd. Şti.	-	414.563	-	-
Varen Enerji Üretim Dağıtım San.Ve Tic.A.Ş.	-	147.236	-	-
Varlıbaşlar Sigorta Aracılık Hiz.San.Ltd.Şti.	-	108.750	-	-
Chenoa Bilişim Teknolojileri San.Tic.A.Ş.	-	246.245	-	-
Varyap Kentsel Dön. Arazi Ve Gayrimenkul Tic. A.Ş.	381.758	-	-	-
Varlıbaş Atapark Alış. Ve Yaş. Merk. İnş. San. Tic. A.Ş.	1.041.672	-	-	-
Ataşehir Alışveriş Ve Yaşam Merkezi San.Tic.A.Ş.	331.150	-	-	-
Varlıbaşlar İnşaat San. Tic. Ltd. Şti.	-	5.725.652	-	-
Varyap Güvenlik Ve Koruma Hiz. Ltd. Şti.	10.000	-	3.774.205	-
Soho Greens Gıda San. Ve Tic. Ltd. Şti.	-	-	-	4.445.624
Meritler İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	-	-	-	6.629.211
Metin Varlıbaş İnş.Taah.San.Ve Tur.Yat.Tic.Ltd.Şti	-	-	-	254.224
Diğer	-	1.500	-	-
<u>Müşterek faaliyette bulunulan firmaların diğer ortakları (Not 8)</u>	-	9.913.589	810.131	-
	1.848.364	22.107.280	4.584.336	13.963.454

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**30. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**

	1 Ocak - 31 Aralık 2015							
	Satış	Alımlar	Hisse satışı	Finansman geliri	Kira geliri	Finansman gideri	Diğer gelirler	Diğer giderler
<u>Ortaklar</u>								
Süleyman Varlıbaş	-	-	31.300.844	1.119.964	-	-	-	98.100
Erdinç Varlıbaş	-	-	15.649.156	473.489	-	-	-	-
	-	-	46.950.000	1.593.453	-	-	-	98.100
<u>İş ortaklıklarının diğer ortakları</u>								
GAP İnşaat Yatırımları ve Dış Ticaret A.Ş.	-	-	-	-	417.905	-	180.418	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>								
Ataşehir Alışveriş ve Yaşam Merkezi Sanayi Ticaret A.Ş.	-	-	-	86.585	9.151	-	1.920.000	-
Alta Emlak Gayrimenkul Otomotiv İnşaat San. ve Tur. Tic. Ltd. Şti.	1.868.363	-	-	113.826	6.540	321.355	3.016	773.278
Metin Varlıbaş İnş.Taah.San.Ve Tur.Yat.Tic.Ltd.Şti.	-	-	-	-	4.905	-	527.342	924
Chenoa Bilişim A.Ş.	-	-	-	-	4.905	-	-	2.928
Varen Enerji A.Ş.	-	-	-	-	6.540	-	-	-
Soho Greens Gıda Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	-	-	-	-	6.540	-	-	-
Varlıbaş Atapark Alışveriş ve Yaşam Merkezi İnş. San. Tic. A.Ş.	-	-	-	51.164	1.053.000	-	12.556	1.755.936
Varlıbaşlar Holding A.Ş.	-	-	-	-	6.540	-	-	-
Varlıbaş Turizm Yat.Tic.A.Ş.	300.000	4.871.877	-	445.228	3.270	61.702	-	-
Varlıbaşlar İnşaat Ticaret Ltd. Şti.	-	-	-	702.808	6.540	-	-	-
Varyap Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd. Şti.	-	-	-	-	12.000	-	182.635	546.097
Varlıbaşlar Sigorta Aracılık Hiz.San.Tic.Ltd.Şti.	-	-	-	-	6.540	-	-	-
Varyap Kentsel Dön. Arazi ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş.	-	-	-	-	6.540	-	-	-
Meritler İnşaat Taah.San.Ve Turz.Yat.Tic.Ltd.Şti.	-	-	-	-	-	835.269	-	194.063
	2.168.363	4.871.877	-	1.399.611	1.133.011	1.218.326	2.645.549	3.273.226

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**30. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)**

	1 Ocak - 31 Aralık 2014					
	Satış	Finansman geliri	Kira geliri	Finansman gideri	Diğer gelirler	Diğer giderler
<u>Ortaklar</u>						
Süleyman Varlıbaş	-	214.776	-	-	-	-
Erdiñ Varlıbaş	-	431.495	-	-	-	-
Ergin Varlıbaş	-	254.707	-	-	-	-
Selma Günçe Varlıbaş	-	39.252	-	-	207.921	-
	-	940.230	-	-	207.921	-
<u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>						
Ataşehir Alışveriş ve Yaşam Merkezi Sanayi Ticaret A.Ş.	-	-	49.421	2.417	-	23.531
Alta Emlak Gayrimenkul Otomotiv İnşaat San. ve Tur. Tic. Ltd. Şti.	3.421.560	15.045	6.000	-	-	178.190
Vsy Varlıbaşlar Sağlık Yat.Tur.Tic.Ltd.Şti.	-	-	-	-	1.051.000	-
Chenoa Bilişim A.Ş.	-	18.855	6.000	-	-	-
Varen Enerji A.Ş.	-	8.194	6.000	-	-	-
Soho Greens Gıda Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	-	25.388	6.000	-	-	-
Varlıbaş Atapark Alışveriş ve Yaşam Merkezi İnş. San. Tic. A.Ş.	-	-	4.212.000	-	14.695	-
Varlıbaşlar Holding A.Ş.	-	-	6.000	212.060	-	-
Varlıbaşlar İnşaat Ticaret Ltd. Şti.	-	639.502	6.000	-	-	-
Varyap Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd. Şti.	-	-	57.200	133.284	-	1.164.022
Varyap Kentsel Dön. Arazi ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş.	-	39.102	6.000	-	-	-
Meritler İnşaat Taah.San.Ve Turz.Yat.Tic.Ltd.Şti.	-	-	-	6.807	-	225.578
	3.421.560	746.086	4.360.621	354.568	1.065.695	1.591.321

# VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

## 31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

### a) Sermaye risk yönetimi

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak kar elde etmeyi hedeflemektedir.

Grup'un sermaye yapısı 6. notta açıklanan kredileri de içeren finansal borçlar ve sırasıyla 5. notta açıklanan nakit ve nakit benzerleri, 20. notta açıklanan çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl zararlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Grup'un yönetim kurulu sermaye yapısını periyodik olarak inceler. Bu incelemeler sırasında kurul, sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir. Grup, kurulun yaptığı önerilere dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri ve yeni hisse ihracı yollarıyla dengede tutmayı amaçlamaktadır.

Grup'un genel stratejisi 2012 yılından beri aynı şekilde devam etmektedir. 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzeri değerlerin ve kısa vadeli finansal yatırımların finansal borçlardan düşülmesiyle hesaplanan net borcun, toplam sermayeye bölünmesi ile bulunan borç sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

<b>Net Borç/Toplam Sermaye Oranı</b>	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Finansal Borçlar	371.774.294	261.888.141
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(5.544.439)	(6.375.580)
Net Borç	366.229.855	255.512.561
Toplam Özkaynak	86.005.133	118.976.373
Toplam Sermaye	452.234.988	374.488.934
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	<u>0,81</u>	<u>0,68</u>

### b) Finansal risk faktörleri

Grup faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski ve nakit akımı faiz oranı riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Grup'un risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Grup finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, yönetim kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda merkezi bir hazine bölümü tarafından yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak ise Grup'un hazine bölümü tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Grup'un operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır. Yönetim Kurulu tarafından risk yönetimine ilişkin olarak gerek yazılı genel bir mevzuat gerekse de döviz kuru riski, faiz riski, kredi riski, türev ürünlerinin ve diğer türevsel olmayan finansal araçların kullanımı ve likidite fazlalığının nasıl değerlendirileceği gibi çeşitli risk türlerini kapsayan yazılı prosedürler oluşturulur.

Grup'un spekülasyon amaçlı finansal aracı (türev ürün niteliğindeki finansal araçların da dahil olduğu) yoktur ve bu tür araçların alım-satımı ile ilgili bir faaliyeti bulunmamaktadır.

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

*b.1) Kredi riski yönetimi*

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat (bloke dahil)
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
<b>31 Aralık 2015</b>					
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (*)	-	20.159.994	65.033.517	31.095.355	5.641.117
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	15.161.310	65.033.517	31.095.355	5.641.117
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	4.998.684	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri					
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	682.200	-	(1.246.312)	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(682.200)	-	1.246.312	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

(\*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

*b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)*

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat (bloke dahil)
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
31 Aralık 2014	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	1.848.364	13.005.702	22.107.280	32.669.208	11.773.225
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.848.364	8.833.321	22.107.280	32.669.208	11.773.225
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	4.172.381	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	281.697	-	308.321	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(281.697)	-	(308.321)	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

(\*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

## VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

#### *b.1 ) Kredi riski yönetimi (devamı)*

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'a finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Grup'un maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir. Kredi riski, müşteriler için belirlenen ve risk yönetimi kurulu tarafından her yıl incelenen ve onaylanan sınırlar aracılığıyla kontrol edilmektedir.

Ticari alacaklar, çeşitli sektör ve coğrafi alanlara dağılmış, çok sayıda müşteriye kapsamaktadır.

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	181.817	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	2.245.361	757.616
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	1.485.066	3.414.765
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	1.086.440	-
Toplam vadesi geçen alacaklar	<u>4.998.684</u>	<u>4.172.381</u>

#### *b.2) Likidite risk yönetimi*

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim Kurulu, Grup yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Grup, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle yönetir.

Aşağıdaki tablo, Grup'un türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Aşağıdaki tablolar, Grup'un yükümlülükleri iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir. Düzeltmeler kolonu ilerleyen dönemdeki muhtemel nakit akımına sebep olan kalemi göstermektedir. Bahse konu kalem vade analizine dahil edilmiş olup, bilançodaki finansal yükümlülüklerin bilanço değerine dahil edilmemiştir.

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

*b.2) Likidite risk yönetimi (devamı)*

**Likidite risk tablosu**

31 Aralık 2015

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı			
		(I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Banka kredileri	341.363.169	424.726.502	31.471.901	265.235.731	128.018.870
Diğer finansal yükümlülükler	30.000.000	31.927.980	963.990	30.963.990	-
Ticari borçlar	39.654.662	39.654.662	36.645.228	3.009.434	-
Çalışanlara sağlanan faydalar	2.407.672	2.407.672	2.407.672	-	-
Diğer borçlar	38.407.831	44.203.893	12.216.832	31.987.061	-
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>451.833.334</b>	<b>542.920.709</b>	<b>83.705.623</b>	<b>331.196.216</b>	<b>128.018.870</b>

31 Aralık 2014

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı			
		(I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Banka kredileri	231.492.224	280.744.869	10.534.571	54.935.178	215.275.120
Finansal kiralama yükümlülükleri	61.729	105.685	104.616	626	443
Factoring işlemlerinden doğan kredi hükmündeki borçlar	5.522.000	5.522.000	5.522.000	-	-
Diğer finansal yükümlülükler	30.000.000	31.927.980	963.990	30.963.990	-
Ticari borçlar	61.038.821	60.642.904	47.355.021	13.287.883	-
Çalışanlara sağlanan faydalar	3.935.817	3.935.817	3.935.817	-	-
Diğer borçlar	19.632.505	19.632.505	1.748.679	13.970.768	3.913.058
<b>Toplam yükümlülük</b>	<b>351.683.096</b>	<b>402.511.760</b>	<b>70.164.694</b>	<b>113.158.445</b>	<b>219.188.621</b>

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

***b.3) Piyasa riski yönetimi***

Grup'un faaliyetleri öncelikle, aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Döviz kuru ve faiz oranıyla ilişkilendirilen risklere ilişkin olarak Grup herhangi bir türev enstrümanı kullanmamaktadır.

Piyasa riskleri duyarlılık analizleri ile değerlendirilmektedir.

Cari dönemde Grup'un maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

***b.3.1) Kur riski yönetimi***

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Grup'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

<b>31 Aralık 2015</b>	<b>TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)</b>	<b>ABD Doları</b>	<b>AVRO</b>
1. Ticari Alacak	667.296	-	210.000
2a. Parasal Finansal Varlıklar	-	38	352
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	667.296	38	210.352
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	667.296	38	210.352
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	9.743.646	-	3.066.354
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	124.743	-	42.480
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	9.868.389	-	3.108.834
15. Finansal Yükümlülükler	18.941.019	-	5.960.794
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	18.941.019	-	5.960.794
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	28.809.408	-	9.069.628
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(28.142.112)	38	(8.859.276)
23. İhracat	-	-	-

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

*b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)*

*b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)*

<b>31 Aralık 2014</b>	<b>TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)</b>	<b>ABD Doları</b>	<b>AVRO</b>
1. Ticari Alacak	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. DÖNEN VARLIKLAR	-	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. DURAN VARLIKLAR	-	-	-
9. TOPLAM VARLIKLAR	-	-	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	61.661	-	61.661
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	61.661	-	61.661
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	23.846.494	-	23.846.494
16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	23.846.494	-	23.846.494
18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	23.908.155	-	23.908.155
20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu	(23.908.155)	-	(23.908.155)
23. İhracat	-	-	-

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARİ İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

*b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)*

*b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)*

Kur riskine duyarlılık

Grup, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro %10'luk artış ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Bu analiz, Grup'un yurt içi faaliyetlerindeki yabancı para işlemlerini ve Grup'un yurtdışı faaliyetlerinde fonksiyonel para birimi dışındaki işlemleri kapsamaktadır. Pozitif değer vergi öncesi kardaki artışı, negatif değer ise vergi öncesi zarardaki artışı ifade eder.

	31 Aralık 2015	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlendirilmesi halinde:	
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü:	11	(11)
	Euro'nun TL karşısında %10 değerlendirilmesi halinde:	
Euro net varlık / yükümlülüğü:	(2.815.124)	2.815.124
Toplam	(2.815.112)	2.815.112
	31 Aralık 2014	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlendirilmesi halinde:	
ABD Doları net varlık / yükümlülüğü:	-	-
	Euro'nun TL karşısında %10 değerlendirilmesi halinde:	
Euro net varlık / yükümlülüğü:	(2.390.815)	2.390.815
Toplam	(2.390.815)	2.390.815

## VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

### 31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

#### b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

##### b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Grup'un sabit ve değişken faiz oranları üzerinden borçlanması, Grup'u faiz oranı riskine maruz bırakmaktadır. Söz konusu risk, Grup tarafından, faiz oranı takas sözleşmeleri ve vadeli faiz oranı sözleşmeleri yoluyla sabit ve değişken oranlı borçlar arasında uygun bir dağılım yapılmak suretiyle, yönetilmektedir. Riskten korunma stratejileri, faiz oranı beklentisi ve tanımlı olan risk ile uyumlu olması için düzenli olarak değerlendirilmektedir. Böylece optimal riskten korunma stratejisinin oluşturulması, gerek bilançonun pozisyonunun gözden geçirilmesi gerekse faiz harcamalarının farklı faiz oranlarında kontrol altında tutulması amaçlanmaktadır.

Grup'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

Aşağıdaki duyarlılık analizleri raporlama tarihinde türevsel olmayan enstrümanların maruz kaldığı faiz oranı riskleri baz alınarak belirlenmiştir. Değişken faizli yükümlülüklerin analizinde yılsonundaki bakiyenin tüm yıl boyunca var olduğu varsayımı kullanılmıştır. Grup yönetimi, faiz oranlarında %0,5'lik bir dalgalanma beklemektedir. Söz konusu tutar, Grup içinde üst düzey yönetime yapılan raporlamalarda da kullanılmaktadır.

#### Faiz Pozisyonu Tablosu

	<u>31 Aralık 2015</u>	<u>31 Aralık 2014</u>
<b><u>Sabit Faizli Araçlar</u></b>		
Finansal Yükümlülükler	301.606.678	163.597.504
<b><u>Değişken Faizli Finansal Araçlar</u></b>		
Finansal Yükümlülükler	69.756.491	103.478.449

31 Aralık 2015 tarihinde faiz oranları 50 baz puan yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi ve ana ortaklık dışı paylar öncesi zarar 348.780 TL tutarında artacak/azalacaktır (31 Aralık 2014: 641.103 TL değerinde azalış /artış olacaktır)

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**32. FİNANSAL ARAÇLAR**

<u>31 Aralık 2015</u>	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Satılmaya hazır finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve nakit benzerleri	5.544.439	-	-	5.544.439	5
Kısa ve uzun vadeli ticari alacaklar	20.159.994	-	-	20.159.994	7
Diğer alacaklar	96.260.617	-	-	96.260.617	8
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Banka kredileri	-	-	341.363.169	341.363.169	6
Çıkarılmış tahviller	-	-	30.411.125	30.411.125	6
Ticari borçlar	-	-	39.654.662	39.654.662	7
Diğer borçlar	-	-	38.407.831	38.407.831	8
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	-	-	2.674.295	2.674.295	17
<u>31 Aralık 2014</u>					
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve nakit benzerleri	6.375.580	-	-	6.375.580	5
Kısa ve uzun vadeli ticari alacaklar	14.854.066	-	-	14.854.066	7
Diğer alacaklar	58.569.607	-	-	58.569.607	8
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Banka kredileri	-	-	231.492.224	231.492.224	6
Finansal kiralama borçları	-	-	61.729	61.729	6
Factoring şirketlerine borçlar	-	-	5.522.000	5.522.000	6
Diğer finansal yükümlülükler	-	-	30.000.000	30.000.000	6
Ticari borçlar	-	-	61.038.821	61.038.821	7
Diğer borçlar	-	-	19.632.505	19.632.505	8
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	-	-	4.274.726	4.274.726	17

Finansal varlık ve yükümlülüklerin defter değerleri gerçeğe uygun değerlerine yaklaşmaktadır.

**VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SANAYİ TURİZM YATIRIMLARI TİCARET VE ELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

31 ARALIK 2015 TARİHİ İTİBARİ İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

**33. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Bulunmamaktadır.

**34. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR**

**BAĞLI ORTAKLIK SATIŞI**

Grup, dönem içinde Varlıbaş Turizm Limited Şirketi bağlı ortaklığını satmıştır.

	31 Aralık 2015
Elden çıkarılan net varlıkların defter değeri	<b>(2.284.550)</b>
Elden çıkarılan net varlıkların defter değerinden geri alım payının düşülmesi	20.150.000
Kar Marjı Eliminasyonlarının etkisi	(15.689.699)
Elden çıkarılan net varlıkların defter değeri (net)	2.175.752
<b>Dönen varlıklar</b>	<b>6.731.794</b>
Nakit ve nakit benzerleri	958.782
Ticari alacaklar	141.158
İlişkili taraflardan alacaklar	4.532.518
Diğer alacaklar	1.099.336
<b>Duran varlıklar</b>	<b>2.756.815</b>
Maddi duran varlıklar	1.966.053
Ertelenmiş vergi	790.762
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>11.624.304</b>
Krediler	5.522.000
Ticari borçlar	1.968.115
İlişkili kuruluşlara borçlar	2.666.000
Diğer yükümlülükler	1.468.189
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>148.854</b>
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	148.854
Satış bedeli:	
Nakit ve nakit benzerleri olarak ödenen bedeller	-
Gelecek dönemlerde tahsil edilecek hasılat	46.950.000
	<b>46.950.000</b>
Satıştan kaynaklanan net nakit girişi	
Nakit ve nakit benzeri olarak ödenen bedeller	-
(Eksi) elden çıkarılan nakit ve nakit benzerleri	(958.782)
	<b>43.815.466</b>