

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

31 ARALIK 2016 TARİHİ  
İTİBARIYLA HAZIRLANAN  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR  
İLE BİRLİKTE  
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

### **Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Rapor**

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

#### *Yönetimin Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu*

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

#### *Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu*

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("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 2016 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

## **Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükleri İlişkin Raporlar**

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

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

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.  
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Koray Öztürk  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 13 Mart 2017

| İÇERİK   | SAYFA |
|--|-------|
| 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE BİLANÇO.....  | 1-2   |
| 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE.....<br>DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....  | 3     |
| 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK<br>DEĞİŞİM TABLOSU.....   | 4     |
| 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU ....  | 5-6   |
| 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN<br>DİPNOTL .....  | 7-75  |
| 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 .....  | 30-31 |
| NOT 4 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....   | 32-33 |
| NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....  | 34    |
| NOT 6 FİNANSAL BORÇLAR.....  | 34-37 |
| NOT 7 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR .....  | 38    |
| NOT 8 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR .....   | 39    |
| NOT 9 STOKLAR.....   | 40    |
| NOT 10 DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNDEN ALACAKLAR VE<br>HAKEDİŞ BEDELLERİ.....   | 40    |
| NOT 11 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....  | 41    |
| NOT 12 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....   | 42    |
| NOT 13 MADDİ DURAN VARLIKLAR .....   | 43-45 |
| NOT 14 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....   | 45    |
| NOT 15 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....   | 46-49 |
| NOT 16 TAAHHÜTLER VE ZORUNLULUKLAR.....  | 50-51 |
| NOT 17 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....   | 52    |
| NOT 18 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN UZUN VADELİ<br>KARŞILIKLAR.....  | 52    |
| NOT 19 DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE DİĞER KISA / UZUN VADELİ<br>YÜKÜMLÜLÜKLER .....  | 53    |
| NOT 20 ÖZKAYNAKLAR .....   | 53    |
| NOT 21 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....   | 54    |
| NOT 22 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....   | 54-55 |
| NOT 23 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....  | 56    |
| NOT 24 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER FAALİYET GELİRLERİ / GİDERLERİ.....   | 57    |
| NOT 25 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER .....   | 57    |
| NOT 26 FİNANSAL GELİRLER.....  | 58    |
| NOT 27 FİNANSAL GİDERLER .....   | 59    |
| NOT 28 VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (ERTELENMİŞ VARLIK VE<br>YÜKÜMLÜLÜKLER DAHİL) .....  | 59-61 |
| NOT 29 PAY BAŞINA KAZANÇ .....   | 61    |
| NOT 30 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....  | 61-64 |
| NOT 31 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE<br>DÜZEYİ.....  | 65-73 |
| NOT 33 FİNANSAL ARAÇLAR .....  | 74    |
| NOT 33 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....   | 75    |
| NOT 34 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN<br>AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI<br>GEREKEN DİĞER HUSUSLAR..... | 75    |

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

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE BİLANÇO

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

|   | <b>Dipnot Referansları</b> | <b>Cari Dönem 31 Aralık 2016</b> | <b>Cari Dönem 31 Aralık 2015</b> |
|---|----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>VARLIKLAR</b>                                |                            |                                  |                                  |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                          |                            | <b>933.470.984</b>               | <b>633.229.489</b>               |
| Nakit ve nakit benzerleri                       | 5                          | 16.745.511                       | 5.544.439                        |
| Finansal yatırımlar                             |                            | 10.045                           | 10.045                           |
| Ticari alacaklar                                | 7                          | 12.095.955                       | 20.159.994                       |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 7                          | 12.095.955                       | 20.159.994                       |
| Devam eden inşaat sözleşmelerinden alacaklar    | 10                         | 3.855.330                        | 1.844.704                        |
| Diğer alacaklar                                 | 8                          | 91.738.365                       | 96.222.242                       |
| - İlişkili taraflardan diğer alacaklar          | 8-30                       | 66.173.991                       | 65.033.517                       |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar  | 8                          | 25.564.374                       | 31.188.725                       |
| Stoklar   | 9                          | 605.779.709                      | 398.889.670                      |
| Peşin ödenmiş giderler                          | 11                         | 123.421.127                      | 36.485.059                       |
| Diğer dönen varlıklar                           | 19                         | 79.824.942                       | 74.073.336                       |
| <b>ARA TOPLAM</b>                               |                            | <b>933.470.984</b>               | <b>633.229.489</b>               |
| <b>Duran Varlıklar</b>                          |                            | <b>302.958.107</b>               | <b>195.594.575</b>               |
| Diğer alacaklar                                 | 8                          | -                                | 38.375                           |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar  | 8                          | -                                | 38.375                           |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                   | 12                         | 237.991.553                      | 146.611.125                      |
| Maddi duran varlıklar                           | 13                         | 19.299.299                       | 23.640.984                       |
| Maddi olmayan duran varlıklar                   | 14                         | 282.721                          | 402.624                          |
| - Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar           |                            | 282.721                          | 402.624                          |
| Ertelenmiş vergi varlığı                        | 28                         | 45.384.534                       | 24.901.467                       |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                         |                            | <b>1.236.429.091</b>             | <b>828.824.064</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 2016 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE BİLANÇO**

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

|   | <b>Dipnot Referansları</b> | <b>Cari dönem 31 Aralık 2016</b> | <b>Cari dönem 31 Aralık 2015</b> |
|---|----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>KAYNAKLAR</b>  |                            |                                  |                                  |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>  |                            | <b>974.068.677</b>               | <b>630.169.965</b>               |
| Kısa vadeli borçlanmalar  | 6                          | 319.456.321                      | 221.556.795                      |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları  | 6                          | 123.391.360                      | 48.520.813                       |
| Ticari borçlar  | 7                          | 30.081.849                       | 39.654.662                       |
| - <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>  | 7                          | <i>30.081.849</i>                | <i>39.654.662</i>                |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar  | 17                         | 1.926.257                        | 2.674.295                        |
| Diğer borçlar   | 8                          | 44.182.843                       | 38.407.831                       |
| - <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>   | 30                         | <i>35.259.459</i>                | <i>28.260.959</i>                |
| - <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>   | 8                          | <i>8.923.384</i>                 | <i>10.146.872</i>                |
| Kısa vadeli ertelenmiş gelirler   | 11                         | 436.738.545                      | 271.594.333                      |
| Kısa vadeli karşılıklar   | 15                         | 10.121.790                       | 6.636.561                        |
| - <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>  | 15                         | <i>10.121.790</i>                | <i>6.636.561</i>                 |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler   | 19                         | 8.169.712                        | 1.124.675                        |
| <b>ARA TOPLAM</b>   |                            | <b>974.068.677</b>               | <b>630.169.965</b>               |
| Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler                      |                            |                                  |                                  |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>  |                            | <b>230.515.757</b>               | <b>112.648.966</b>               |
| Uzun vadeli borçlanmalar  | 6                          | 204.924.773                      | 101.696.686                      |
| Uzun vadeli karşılıklar   | 18                         | 347.089                          | 357.828                          |
| - <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>                   | 18                         | <i>347.089</i>                   | <i>357.828</i>                   |
| Ertelenmiş vergi yükümlülüğü  | 28                         | 24.773.945                       | 9.152.177                        |
| Uzun vadeli ertelenmiş gelirler   | 11                         | 469.950                          | 1.442.275                        |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>  |                            | <b>31.844.657</b>                | <b>86.005.133</b>                |
| <b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>  |                            | <b>31.844.657</b>                | <b>86.005.133</b>                |
| Ödenmiş sermaye   | 20                         | 72.500.000                       | 72.500.000                       |
| Sermaye düzeltmesi farkları   | 20                         | 545.444                          | 545.444                          |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler   | 20                         | 107.696                          | 107.696                          |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler |                            |                                  |                                  |
| - Yeniden Değerleme ve ölçüm kazanç/kayıpları   | 18                         | (99.178)                         | (99.178)                         |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler   | 19                         | -                                | -                                |
| Geçmiş yıllar zararları/karları   | 20                         | (6.637.937)                      | 89.638.699                       |
| Net dönem karı / zararı   |                            | (34.571.368)                     | (76.687.528)                     |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>   |                            | <b>1.236.429.091</b>             | <b>828.824.064</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 2016 TARİHİNDE

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

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

|   | <u>Dipnot Referansları</u> | <u>Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2016</u> | <u>Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2015</u> |
|---|----------------------------|---|---|
| Hasılat   | 21                         | 59.084.798                                | 73.588.259                                |
| Satışların Maliyeti (-)   | 21                         | (66.593.122)                              | (122.869.709)                             |
| <b>Brüt (Zarar) / Kar</b>   |                            | <b>(7.508.324)</b>                        | <b>(49.281.450)</b>                       |
| Genel Yönetim Giderleri (-)   | 22                         | (19.021.876)                              | (12.535.678)                              |
| Pazarlama Giderleri (-)   | 22                         | (1.362.418)                               | (2.467.578)                               |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler  | 24                         | 85.408.253                                | 18.588.173                                |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)  | 24                         | (32.964.665)                              | (16.057.882)                              |
| <b>Esas Faaliyetler Karı</b>  |                            | <b>24.550.970</b>                         | <b>(61.754.415)</b>                       |
| <b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>  |                            | <b>24.550.970</b>                         | <b>(61.754.415)</b>                       |
| Finansman Gelirleri   | 26                         | 4.776.493                                 | 6.690.989                                 |
| Finansman Giderleri (-)   | 27                         | (68.760.130)                              | (35.550.672)                              |
| <b>VERGİ ÖNCESİ KAR / (ZARAR)</b>   |                            | <b>(39.432.667)</b>                       | <b>(90.614.098)</b>                       |
| Vergi Geliri / (Gideri)   | 28                         | 4.861.299                                 | 13.468.771                                |
| Dönem Vergi Gideri  |                            | -   | -   |
| Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri  |                            | 4.861.299                                 | 13.468.771                                |
| <b>DÖNEM KARI / ZARARI</b>  |                            | <b>(34.571.368)</b>                       | <b>(77.145.327)</b>                       |
| <b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler</b> |                            | -   | (99.178)                                  |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm  |                            |   |   |
| Kazançları/Kayıpları  |                            | -   | (123.972)                                 |
| Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri  |                            | -   | 24.794                                    |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>  |                            | <b>(34.571.368)</b>                       | <b>(77.244.505)</b>                       |
| <b>Toplam kapsamlı gelirin / (giderin) dağılımı</b>   |                            |   |   |
| Kontrol gücü olmayan paylar   |                            | -   | (457.799)                                 |
| Ana ortaklık payları  |                            | (34.571.368)                              | (76.786.706)                              |
|   |                            | <b>(34.571.368)</b>                       | <b>(77.244.505)</b>                       |
| <b>Net dönem karının dağılımı</b>   |                            |   |   |
| Kontrol gücü olmayan paylar   |                            | -   | (457.799)                                 |
| Ana ortaklık payları  |                            | (34.571.368)                              | (76.687.528)                              |
|   |                            | <b>(34.571.368)</b>                       | <b>(77.145.327)</b>                       |
| Hisse başına kazanç / kayıp (1 TL nominal hisse)  | 29                         | (1.192)                                   | (2.644)                                   |

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 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU**

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

| Dipnot Referansları                     | Ödenmiş sermaye   | Sermaye düzeltmesi farkları | Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/kayıpları | Geri alınmış paylar (*) | Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler | Geçmiş yıl karları/(zararları) | Net dönem karı/(zararı) | Ana ortaklığa ait özkaynaklar | Kontrol gücü olmayan paylar | Toplam             |
|---|-------------------|-----------------------------|---|-------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| <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 gelir (vergi sonrası)    | -                 | -                           | (99.178)  | -                       | -                                    | -                              | -                       | (99.178)                      | -                           | (99.178)           |
| Toplam kapsamlı gider                   | -                 | -                           | (99.178)  | -                       | -                                    | -                              | (76.687.528)            | (76.786.706)                  | -                           | (77.244.505)       |
| Dönem net karı transferi                | -                 | -                           | -   | -                       | -                                    | 16.242.032                     | (16.242.032)            | -                             | -                           | -                  |
| Varlıbaş Turizm çıkış etkisi (*)        | -                 | -                           | -   | 20.150.000              | -                                    | 23.665.466                     | -                       | 43.815.466                    | -                           | 43.815.466         |
| <b>1 Ocak 2016 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>  |
| Dönem zararı                            | -                 | -                           | -   | -                       | -                                    | -                              | (34.571.368)            | (34.571.368)                  | -                           | (34.571.368)       |
| Diğer kapsamlı gider (vergi sonrası)    | -                 | -                           | -   | -                       | -                                    | -                              | -                       | -                             | -                           | -                  |
| Toplam kapsamlı gelir/gider             | -                 | -                           | -   | -                       | -                                    | -                              | (34.571.368)            | (34.571.368)                  | -                           | (34.571.368)       |
| Dönem net karı transferi                | -                 | -                           | -   | -                       | -                                    | (76.687.528)                   | 76.687.528              | -                             | -                           | -                  |
| Temettü dağıtım                         | -                 | -                           | -   | -                       | -                                    | (19.589.108)                   | -                       | (19.589.108)                  | -                           | (19.589.108)       |
| <b>31 Aralık 2016 itibariyle bakiye</b> | <b>72.500.000</b> | <b>545.444</b>              | <b>(99.178)</b>                                 | <b>-</b>                | <b>107.696</b>                       | <b>(6.637.937)</b>             | <b>(34.571.368)</b>     | <b>31.844.657</b>             | <b>-</b>                    | <b>31.844.657</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 sahiptir). 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 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

|   | Dipnot Referansları | Cari dönem<br>1 Ocak -<br>31 Aralık<br>2016 | Geçmiş dönem<br>1 Ocak -<br>31 Aralık<br>2015 |
|---|---------------------|---|---|
| <b>İşletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları</b>  |                     |   |   |
| Net kar / zarar   |                     | (34.571.368)                                | (77.145.327)                                  |
| <b>Düzeltilmeler:</b>   |                     |   |   |
| Amortisman ve itfa payları  | 13 - 14             | 3.335.006                                   | 3.505.681                                     |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer azalışı / (artışı)  | 24 - 12             | (49.726.355)                                | 3.635.664                                     |
| Stok değer düşüklüğü ve değer düşüklüğünün geri çevrilmesi  | 9                   | 982.466                                     | 2.389.158                                     |
| Vergi gideri / (faydası)  | 28                  | (4.861.299)                                 | (13.468.771)                                  |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlık satış zararı  | 25 - 13             | -   | 300.180                                       |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış zararı / (karı)   | 21 - 12             | -   | 425.293                                       |
| Taşeron ve iş avans karşılıkları  | 11                  | 3.616.979                                   | 7.289.534                                     |
| Kıdem tazminatı ve izin karşılıkları  | 18                  | 556.481                                     | 314.394                                       |
| Borç karşılıkları   | 15 - 18             | 3.485.229                                   | 5.555.488                                     |
| Faiz giderleri  | 6 - 27              | 91.371.480                                  | 67.710.404                                    |
| Faiz gelirleri  | 24 - 26             | (4.647.678)                                 | (3.790.708)                                   |
| Reeskont faiz gelirleri   | 24                  | 330.224                                     | (631.731)                                     |
| Reeskont faiz giderleri   | 24                  | 61.857                                      | 141.471                                       |
| Şüpheli alacak gideri   | 7 - 8               | 2.458.400                                   | (845.809)                                     |
| <b>İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan / (kullanılan) net nakit</b> |                     | <b>12.391.422</b>                           | <b>(4.615.079)</b>                            |
| Finansal yatırımlardaki değişim   |                     | -   | (10.046)                                      |
| Ticari alacaklardaki değişim  | 7                   | 5.543.782                                   | (6.449.954)                                   |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki değişim  | 11                  | (90.553.047)                                | (889.318)                                     |
| İlişkili taraflardan alacaklardaki değişim  | 29                  | (20.739.582)                                | 4.936.945                                     |
| Stoklardaki değişim   | 9                   | (170.297.968)                               | (64.619.953)                                  |
| Devam eden inşaat sözleşmelerinden alacaklar/borçlardaki değişim  | 10                  | (2.010.626)                                 | 11.650.110                                    |
| Diğer varlıklardaki değişim   | 19                  | (5.751.606)                                 | (10.121.044)                                  |
| Diğer alacaklar ve varlıklardaki değişim  | 8                   | 5.662.726                                   | 5.235.229                                     |
| Ticari borçlardaki değişim  | 8                   | (9.903.038)                                 | (15.915.609)                                  |
| Diğer borçlardaki değişim   | 8                   | (1.223.488)                                 | 4.477.821                                     |
| Diğer yükümlülüklerdeki değişim   | 19                  | 7.045.037                                   | 6.649.704                                     |
| Ertelenmiş gelirlerdeki değişim   | 11                  | 164.181.887                                 | 41.840.322                                    |
| İlişkili taraflara borçlardaki değişim  | 29                  | 6.998.500                                   | 9.713.169                                     |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin  | 17 - 18             | (830.626)                                   | (1.424.050)                                   |
|   |                     | (111.878.049)                               | (14.926.674)                                  |
| Ödenen kıdem tazminatı  | 18                  | (484.632)                                   | (359.365)                                     |
| <b>Faaliyetlerden sağlanan nakit</b>  |                     | <b>(99.971.259)</b>                         | <b>(19.901.118)</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 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT  
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

|   | <b>Dipnot</b>       | <b>Cari dönem</b>   | <b>Cari dönem</b>   |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
|   | <b>Referansları</b> | <b>1 Ocak -</b>     | <b>1 Ocak -</b>     |
|   |                     | <b>40.543</b>       | <b>31 Aralık</b>    |
|   |                     | <b>2016</b>         | <b>2015</b>         |
| <b>Yatırım faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları</b>        |                     |                     |                     |
| Maddi duran varlık alımları                                       | 13                  | (53.538)            | (14.054.661)        |
| Maddi duran varlık satışından elde edilen nakit                   | 13                  | 856.409             | 451.800             |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları                               | 12                  | (78.904.899)        | (8.010.488)         |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından elde edilen nakit           | 12                  | -                   | 533.898             |
| <b>Yatırım faaliyetlerinde (kullanılan)/elde edilen net nakit</b> |                     | <b>(78.102.028)</b> | <b>(21.079.451)</b> |
| <b>Finansman faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları</b>      |                     |                     |                     |
| Alınan krediler   | 6                   | 245.918.321         | 132.618.079         |
| Çıkarılmış tahviller  | 6                   | 30.000.000          | 30.000.000          |
| Kredi ve tahvillerin geri ödemeleri                               | 6                   | (43.193.957)        | (64.408.196)        |
| Ödenen faizler  | 6                   | (48.097.683)        | (56.034.135)        |
| Alınan faizler  | 26                  | 4.647.678           | 3.557.409           |
| Finansal kiralama borçlarının geri ödemesi                        | 6                   | -                   | (61.729)            |
| Faktoring borçları geri ödemeleri                                 | 6                   | -                   | (5.522.000)         |
| <b>Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>             |                     | <b>189.274.359</b>  | <b>40.149.428</b>   |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ DEĞİŞİM</b>                     |                     | <b>11.201.072</b>   | <b>(831.141)</b>    |
| <b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                       | 5                   | <b>5.544.439</b>    | <b>6.375.580</b>    |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                       | 5                   | <b>16.745.511</b>   | <b>5.544.439</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 2016 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 2016 tarihi itibarıyla, Grup’un konsolide finansal tablolarında bağlı ortaklıklarından 21, iş ortaklıklarından 309 toplam 330 (31 Aralık 2015: Bağlı ortaklıklardan 77, iş ortaklıklarından 317 toplam 394) çalışanı bulunmaktadır.

### Bağlı ortaklıklar

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri 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 Erdiñç Varlıbaş ve Süleyman Varlıbaş’a hisse nominal değerinden satılmıştır.

### İş ortaklıkları

31 Aralık 2016 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 ve Uzunlar Ortak Girişimi<br>- Erzurum Kompleksi | İnşaat          | İstanbul       | Taahhüt        |

Bahçekule inşaat taahhüt ve Ticaret Ltd Şti. ve Seyrantepe GS Loca şirketi 23 Aralık 2015 tarihinde kapanmıştır. Varyap ve Uzunlar Ortak Girişimi – Seyrantepe GS Ortaklığı 29 Temmuz 2016 tarihi itibarıyla kapatılmıştır.

### Finansal tabloların onaylanması

Konsolide finansal tablolar, Grup yönetimi tarafından onaylanmış ve 13 Mart 2017 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi vardır.

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

## 31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 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 (düzeltilmemiş).
- 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.

#### 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.

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

31 ARALIK 2016 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)

### 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

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in doğrudan veya dolaylı bağlı ortaklıkları kalmamıştır.

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.

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.

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

31 ARALIK 2016 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)

#### 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.

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla Grup'un müşterek faaliyetlerdeki paylarının detayı aşağıdaki gibidir:

| İş ortaklıkları                                      | Grup'un sermayedeki pay oranı<br>ve oy kullanma hakkı oranı |                   |
|--|---|-------------------|
|  | 31 Aralık<br>2016   | 31 Aralık<br>2015 |
| 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 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.

(\*) Varyap ve Uzunlar Ortak Girişimi – Seyrantepe GS Ortaklığı 29 Temmuz 2016 tarihi itibarıyla kapatılmıştır. 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.

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

31 ARALIK 2016 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)

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

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.

### 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.

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

31 ARALIK 2016 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

a) Konsolide finansal tablolarda raporlanan tutarları ve dipnotları etkileyen TMS'de yapılan değişiklikler

Bulunmamaktadır.

b) 2016 yılından itibaren geçerli olup, Grup'un konsolide finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

|  |  |
|--|--|
| TMS 16 ve TMS 38 (Değişiklikler)   | <i>Amortisman ve İtfa 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) 2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler           | <i>Müşterek Faaliyetlerde Edinilen Payların Muhasebeleştirilmesi<sup>1</sup></i>                                   |
| TMS 1 (Değişiklikler) 2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler                       | <i>TFRS 1<sup>2</sup></i>  |
| TMS 27 (Değişiklikler)   | <i>Açıklama Hükümleri<sup>2</sup></i>  |
| TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)  | <i>TFRS 5, TFRS 7, TMS 34, TMS 19<sup>2</sup></i>  |
| TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28 (Değişiklikler)   | <i>Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi<sup>2</sup></i>   |
| TFRS 14  | <i>Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Aynı Sermaye Katkıları<sup>2</sup></i> |
|  | <i>Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon İstisnalarının Uygulanması<sup>2</sup></i>                                   |
|  | <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.

### **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.

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

31 ARALIK 2016 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) 2016 yılından itibaren geçerli olup, Grup'un konsolide finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

#### **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.

#### **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 2016 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) 2016 yılından itibaren geçerli olup, Grup'un konsolide finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

#### **TMS 27 (Değişiklikler) Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi**

Bu değişiklik işletmelerin bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklar ve iştiraklerdeki yatırımların muhasebeleştirilmesinde özkaynak yönteminin kullanılması seçeneğine izin vermektedir.

#### **TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Aynı Sermaye Katkıları**

Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasındaki varlık satışları veya aynı sermaye katkılarından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur.

#### **TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon İstisnalarının Uygulanması**

Bu değişiklik, yatırım işletmelerinin konsolidasyon istisnasını uygulamaları sırasında ortaya çıkan sorunlara aşağıdaki şekilde açıklık getirir:

- Ara şirket için konsolide finansal tablo hazırlanmasına ilişkin istisnai durum, bir yatırım işletmesinin tüm bağlı ortaklıklarını gerçeğe uygun değer üzerinden değerlediği hallerde dahi, yatırım işletmesinin bağlı ortaklığı olan ana şirket için geçerlidir.
- Ana şirketin yatırım faaliyetleri ile ilgili olarak hizmet sunan bir bağlı ortaklığın yatırım işletmesi olması halinde, bu bağlı ortaklık konsolidasyona dahil edilmemelidir.
- Bir iştirakin ya da iş ortaklığının özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirildiği hallerde, yatırım işletmesinde yatırım işletmesi amacı gütmeyen bir yatırımcı iştirakteki ya da iş ortaklığındaki payları için uyguladığı gerçeğe uygun değer ölçümünü kullanmaya devam edebilir.
- Tüm iştiraklerini gerçeğe uygun değerden ölçen bir yatırım işletmesi, yatırım işletmelerine ilişkin olarak TFRS 12 standardında belirtilen açıklamaları sunar.

#### **TFRS 14 Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları**

TFRS 14 Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları standardı uyarınca Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını ilk defa uygulayacak bir işletmenin, belirli değişiklikler dahilinde, 'düzenlemeye dayalı erteleme hesaplarını' hem TFRS'lere göre hazırlayacağı ilk finansal tablolarında hem de sonraki dönem finansal tablolarında önceki dönemde uyguladığı genel kabul görmüş muhasebe standartlarına göre muhasebeleştirmeye devam etmesine izin verilir.

TFRS 14, TFRS 1 standardının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

c) Henüz yürürlüğe girmemiş 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

*Finansal Araçlar <sup>1</sup>*

TFRS 15

*Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat <sup>1</sup>*

<sup>1</sup> 1 Ocak 2018 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

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

31 ARALIK 2016 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 standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

#### **TFRS 9 Finansal Araçlar**

Kamu Gözetimi Kurumu ("KGK") tarafından 2010'da yayınlanan TFRS 9 finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili yeni zorunluluklar getirmektedir. 2011'de değişiklik yapılan TFRS 9 finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü ve kayıtlardan çıkarılması ile ilgili değişiklikleri içermektedir.

KGK tarafından Ocak 2017'de yayımlanan TFRS 9 standardının revize edilmiş versiyonu a) finansal varlıkların değer düşüklüğü gereksinimleri ve b) "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal yükümlülükler" ile yayımlanan sınıflama ve ölçüm gereksinimlerine getirilen sınırlı değişiklikleri içerir.

TFRS 9, 1 Ocak 2018 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanır. İlk uygulama tarihi 1 Şubat 2015 tarihinden önce olmak şartıyla, erken uygulamaya izin verilmektedir.

#### **TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat**

TFRS 15 standardındaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçümü ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır.

Modeldeki beş aşama aşağıdaki gibidir:

- Müşteri sözleşmelerinin tespit edilmesi
- Satış sözleşmelerindeki performans yükümlülüklerinin tespit edilmesi
- İşlem fiyatının belirlenmesi
- Sözleşmelerdeki işlem fiyatını performans yükümlülüklerine dağıtılması
- Şirket performans yükümlülüklerini yerine getirdiğinde gelir kaydedilmesi

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

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

31 ARALIK 2016 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 oluştuklarında 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 2016 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 2016 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 yöntemine göre 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 işle 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, dükkan ve ofisler” 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 amortisman tabi tutulurlar.

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

31 ARALIK 2016 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 sağlanamayacağı 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, alınan 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, kullandığı 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 2016 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 oluştukları 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 oluştukları 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 2016 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 kullanmak 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 2016 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 azalır 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 2016 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 dövizle 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 2016 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 varolduğu 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 2016 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 2016 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 temettüler, 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 2016 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 muhasebeleştirilmektedir. 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 2016 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 3.128.096 TL (Not 7) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2015: 682.200 TL).

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

## 31 ARALIK 2016 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 2016 ve 31 Aralık 2015 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 2016 tarihi itibarıyla Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Atak Gayrimenkul Değerleme 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 - 2016

Varyap Plaza - Pendik (\*\*\*)

Metropol AVM (İnşaat halinde)

#### Değerleme rapor tarihi

7 Aralık 2016

26 Aralık 2016

#### Yatırım amaçlı gayrimenkuller - 2015

Varyap Plaza - Pendik

Metropol AVM (İnşaat halinde)

#### Değerleme rapor tarihi

19 Şubat 2016

2 Şubat 2016

### Trabzon AVM

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 kullanılabilmesi" hükmünde 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 hükmüne 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.

Söz konusu vefa sözleşmesi 31 Aralık 2015 tarihli anlaşma ile 2016 yılı sonuna kadar, Şubat 2017'de imzalanan Ek protokol ile de 31 Aralık 2017 yılı sonuna kadar uzatılmıştır. Yeni ek protokole istinaden Grup eğer 31 Aralık 2016 tarihine kadar hesaplanan faiz, feri ve gecikme cezalarını protokole belirtilmiş tarihler içinde ödememesi durumunda vefa hakkı son bulacaktır ibaresi yer almaktadır. Rapor tarihi itibarıyla söz konusu tutarlar daha ödenmemiştir.

Aynı protokole 31 Aralık 2017 tarihine kadar tüm borcun tasfiye edilememiş olması halinde 12 Aralık 2016 tarihli ekspertiz değeri olan 95.550.000 TL'den aşağı olmamak üzere vefa hakkının kullanılacağı ama vefa hakkına konu bankaya olan kredi borcu ana parası 73.000.000 TL'ne çıktığı karşılıklı olarak kabul edilmiştir. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Grup finansal tablolarını hazırlarken vefa hakkı alacağını 22.550.000 TL olarak kayıtlarına almıştır.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Grup, Varyap Pendik Plaza'nın tamamını satma çalışmalarına başlamış ve bu sebeple stok kaleminin altında sınıflamıştır.

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

31 ARALIK 2016 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:

| <u>31 Aralık 2016</u>     |                                     |                               |                             |                        |
|---------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------------|
| <u>Projenin Adı</u>       | <u>Değerleme Yöntemi</u>            | <u>Maliyet M2 Değeri (TL)</u> | <u>Kapitalizasyon Oranı</u> | <u>Emsal M2 Değeri</u> |
| Varyap Plaza - Pendik (*) | Emsal değeri                        | -                             | -                           | 6.550                  |
| Metropol AVM (**)         | Maliyet Yaklaşımı                   | 29.085                        | -                           | -                      |
| <u>31 Aralık 2015</u>     |                                     |                               |                             |                        |
| <u>Projenin Adı</u>       | <u>Değerleme Yöntemi</u>            | <u>Maliyet M2 Değeri (TL)</u> | <u>Kapitalizasyon Oranı</u> | <u>Emsal M2 Değeri</u> |
| Varyap Plaza - Pendik (*) | Gelirlerin Kapitalizasyon Yaklaşımı | -                             | 6,5%                        | 8.250                  |
| Metropol AVM (**)         | Maliyet Yaklaşımı                   | 6.518                         | -                           | -                      |

(\*) Grup, Varyap Pendik Plaza'nın tamamını satma çalışmalarına başlamış ve bu sebeple stok kaleminin altında sınıflamıştır.

(\*\*) 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 2016 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**3. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR**

**a) Bağlı Ortaklıklar**

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibariyle Şirket'in doğrudan veya dolaylı bağlı ortaklıkları yoktur.

**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<br>2016            | 31 Aralık<br>2015            |
|--|------------------------------|------------------------------|
| <b><u>Varyap - GAP İnşaat Ortak Girişimi (Metropol)</u></b>    |                              |                              |
| Dönen varlıklar  | 851.054.665                  | 447.464.815                  |
| Duran varlıklar  | 239.741.071                  | 82.065.765                   |
| Kısa vadeli yükümlülükler                                      | (965.842.364)                | (482.814.042)                |
| Uzun vadeli yükümlülükler                                      | (25.057.798)                 | (9.308.037)                  |
| Yukarıdaki varlık ve yükümlülükler aşağıdakileri içermektedir: |                              |                              |
| Nakit ve nakit benzerleri                                      | 3.737.976                    | 4.669.770                    |
|  | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2016 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2015 |
| Hasılat  | -                            | -                            |
| Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı) / karı                   | 78.009.664                   | 3.983.365                    |
| Dönem (zararı) / karı  | 62.407.731                   | 3.186.692                    |
| Toplam kapsamlı (gider) / gelir                                | 62.407.731                   | 3.186.692                    |
| Yukarıdaki dönem (zararı) / karı aşağıdakileri içermektedir:   |                              |                              |
| Faiz gelirleri   | -                            | -                            |
| Faiz giderleri   | -                            | -                            |
| Vergi geliri / (gideri)  | (15.601.933)                 | (796.673)                    |

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

31 ARALIK 2016 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<br>2016            | 31 Aralık<br>2015            |
|--|------------------------------|------------------------------|
| <b><u>Diğer Müşterek Faaliyetler</u></b>                       |                              |                              |
| Dönen varlıklar  | 7.507.577                    | 8.439.360                    |
| Duran varlıklar  | 464.153                      | 468.047                      |
| Kısa vadeli yükümlülükler                                      | (14.733.276)                 | (15.720.153)                 |
| Uzun vadeli yükümlülükler                                      | -                            | -                            |
| Yukarıdaki varlık ve yükümlülükler aşağıdakileri içermektedir: |                              |                              |
| Nakit ve nakit benzerleri                                      | 34.166                       | 12.565                       |
|  | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2016 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2015 |
| Hasılat  | 35.950                       | (8.090)                      |
| Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı) / karı                   | 34.439                       | (49.986)                     |
| Dönem (zararı) / karı  | 34.439                       | (367.444)                    |
| Toplam kapsamlı (gider) / gelir                                | 34.439                       | (367.444)                    |
| Yukarıdaki dönem (zararı) / karı aşağıdakileri içermektedir:   |                              |                              |
| Faiz gelirleri   | -                            | -                            |
| Faiz giderleri   | -                            | -                            |
| Vergi geliri / (gideri)  | 7.190                        | (318.778)                    |

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

**31 ARALIK 2016 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 2016 itibarıyla raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2016

| Projenin Adı  | Proje türü             | Proje, Kira ve Satış Gelirleri | Satışların Maliyeti | Brüt Kar/(zarar) | Yatırım Harcamaları (*) | Değer Artışı | Stoklara transfer | Toplam Yatırım Değeri |
|---|------------------------|--------------------------------|---------------------|------------------|-------------------------|--------------|-------------------|-----------------------|
| <i>Taahhüt işleri toplamı (**)</i>  | <i>Taahhüt</i>         | 12.223.277                     | (11.295.310)        | 927.967          | -                       | -            | -                 | -                     |
| Geliştirilmekte olan, inşaatı devam eden ve tamamlanan konut ve rezidans inşaat projeleri (***) | Konut geliştirme       | 4.369.134                      | (7.900.689)         | (3.531.555)      | 566.928.883             | -            | 37.250.826        | 604.179.709           |
| Üzerinde proje geliştirilecek arsalar   | Arsa                   | 36.860.087                     | (45.699.563)        | (8.839.476)      | 1.600.000               | -            | -                 | 1.600.000             |
| <i>Stoklar Toplamı</i>  |                        | 41.229.221                     | (53.600.252)        | (12.371.031)     | 566.928.883             | -            | 37.250.826        | 605.779.709           |
| Trabzon AVM   | Alışveriş Merkezi      | 5.632.300                      | (1.697.560)         | 3.934.740        | -                       | -            | -                 | -                     |
| Varyap Plaza  | Ofis/Alışveriş Merkezi | -                              | -                   | -                | 29.684.253              | 7.566.573    | (37.250.826)      | -                     |
| Metropol AVM  | Alışveriş Merkezi      | -                              | -                   | -                | 104.638.216             | 133.353.337  | -                 | 237.991.553           |
| <i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Toplamı</i>  |                        | 5.632.300                      | (1.697.560)         | 3.934.740        | 134.322.469             | 140.919.910  | (37.250.826)      | 237.991.553           |
| <i>Toplam</i>   |                        | 59.084.798                     | (66.593.122)        | (7.508.324)      | 701.251.352             | 140.919.910  | -                 | 843.771.262           |

(\*) “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 2016 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

b) 31 Aralık 2015 itibariyle raporlanabilir bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

| Projenin Adı  | Proje türü             | Proje, Kira ve Satış Gelirleri | Satışların Maliyeti | Brüt Kar/(zarar) | Yatırım Harcamaları (*) | Değer Artışı | Stoklara transfer | Toplam Yatırım Değeri |
|---|------------------------|--------------------------------|---------------------|------------------|-------------------------|--------------|-------------------|-----------------------|
| <i>Taahhüt işleri toplamı (**)</i>  | <i>Taahhüt</i>         | 3.595.915                      | (28.277.848)        | (24.681.933)     | -                       | -            | -                 | -                     |
| 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                      | (1.755.936)         | 2.456.064        | -                       | -            | -                 | -                     |
| 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                      | (2.715.127)         | 2.030.771        | 55.417.570              | 91.193.555   | -                 | 146.611.125           |
| <i>Toplam</i>   |                        | 73.588.259                     | (122.869.709)       | (49.281.450)     | 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 2016 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

|                           | 31 Aralık<br>2016 | 31 Aralık<br>2015 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Kasa                      | 189.166           | 26.587            |
| Bankadaki nakit           | 16.531.345        | 5.517.852         |
| <i>Vadesiz mevduatlar</i> | 16.531.345        | 5.517.852         |
| Diğer hazır varlıklar     | 25.000            | -                 |
|                           | <u>16.745.511</u> | <u>5.544.439</u>  |

Grup'un 84.198 TL tutarındaki bloke mevduatları diğer alacaklar altında gösterilmiştir (Not 8) (31 Aralık 2015: 123.265 TL).

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

**6. FİNANSAL BORÇLAR**

| Finansal Borçlar     | 31 Aralık<br>2016  | 31 Aralık<br>2015  |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Banka kredileri      | 617.370.694        | 341.363.169        |
| Çıkarılmış tahviller | 30.401.760         | 30.411.125         |
|                      | <u>647.772.454</u> | <u>371.774.294</u> |

Grup, 14 Nisan 2016 tarihlerinde 1 yıl vadeli aylık kupon ödemeli değişken faizli 30.000.000 TL nominal bedelli tahvil ihracında bulunmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23 Mayıs 2016 tarih ve 29833736-105.03.01-E.6083.sayıli izin yazısı ve eki İhraç Belgesi' ne istinaden ilk dilim 30.000.000 TL nominal değerli 364 gün vadeli tahvil ihracı Nitelikli Yatırımcılara talep toplama yöntemi ile gerçekleştirilmiştir. Tahvilin ilk üç aylık dönemsel faiz oranı aylık %3,4978 olarak belirlenmiştir. Tahvilin satış sırasındaki yıllık bileşik faizi %14,0298 olarak kesinleştirilmiştir. Kupon faiz ödemeleri aylık olarak gerçekleştirilecektir.

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.

a) Banka Kredileri:

|  | 31 Aralık<br>2016  | 31 Aralık<br>2015  |
|--|--------------------|--------------------|
| Kısa vadeli banka kredileri              | 289.054.561        | 191.145.670        |
| Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı | 123.391.360        | 48.520.813         |
| Uzun vadeli banka kredileri              | 204.924.773        | 101.696.686        |
| Toplam banka kredileri                   | <u>617.370.694</u> | <u>341.363.169</u> |

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

31 ARALIK 2016 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<br>2016  | 31 Aralık<br>2015  |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| 1 yıl içerisinde ödenecek     | 289.054.561        | 239.666.483        |
| 1 - 2 yıl içerisinde ödenecek | 123.391.360        | 92.739.543         |
| 2 - 3 yıl içerisinde ödenecek | 204.924.773        | 7.857.143          |
| 3 - 4 yıl içerisinde ödenecek | -                  | 1.100.000          |
|                               | <u>617.370.694</u> | <u>341.363.169</u> |

| Para birimi | Ağırlıklı ortalama etkin<br>faiz oranı % | 31 Aralık 2016     |                    |
|-------------|--|--------------------|--------------------|
|             |  | Kısa vadeli        | Uzun vadeli        |
| TL          | 18,80%                                   | 266.813.480        | 328.316.133        |
| Avro        | 4,57%                                    | 22.241.081         | -                  |
|             |  | <u>289.054.561</u> | <u>328.316.133</u> |

| Para birimi | Ağırlıklı ortalama etkin<br>faiz oranı % | 31 Aralık 2015     |                    |
|-------------|--|--------------------|--------------------|
|             |  | 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> |

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

31 ARALIK 2016 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 2016 tarihi itibarıyla Grup'un önemli banka kredileri aşağıda özetlenmektedir,

- 2010 yılında kullanılan Bahreyn Kredileri riskinin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla tutarı 10.795.000 AVRO'dur. Kredi geri ödemeleri vade sonu olan 2017 tarihine kadar devam edecektir.
- 28 Aralık 2009 tarihinde kullanılmaya başlanan 7.500.000 TL tutarındaki kredi 1 Temmuz 2016 tarihinde yeniden yapılandırılmıştır. 4.090.910 TL tutarında riski olan kredinin, geri ödeme vade sonu tarihi 23 Aralık 2016'dır. Kredi, Şirket'in belirli taşınmazlar üzerindeki toplam 437.450.000 TL tutarında ipotek ile güvence altına alınmıştır.
- 27.000.000 TL tutarındaki kredi, 1 Temmuz 2016 tarihi itibarıyla yeniden yapılandırılmıştır. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla kredi riski 19.285.714,30 TL'dir. Kredinin faiz oranı 6 aylık TR Libor + %6'dır. Kredi geri ödemeleri vade sonu olan 19 Haziran 2018 tarihine kadar devam edecektir.
- 14 Mart 2014 tarihinde kullanılmaya başlanan 19.269.003 TL tutarındaki kredi, 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla yeniden yapılandırılmıştır. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla riski 15.266.669 TL'dir. Kredi geri ödemeleri vade sonu olan 28 Haziran 2019 tarihine kadar devam edecektir. Kredinin faiz oranı yıllık %15,00'tir.
- 14 Temmuz 2016 tarihinde kullanılmaya başlanan 17.580.000 TL tutarındaki kredinin, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla riski 17.580.000 TL'dir. Kredi geri ödemeleri vade sonu olan 14 Temmuz 2017 tarihine kadar devam edecektir. Kredinin faiz oranı yıllık %20,00'dir
- 5 Eylül 2016 tarihinde kullanılmaya başlanan 1.105.000 TL tutarındaki kredinin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla riski 1.105.000 TL'dir. Kredi geri ödemeleri vade sonu olan 5 Eylül 2017 tarihine kadar devam edecektir. Kredinin faiz oranı yıllık %20,00'dir.
- 9 Eylül 2016 tarihinde kullanılmaya başlanan 410.000 TL tutarındaki kredinin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla riski 410.000 TL'dir. Kredi geri ödemeleri vade sonu olan 8 Eylül 2016 tarihine kadar devam edecektir. Kredinin faiz oranı yıllık %20,00'dir.
- 17 Ekim 2016 tarihinde kullanılmaya başlanan 2.050.000 TL tutarındaki kredinin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla riski 2.050.000 TL'dir. Kredi geri ödemeleri vade sonu olan 17 Ekim 2017 tarihine kadar devam edecektir. Kredinin faiz oranı yıllık %20,00'dir.
- 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, inşaat projelerinde kullanılan malzemelerin alımları amacıyla kullanılan murabaha kredilerinin toplam riski 73.270.293 TL'dir. İlgili kredilerin faiz oranları %12,60 ile %18,60 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 2016 tarihi itibarıyla toplam kredi riski 384.374.985 TL'dir. İlgili kredinin faiz giderinin yarısı, yapılan anlaşma gereği Albaraka Türk'ün alacağı paydan düşecektir. Kredi geri ödemeleri vade sonu olan 31 Aralık 2016 tarihine kadar devam edecektir.

Grup'un diğer kredisinin vadesi 1 yıldan az olup, faiz oranı %20,00'dir.

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

31 ARALIK 2016 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 2016 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<br>2016 | 31 Aralık<br>2015 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b> |                   |                   |
| Ticari alacaklar                    | 15.224.051        | 13.213.444        |
| Ciro edilen çekler                  | -                 | 7.628.750         |
| Şüpheli ticari alacaklar karş. (-)  | (3.128.096)       | (682.200)         |
|                                     | <u>12.095.955</u> | <u>20.159.994</u> |

Konut satışlarına ilişkin alacakların ortalama vadesi 3 aydır (31 Aralık 2015: 3 ay). İnşaat projelerinde hakediş alacaklarının sözleşme ile belirlenmiş vadesi ortalama 45 gündür (2015: 45 gün).

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla ticari alacakların 3.128.096 TL (31 Aralık 2015: 682.200 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-<br>31 Aralık<br>2016 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2015 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| <b>Şüpheli ticari alacaklar hareket tablosu</b> |                              |                              |
| Açılış bakiyesi                                 | 682.200                      | 281.697                      |
| Dönem gideri                                    | 2.445.896                    | 400.503                      |
| Kapanış bakiyesi                                | <u>3.128.096</u>             | <u>682.200</u>               |

b) Ticari Borçlar:

|                                   | 31 Aralık<br>2016 | 31 Aralık<br>2015 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kısa vadeli ticari borçlar</b> |                   |                   |
| Ticari borçlar                    | 23.496.352        | 21.691.792        |
| Borç senetleri                    | 6.585.497         | 17.962.870        |
|                                   | <u>30.081.849</u> | <u>39.654.662</u> |

Belli malların satın alınmasına ilişkin ortalama ödeme vadesi 21 gündür (2015: 41 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 2016 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<br>2016 | 31 Aralık<br>2015 |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</b>                     |                   |                   |
| Vefa sözleşmesine istinaden alacaklar (*)              | 22.550.000        | 26.000.000        |
| İlişkili taraflardan ticari olmayan alacaklar (Not 30) | 66.173.991        | 65.033.517        |
| Bankalardaki bloke mevduatlar                          | 84.198            | 123.265           |
| Verilen depozito ve teminatlar                         | 1.877.700         | 272.391           |
| İşverenler tarafından tutulan teminatlar               | 1.028.371         | 4.784.589         |
| Personel avansları                                     | 24.105            | 8.480             |
| Şüpheli diğer alacaklar                                | 17.938            | 5.434             |
| Şüpheli diğer alacaklar karş. (-)                      | (17.938)          | (5.434)           |
|  | <b>91.738.365</b> | <b>96.222.242</b> |

(\*) Not 2.10'da detayları anlatılan Halk Bankası ile yapılan vefa sözleşmesinin kullanılmaması durumunda oluşacak Grubun alacağından oluşmaktadır.

|  | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2016 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2015 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| <b>Şüpheli diğer alacaklar hareket tablosu</b> |                              |                              |
| Açılış bakiyesi                                | 5.434                        | 1.251.746                    |
| Dönem gideri                                   | 12.504                       | (1.246.312)                  |
| Kapanış bakiyesi                               | <b>17.938</b>                | <b>5.434</b>                 |

|                                    | 31 Aralık<br>2016 | 31 Aralık<br>2015 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</b> |                   |                   |
| Verilen depozito ve teminatlar     | -                 | 38.375            |
|                                    | <b>-</b>          | <b>38.375</b>     |

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla diğer alacakların 17.938 TL (31 Aralık 2015: 5.434 TL) tutarındaki kısmı için şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır.

Diğer Borçlar:

|  | 31 Aralık<br>2016 | 31 Aralık<br>2015 |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</b>                   |                   |                   |
| İlişkili taraflara ticari olmayan borçlar (Not 30) | 35.259.459        | 28.260.959        |
| Ödenecek vergi ve fonlar                           | 748.298           | 1.474.177         |
| Alınan depozito ve teminatlar                      | 8.175.086         | 8.672.695         |
|  | <b>44.182.843</b> | <b>38.407.831</b> |

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

**31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**9. STOKLAR**

|   | 31 Aralık<br>2016  | 31 Aralık<br>2015  |
|---|--------------------|--------------------|
| Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut ve rezidans inşaat projeleri | 539.184.164        | 337.505.213        |
| Üzerinde proje geliştirilecek arsalar   | 1.600.000          | 31.600.000         |
| Tamamlanan konutlar, dükkan ve ofisler  | 68.367.169         | 32.173.615         |
| Stok değer düşüklüğü  | (3.371.624)        | (2.389.158)        |
|   | <u>605.779.709</u> | <u>398.889.670</u> |

7.900.689 TL tutarındaki Meridian Ataşehir, Varyap Plaza projelerinin maliyetleri ve 45.699.563 TL tutarında arsa maliyetleri satılan malın maliyeti hesabı içerisinde giderleştirilmiştir (2015: 74.080.124 TL ve 17.796.610 TL'lik arsa maliyeti satışların maliyetinde gösterilmiştir).

|                                      | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2016 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2015 |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Stok değer düşüklüğü hareket tablosu |                              |                              |
| Açılış bakiyesi                      | (2.389.158)                  | -                            |
| Dönem gideri                         | (982.466)                    | (2.389.158)                  |
| Kapanış bakiyesi                     | <u>(3.371.624)</u>           | <u>(2.389.158)</u>           |

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Grup devam eden projeleri ile ilgili 982.466 TL'lik değer düşüklüğü karşılığı ayırmıştır (31 Aralık 2015: 2.389.158).

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

|   | 31 Aralık<br>2016 | 31 Aralık<br>2015  |
|---|-------------------|--------------------|
| Bilanço tarihi itibarıyla devam eden inşaat sözleşmeleri                              |                   |                    |
| Devam eden işlerin birikmiş maliyetleri   | 3.504.845         | 216.632.286        |
| Kayda alınan karlar eksi zararlar (net)   | 350.485           | (83.137.405)       |
|   | <u>3.855.330</u>  | <u>133.494.881</u> |
| Eksi: Gerçekleşen hakedişler (-)  | -                 | (131.650.177)      |
|   | <u>3.855.330</u>  | <u>1.844.704</u>   |
| Konsolide finansal tablolarda gerçekleşen hakedişler ve maliyetler aşağıdaki gibidir: |                   |                    |
| Devam eden inşaat sözleşmelerinden alacaklar  | 3.855.330         | 1.844.704          |
| Devam eden inşaat sözleşmelerinden borçlar  | -                 | -                  |
|   | <u>3.855.330</u>  | <u>1.844.704</u>   |

31 Aralık 2016 itibarıyla işverenler tarafından tutulan teminatların tutarı 1.028.371 TL'dir (31 Aralık 2015: 4.784.589 TL) (Not 8).

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

31 ARALIK 2016 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<br>2016  | 31 Aralık<br>2015 |
|---|--------------------|-------------------|
| <b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b> |                    |                   |
| Verilen sipariş avansları                 | 6.068.293          | 10.100.080        |
| Gelecek aylara ait giderler               | 1.816.794          | 233.836           |
| Taşeronlara verilen iş avansları          | 115.536.040        | 26.151.143        |
|   | <u>123.421.127</u> | <u>36.485.059</u> |

31 Aralık 2016 tarihi itibariyle taşeronlara verilen iş avanslarının 3.616.979 TL'lik kısmı genel yönetim içerisinde giderleştirilmiştir (31 Aralık 2015: genel yönetim giderlerinde 6.274.995 TL, satılan malın maliyetinde 1.014.539 TL).

|  | 31 Aralık<br>2016  | 31 Aralık<br>2015  |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b> |                    |                    |
| Alınan sipariş avansları (*)           | 403.596.241        | 238.901.182        |
| Gelecek aylara ait gelirler (**)       | 32.169.984         | 31.720.831         |
| Kira gelirleri                         | 972.320            | 972.320            |
|  | <u>436.738.545</u> | <u>271.594.333</u> |

|  | 31 Aralık<br>2016 | 31 Aralık<br>2015 |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b>   |                   |                   |
| Gelecek yıllara ait kira gelirleri (***) | 469.950           | 1.442.275         |
|  | <u>469.950</u>    | <u>1.442.275</u>  |

(\*) Alınan sipariş avansları inşaatı devam eden konut ve ofis projelerine ilişkin alınan avanslar olup bilanço tarihi itibariyle 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 2016 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2016 ve 2015 yılları itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                       | 1 Ocak<br>2016     | Yatırım<br>Harcamaları | Stoklara<br>Transfer | Çıkışlar         | Gerçeğe Uygun<br>Değer Farkı | 31 Aralık<br>2016  |
|-----------------------|--------------------|------------------------|----------------------|------------------|------------------------------|--------------------|
| <b>31 Aralık 2016</b> |                    |                        |                      |                  |                              |                    |
| Varyap Plaza          | 67.697.726         | -                      | (37.250.826)         | -                | (30.446.900)                 | -                  |
| Metropol AVM          | 78.913.399         | 78.904.899             | -                    | -                | 80.173.255                   | 237.991.553        |
|                       | <u>146.611.125</u> | <u>78.904.899</u>      | <u>(37.250.826)</u>  | <u>-</u>         | <u>49.726.355</u>            | <u>237.991.553</u> |
|                       | 1 Ocak<br>2015     | Yatırım<br>Harcamaları | Stoklara<br>Transfer | Çıkışlar         | Gerçeğe Uygun<br>Değer Farkı | 31 Aralık<br>2014  |
| <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> |

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

Grup, not 2.10'da detaylı anlatılan vefa sözleşmesine istinaden kayıtlarından çıkardığı yatırım amaçlı gayrimenkulü Trabzon AVM'yi, ilişkili tarafı olan Varlıbaş Atapark Alışveriş ve Yaşam Merkezi İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş.'ye kiralamaktadır. 2016 yılında Trabzon AVM'den elde edilen kira geliri 5.632.300 TL'dir (2015: 4.212.000 TL). 31 Aralık 2014 tarihi itibariyle, konsolide finansal tablolarda söz konusu gayrimenkul için 1.697.560 TL gider oluşmuştur (31 Aralık 2015: 1.755.936 TL).

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

**31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**13. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

|   | Arazi ve<br>arsalar | Yer altı ve<br>yerüstü düzenleri | Binalar    | Tesis, makine ve<br>cihazlar | Taşıtlar  | Demirbaşlar | Özel<br>maliyetler | Toplam      |
|---|---------------------|----------------------------------|------------|------------------------------|-----------|-------------|--------------------|-------------|
| <b><u>Maliyet Değeri</u></b>                |                     |                                  |            |                              |           |             |                    |             |
| 1 Ocak 2016 itibariyle açılış bakiyesi      | 3.932.138           | 161.022                          | 15.043.878 | 6.814.817                    | 1.705.584 | 7.968.454   | 644.353            | 36.270.246  |
| Alımlar                                     | -                   | -                                | -          | -                            | -         | 53.534      | -                  | 53.538      |
| Çıkışlar                                    | -                   | -                                | -          | (1.616.582)                  | (19.897)  | (24.072)    | -                  | (1.660.551) |
| Stoklara transfer                           | (323.711)           | -                                | -          | -                            | -         | -           | -                  | (323.711)   |
| 31 Aralık 2016 itibariyle kapanış bakiyesi  | 3.608.427           | 161.022                          | 15.043.878 | 5.198.235                    | 1.685.687 | 7.997.916   | 644.353            | 34.339.522  |
| <b><u>Birikmiş Amortismanlar</u></b>        |                     |                                  |            |                              |           |             |                    |             |
| 1 Ocak 2016 itibariyle açılış bakiyesi      | -                   | 161.022                          | 1.887.735  | 3.624.448                    | 1.670.570 | 4.641.134   | 644.353            | 12.629.262  |
| Dönem gideri                                | -                   | -                                | 1.860.877  | 571.058                      | 25.755    | 757.413     | -                  | 3.215.103   |
| Çıkışlar                                    | -                   | -                                | -          | (760.173)                    | (19.897)  | (24.072)    | -                  | (804.142)   |
| 31 Aralık 2016 itibariyle kapanış bakiyesi  | -                   | 161.022                          | 3.748.612  | 3.435.333                    | 1.676.428 | 5.374.475   | 644.353            | 15.040.223  |
| 31 Aralık 2016 itibariyle net defter değeri | 3.608.427           | -                                | 11.295.266 | 1.762.902                    | 9.259     | 2.623.441   | -                  | 19.299.299  |

31 Aralık 2016 itibariyle, maddi duran varlıklar içinde net defter değeri 620.920 TL (31 Aralık 2015: 837.873 TL) tutarında finansal kiralama yoluyla alınmış sabit kıymet bulunmaktadır. 2016 yılı içerisinde finansal kiralama yolu ile sabit kıymet alınmamıştır (2015: Bulunmamaktadır).

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

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

|  | Arazi ve<br>arsalar | Yer altı ve<br>yerüstü<br>düzenleri | Binalar     | Tesis, makine ve<br>cihazlar | Taşıtlar  | Demirbaşlar | Özel<br>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<br>bakiyesi  | 3.932.138           | 161.022                             | 15.043.878  | 6.814.817                    | 1.705.584 | 7.968.454   | 644.353            | 36.270.246  |
| <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<br>bakiyesi  | -                   | 161.022                             | 1.887.735   | 3.624.448                    | 1.670.570 | 4.641.134   | 644.353            | 12.629.262  |
| 31 Aralık 2015 itibariyle net defter<br>değeri | 3.932.138           | -                                   | 13.156.143  | 3.190.369                    | 35.014    | 3.327.320   | -                  | 23.640.984  |

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

31 ARALIK 2016 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 2.695.387 TL'si (2015: 3.295.545 TL) satılan malın maliyetine ve 639.618 TL'si (2015: 210.136 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

**14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

|   | <u>Haklar</u>         |
|---|-----------------------|
| <b><u>Maliyet Değeri</u></b>                |                       |
| 1 Ocak 2016 itibariyle açılış bakiyesi      | 1.009.115             |
| Alımlar                                     | -                     |
| 31 Aralık 2016 itibariyle kapanış bakiyesi  | <u>1.009.115</u>      |
| <b><u>Birikmiş İtfa Payları</u></b>         |                       |
| 1 Ocak 2016 itibariyle açılış bakiyesi      | 606.491               |
| Dönem gideri                                | <u>119.903</u>        |
| 31 Aralık 2016 itibariyle kapanış bakiyesi  | <u>726.394</u>        |
| 31 Aralık 2016 itibariyle net defter değeri | <u><u>282.721</u></u> |

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

Maddi olmayan duran varlıklara ait itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

|        | <u>Ekonomik Ömür</u> |
|--------|----------------------|
| Haklar | 3-5 Yıl              |

İtfa giderlerinin 119.902 TL'si genel yönetim giderlerine dâhil edilmiştir (2015: 169.761 TL).

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

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARI 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<br>2016 | 31 Aralık<br>2015 |
|---|-------------------|-------------------|
| <u>Kısa vadeli karşılıklar</u>                  |                   |                   |
| Garanti karşılıkları (i)                        | 5.772             | 5.772             |
| Dava karşılığı (ii)                             | 6.823.709         | 3.149.550         |
| Metropol projesi gecikme cezası karşılığı (iii) | 3.292.309         | 3.481.239         |
|   | <u>10.121.790</u> | <u>6.636.561</u>  |

2016 ve 2015 yıllarına ait karşılıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                           | Metropol gecikme<br>cezası karşılığı | Garanti<br>karşılıkları | Dava<br>karşılıkları | Toplam            |
|---------------------------|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|
| 1 Ocak 2016 itibariyle    | 3.481.239                            | 5.772                   | 3.149.550            | 6.636.561         |
| İlave karşılık            | (188.930)                            | -                       | 3.674.159            | 3.485.229         |
| 31 Aralık 2016 itibariyle | <u>3.292.309</u>                     | <u>5.772</u>            | <u>6.823.709</u>     | <u>10.121.790</u> |

|                             | Metropol gecikme<br>cezası karşılığı | Garanti<br>karşılıkları | Dava<br>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> |

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 2016 yılı için 5.772 TL karşılık ayırmıştır (31 Aralık 2015: 5.772 TL).

ii) *Dava karşılıkları:*

Yönetim aleyhte seyri mümkün ve potansiyel kaynak çıkışı yüksek olasılıklı davalar için, avukatların görüşünü alarak, 31 Aralık 2016 tarihi itibariyle 6.823.709 TL (31 Aralık 2015: 3.149.550 TL) karşılık ayrılmasına karar vermiştir. 31 Aralık 2016 tarihi itibariyle devam eden tüm davalar için avukatların hukuki yargısına istinaden mali tablolarda karşılık olarak ayrılmıştır.

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 2016 tarihinde projenin gecikmesinden dolayı hem arsa sahibine hem de satın alanlara 3.292.309 TL tutarında gecikme ceza karşılığı ayrılmıştır (31 Aralık 2015: 3.481.239 TL) .

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

31 ARALIK 2016 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.

Hatay Kırıkhan 150 yataklı devlet hastanesi inşaatı yapılan incelemeler sonucunda işlerin 21 Ekim 2015 tarihi itibarıyla tamamladığı tespit edilmiş ve geçici kabul tutanağı karşılıklı olarak imzalanmıştır.

##### 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 74.425.168,00 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 itibarıyla 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 itibarıyla 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 itibarıyla 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, Tesitat 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.

Atatürk Öğrenci Yurdu sözleşme genel hükümlerinin 10. Maddesi gereği 31 Temmuz 2016 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda, işlerin 31 Temmuz 2016 itibarıyla tamamlandığı tespit edilerek karşılıklı olarak geçici kabul tutanağı 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.

İzmir Buca Tınaztepe Yerleşik Hukuk Fakültesi ve Adalet MYO inşaatı genel kabul muayene ve inceleme işlemlerinin ardından 23 Mart 2016 tarihi itibarıyla tamamlandığı tespit edilerek karşılıklı olarak geçici kabul tutanağı imzalanmıştır.

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

31 ARALIK 2016 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 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 2016 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 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.

Şirket, 29 Haziran 2016 tarihinde Eskiz Gayrimenkul Anonim Şirketi ile Bodrum Elements proje devir sözleşmesini imzalamıştır. Bu sözleşmeye göre, sözleşmeden kaynaklanan hakların Eskiz'e devredilmesi karşılığında şirkete 32.149.226 TL ödeyeceği karşılıklı olarak anlaşarak imzalanmıştır.

#### 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 2016 tarihi itibarıyla, Grup'un bu anlaşmalar çerçevesinde gerçekleşmiş 1.062.025 TL (31 Aralık 2015: 3.994.488 TL) tutarında mal ve hizmet almıştır.

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

31 ARALIK 2016 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<br>2016  | 31 Aralık<br>2015  |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Verilen teminat mektupları | 166.082.890        | 134.212.375        |
| Verilen ipotekler          | 752.335.324        | 835.163.000        |
|                            | <u>918.418.214</u> | <u>969.375.375</u> |

| 31 Aralık 2016   | TL karşılığı       | TL                 | ABD Doları | Avro     |
|--|--------------------|--------------------|------------|----------|
| A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'ler  |                    |                    |            |          |
| <i>Teminat</i>   | 918.418.214        | 918.418.214        | -          | -        |
| <i>Rehin</i>   | 166.082.890        | 166.082.890        | -          | -        |
| <i>İpotek</i>  | -                  | -                  | -          | -        |
| <i>Munzam Senetler</i>   | 752.335.324        | 752.335.324        | -          | -        |
| <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>918.418.214</u> | <u>918.418.214</u> | <u>-</u>   | <u>-</u> |

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla %0,00'dır.

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

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

| 31 Aralık 2015  | TL karşılığı       | TL                 | ABD Doları | Avro          |
|---|--------------------|--------------------|------------|---------------|
| <b>A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'ler</b>  |                    |                    |            |               |
|   | 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>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>969.375.375</b> | <b>969.095.746</b> | <b>-</b>   | <b>88.000</b> |

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

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

31 ARALIK 2016 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<br>2016 | 31 Aralık<br>2015 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Personele ödenecek ücretler       | 1.338.204         | 1.529.480         |
| Ödenecek sosyal güvenlik primleri | 404.018           | 878.192           |
| Kullanılmamış izin karşılıkları   | 184.035           | 266.623           |
|                                   | <u>1.926.257</u>  | <u>2.674.295</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'ncü maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 4.297,21 TL (31 Aralık 2015: 3.828,37 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 2016 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 2015: %5,00, %10,28, %5,03). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranları da %68,73 (2015: %68,73) olarak dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren geçerli olan 4.426,16 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2016: 4.092,53 TL).

Kıdem tazminatı karşılığındaki dönem içi hareketler aşağıdaki gibidir:

|                                   | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2016 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2015 |
|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Açılış bakiyesi                   | 357.828                      | 355.394                      |
| Hizmet maliyeti                   | 462.106                      | 381.452                      |
| Faiz maliyeti                     | 11.787                       | 5.228                        |
| Ödenen kıdem tazminatları         | (484.632)                    | (359.364)                    |
| Aktüeryal kayıp / kazanç          | -                            | 123.972                      |
| Bağlı ortaklık çıkışı (Dipnot 34) | -                            | (148.854)                    |
| Kapanış bakiyesi                  | <u>347.089</u>               | <u>357.828</u>               |

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

31 ARALIK 2016 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<br>2016 | 31 Aralık<br>2015 |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Diğer Dönen Varlıklar</b>   |                   |                   |
| Hasılat paylaşımı sözleşmelerine istinaden arsa sahibine verilen avanslar(*) | 727.438           | 24.913.752        |
| Devreden KDV   | 74.585.629        | 44.749.293        |
| Peşin ödenen vergi ve fonlar   | 4.438.731         | 4.279.617         |
| Diğer çeşitli dönen varlıklar  | 73.144            | 130.674           |
|  | <b>79.824.942</b> | <b>74.073.336</b> |

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

|  | 31 Aralık<br>2016 | 31 Aralık<br>2015 |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</b> |                   |                   |
| SSK prim borçları                      | 1.743.667         | 1.124.675         |
| Ecrimisil yapılandırma borcu           | 2.964.245         | -                 |
| Kurumlar vergisi matrah artırımı       | 1.851.043         | -                 |
| KDV matrah artırımı                    | 205.795           | -                 |
| 6736 sayılı taksit borçları            | 1.404.962         | -                 |
|  | <b>8.169.712</b>  | <b>1.124.675</b>  |

## 20. ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye:

31 Aralık 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibariyle sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

| Ortaklar               | %      | 31 Aralık<br>2016 | %      | 31 Aralık<br>2015 |
|------------------------|--------|-------------------|--------|-------------------|
| Süleyman Varlıbaş      | 59,4%  | 43.075.000        | 59,4%  | 43.075.000        |
| Mehmet Erdiñç Varlıbaş | 6,4%   | 4.637.500         | 6,4%   | 4.637.500         |
| Selma Günce            | 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    |        | <b>73.045.444</b> |        | <b>73.045.444</b> |

Grup'un onaylanmış ve çıkarılmış sermayesi her biri 2.500 TL kayıtlı nominal bedeldeki 29.000 adet (31 Aralık 2015: 29.000 adet) hisseden oluşmaktadır. Bu hisselerin tamamı hamiline yazılı adi hisseden oluşmaktadır.

b) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler:

Grup'un birikmiş karlar içerisinde sınıflandırılan yasal yedeği tutarı 107.696 TL'dir (31 Aralık 2015: 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 2016 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**21. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

|  | 1 Ocak -<br>31 Aralık<br>2016 | 1 Ocak -<br>31 Aralık<br>2015 |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>a) Satışlar</b>   |                               |                               |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından elde edilen gelirler               | -                             | 533.898                       |
| İnşaat sözleşmelerinden elde edilen gelirler                             | 12.223.277                    | 3.595.915                     |
| Konut geliştirme işlerinden elde edilen gelirler                         | 4.369.134                     | 47.449.836                    |
| Arsa satışı  | 36.860.087                    | 17.796.610                    |
| AVM kiralarından elde edilen gelirler                                    | 5.632.300                     | 4.212.000                     |
|  | <u>59.084.798</u>             | <u>73.588.259</u>             |
|  |                               |                               |
|  | 1 Ocak -<br>31 Aralık<br>2016 | 1 Ocak -<br>31 Aralık<br>2015 |
| <b>b) Satışların Maliyeti</b>  |                               |                               |
| İnşaat sözleşmeleri maliyetleri  | 11.295.310                    | 26.521.912                    |
| Konut geliştirme işleri maliyetleri                                      | 6.918.223                     | 71.690.966                    |
| Diğer satışların maliyeti  | -                             | 2.715.127                     |
| Arsa maliyeti  | 45.699.563                    | 17.796.610                    |
| AVM işletme gideri   | 1.697.560                     | 1.755.936                     |
| Üzerinde proje geliştirilecek arsaların<br>değer düşüklüğü karşılığı (-) | 982.466                       | 2.389.158                     |
|  | <u>66.593.122</u>             | <u>122.869.709</u>            |

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

|   | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2016 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2015 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Genel yönetim giderleri (-)                     | 19.021.876                   | 12.535.678                   |
| Pazarlama giderleri (-)                         | 1.362.418                    | 2.467.578                    |
|   | <u>20.384.294</u>            | <u>15.003.256</u>            |
|   |                              |                              |
|   | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2016 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2015 |
| <b>Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri</b>    |                              |                              |
| Vergi, resim, harç bedelleri ve noter giderleri | -                            | 80.547                       |
| Reklam ve tanıtım giderleri                     | 1.362.418                    | 2.387.031                    |
|   | <u>1.362.418</u>             | <u>2.467.578</u>             |

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

31 ARALIK 2016 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)**

| Genel yönetim giderleri  | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2016 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2015 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Personel giderleri   | 1.148.834                    | 711.023                      |
| Amortisman ve itfa payları (Not 13-14)                         | 639.618                      | 210.136                      |
| Danışmanlık giderleri  | 1.565.758                    | 246.496                      |
| Şüpheli alacak karşılıkları, net (Not 7-8)                     | 2.458.400                    | (845.809)                    |
| Kıdem tazminatı (iptali) / diğer karşılıklar (Not 18 / Not 15) | 134.808                      | 151.288                      |
| Elektrik, su ve gaz giderleri                                  | 41.927                       | 3.425                        |
| Temsil ve ağırlama masrafları                                  | 18.570                       | 11.539                       |
| Teknoloji ve iletişim giderleri                                | 103.847                      | 26.767                       |
| Yemek / yemekhane giderleri                                    | 2.886                        | 2.184                        |
| Bakım ve onarım masrafları                                     | 317.840                      | 42.259                       |
| Konusu kalmayan avansların giderleştirilmesi (*) (Not 11)      | 3.616.979                    | 6.274.995                    |
| Borç karşılıkları / (iptali) (Not 15)                          | 3.485.229                    | 5.555.488                    |
| Ecrimsil gideri  | 5.410.295                    | -                            |
| Diğer genel yönetim giderleri                                  | 76.886                       | 145.887                      |
|  | <u>19.021.876</u>            | <u>12.535.678</u>            |

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

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**23. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla faaliyet giderlerinin niteliklerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

| Faaliyet Giderleri Detayı                               | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2016 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2015 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Vergi, resim, harç bedelleri ve noter giderleri         | -                            | 80.547                       |
| Personel giderleri                                      | 1.148.834                    | 711.023                      |
| Reklam ve tanıtım giderleri                             | 1.362.418                    | 2.387.031                    |
| Amortisman ve itfa payları (Not 13-14)                  | 639.618                      | 210.136                      |
| Danışmanlık giderleri                                   | 1.565.758                    | 246.496                      |
| Konusu kalmayan şüpheli alacak karşılığı (Not 7-8)      | 2.458.400                    | (845.809)                    |
| Bakım ve onarım giderleri                               | 317.840                      | 42.259                       |
| İletişim ve temsil ağırlama giderleri                   | 18.570                       | 11.539                       |
| Elektrik, su ve gaz giderleri                           | 41.927                       | 3.425                        |
| Teknoloji giderleri                                     | 103.847                      | 26.767                       |
| Kıdem tazminatı ve diğer karşılıklar (Not: 18 / Not 15) | 134.808                      | 151.288                      |
| Yemek / yemekhane giderleri                             | 2.886                        | 2.184                        |
| Konusu kalmayan avansların giderleştirilmesi            | 3.616.979                    | 6.274.995                    |
| Dava karşılıkları / (iptali) (Not 15)                   | 3.485.229                    | 5.555.488                    |
| Kanunen kabul edilmeyen giderler                        | 5.410.295                    | -                            |
| Diğer   | 76.886                       | 145.887                      |
|   | <u>20.384.294</u>            | <u>15.003.256</u>            |

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

31 ARALIK 2016 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 2016 tarihi itibarıyla diğer faaliyetlerden gelirlerin ve giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

|   | 1 Ocak -<br>31 Aralık<br>2016 | 1 Ocak -<br>31 Aralık<br>2015 |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Diğer faaliyet gelirleri</b>   |                               |                               |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin<br>gerçeğe uygun değer farkı gelirleri (Not 12) | 80.173.255                    | 11.053.574                    |
| Diğer kira gelirleri  | 2.119.364                     | 2.508.085                     |
| Cari hesaplardan oluşan faiz gelirleri  | -                             | 233.299                       |
| Reeskont gelirleri (net)  | (330.224)                     | 631.731                       |
| Komisyon gelirleri  | -                             | 578.748                       |
| Cari hesaplardan oluşan kur farkı geliri  | -                             | 15.314                        |
| Diğer gelirler  | 3.445.858                     | 3.567.422                     |
|   | <u>85.408.253</u>             | <u>18.588.173</u>             |
|   |                               |                               |
|   | 1 Ocak -<br>31 Aralık<br>2016 | 1 Ocak -<br>31 Aralık<br>2015 |
| <b>Diğer faaliyet giderleri</b>   |                               |                               |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin<br>gerçeğe uygun değer farkı giderleri (Not 12) | 30.446.900                    | 14.689.238                    |
| Demirbaş satış zararı   | -                             | 300.180                       |
| Reeskont giderleri  | 61.857                        | 141.471                       |
| Cari hesaplardan oluşan kur farkı gideri  | -                             | 336.802                       |
| Diğer giderler  | 2.455.908                     | 590.191                       |
|   | <u>32.964.665</u>             | <u>16.057.882</u>             |

**25. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER**

Yatırım faaliyetlerinden gelirler bulunmamaktadır

**26. FİNANSAL GELİRLER**

|                     | 1 Ocak -<br>31 Aralık<br>2016 | 1 Ocak -<br>31 Aralık<br>2015 |
|---------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Kur farkı gelirleri | 126.558                       | 3.131.186                     |
| Faiz gelirleri      | 4.647.678                     | 3.557.409                     |
| Diğer gelirler      | 2.257                         | 2.394                         |
|                     | <u>4.776.493</u>              | <u>6.690.989</u>              |

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

31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**27. FİNANSAL GİDERLER**

|   | 1 Ocak -<br>31 Aralık<br>2016 | 1 Ocak -<br>31 Aralık<br>2015 |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Kur farkı giderleri                                       | 5.175.885                     | 5.998.308                     |
| Borçlanma ve faiz giderleri                               | 91.371.480                    | 67.710.405                    |
|   | <u>96.547.365</u>             | <u>73.708.713</u>             |
| Eksi : Proje maliyetlerine dahil edilen finansal giderler | (27.787.235)                  | (38.158.041)                  |
|   | <u>68.760.130</u>             | <u>35.550.672</u>             |

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

|   | 31 Aralık<br>2016            | 31 Aralık<br>2015            |
|---|------------------------------|------------------------------|
| <u>Cari vergi yükümlülüğü:</u>          |                              |                              |
| Kurumlar vergisi karşılığı              | -                            | -                            |
| Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar      | -                            | -                            |
|   | <u>-</u>                     | <u>-</u>                     |
| <br>                                    |                              |                              |
| <u>Gelir tablosundaki vergi gideri:</u> | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2016 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2015 |
| Cari vergi gideri                       | -                            | -                            |
| Ertelenmiş vergi geliri, net            | (4.861.299)                  | (13.468.771)                 |
| Toplam vergi (geliri) / gideri          | <u>(4.861.299)</u>           | <u>(13.468.771)</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.

2016 yılında Türkiye'de uygulanan efektif vergi oranı %20'dir (2015: %20).

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

31 ARALIK 2016 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 itibariyle hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2016 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibariyle vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %20’dir. (2015: %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 (2015: %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<br>2016 | 31 Aralık<br>2015 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| 2021 yılında sona erecek | 27.156.080        | -                 |
|                          | 27.156.080        | -                 |

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

31 ARALIK 2016 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)**

*Ertelenmiş Vergi (devamı)*

| <u>Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri</u>                                       | <u>31 Aralık<br/>2016</u> | <u>31 Aralık<br/>2015</u> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Maddi varlıkların ve diğer maddi olmayan varlıkların değerlendirme ve amortisman farkları | 909.756                   | 233.644                   |
| Kıdem tazminatı ve izin karşılıkları  | (100.710)                 | (124.890)                 |
| Vergiden mahsup edilecek geçmiş yıl zararları   | (5.431.217)               | -                         |
| Giderleştirilen finansman aktifleştirmelerinin vergi etkisi                               | 1.595.708                 | 2.065.664                 |
| Giderleştirilen avansların ertelenmiş vergi etkisi  | (3.501.878)               | (2.591.342)               |
| Proje maliyetleri ve hakedişleri (net)  | (37.569.378)              | (30.362.619)              |
| Reeskont düzeltmeleri   | 42.799                    | 120.128                   |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışı  | 25.657.490                | 18.238.711                |
| Satışların geri çekilmesi   | (33.322)                  | (1.662.129)               |
| Stok değer düşüklüğü  | (674.325)                 | (477.832)                 |
| Şüpheli alacak karşılığı  | (625.619)                 | (136.440)                 |
| 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  | (2.154.074)               | (1.402.703)               |
| Kira gelir tahakkuku  | 656.351                   | 842.400                   |
| Arsa satışı düzeltmesi  | 500.000                   | -                         |
| Diğer düzeltme etkileri   | 169.928                   | (439.784)                 |
| <b>Ertelenmiş vergi varlığı, net</b>  | <b>(20.610.589)</b>       | <b>(15.749.290)</b>       |
| <b>Ertelenmiş vergi varlıkları</b>  | <b>(45.384.534)</b>       | <b>(24.901.467)</b>       |
| <b>Ertelenmiş vergi yükümlülükleri</b>  | <b>24.773.945</b>         | <b>9.152.177</b>          |
|   | <b>(20.610.589)</b>       | <b>(15.749.290)</b>       |

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla sona eren yıl içindeki ertelenmiş vergi net varlığının hareketi aşağıda verilmiştir:

| <u>Ertelenmiş vergi yükümlülüğü hareketleri:</u> | <u>1 Ocak-<br/>31 Aralık<br/>2016</u> | <u>1 Ocak-<br/>31 Aralık<br/>2015</u> |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Açılış bakiyesi                                  | (15.749.290)                          | (8.731.460)                           |
| Gelir tablosunda muhasebeleştirilen              | (4.861.299)                           | (13.468.771)                          |
| Turizm satış etkisi                              | -                                     | 6.450.941                             |
| Kapanış bakiyesi                                 | (20.610.589)                          | (15.749.290)                          |

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

31 ARALIK 2016 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-<br>31 Aralık<br>2016 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2015 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| <u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>   |                              |                              |
| Vergi öncesi kar / (zarar)  | (39.432.667)                 | (90.614.098)                 |
| Kurumlar vergisi oranı  | %20                          | %20                          |
| Hesaplanan vergi  | 7.886.533                    | 18.122.820                   |
| Vergi etkisi:   |                              |                              |
| - Kanunen kabul edilmeyen giderler ve istisnalar  | (3.465.282)                  | (265.527)                    |
| - Geçmiş yıl zararlarının etkisi  | -                            | (389.734)                    |
| - Ertelenmiş vergi varlığı karşılık etkisi  |                              |                              |
| - Vergiye tabi olmayan düzeltmeler  | 440.048                      | 27.147                       |
| - Farklı vergi oranlarına tabi yatırım amaçlı gayrimenkuller ve ertelenmiş vergiye hesaplanmamış müşterek faaliyetler | -                            | (4.025.935)                  |
| Gelir tablosundaki vergi geliri / (gideri)  | <u>4.861.299</u>             | <u>13.468.771</u>            |

**29. PAY BAŞINA KAZANÇ**

|   | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2016 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2015 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| <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             | (34.571.368)                 | (76.687.528)                 |
| Faaliyetlerden elde edilen hisse başına zarar / kar               | (1.192)                      | (2.644)                      |

**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 2016 ve 2015 yılları içerisinde faiz işletilmiştir. İlişkili taraflarla olan ticari olmayan alacak ve borçlar finansman işlemlerinden kaynaklanmakta olup 31 Aralık 2016 itibarıyla %10,50 faiz işletilmektedir (31 Aralık 2015: %10,50).

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

|  | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2016 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2015 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar | 1.023.614                    | 735.027                      |

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 2016 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

|  | 1 Ocak - 31 Aralık 2016 |           |              |                  |             |                  |                |                |
|--|-------------------------|-----------|--------------|------------------|-------------|------------------|----------------|----------------|
|  | Satış                   | Alımlar   | Hisse satışı | Finansman geliri | Kira geliri | Finansman gideri | Diğer gelirler | Diğer giderler |
| <u>Ortaklar</u>  |                         |           |              |                  |             |                  |                |                |
| Süleyman Varlıbaş  | -                       | -         | -            | 1.523.248        | -           | -                | -              | 98.100         |
| Erdoğan Varlıbaş   | -                       | -         | -            | 1.292.523        | -           | -                | -              | -              |
|  | -                       | -         | -            | 2.815.771        | -           | -                | -              | 98.100         |
| <u>İş ortaklıklarının diğer ortakları</u>                          |                         |           |              |                  |             |                  |                |                |
| GAP İnşaat Yatırımları ve Dış Ticaret A.Ş.                         | -                       | 198.534   | -            | -                | 960.870     | -                | -              | -              |
|  | -                       | 198.534   | -            | -                | 960.870     | -                | -              | -              |
| <u>Ana ortak tarafından yönetilen diğer şirketler</u>              |                         |           |              |                  |             |                  |                |                |
| Özkent Girişim Gayrimenkul A.Ş.                                    | 30.472.881              | -         | -            | -                | -           | -                | -              | -              |
| Ataşehir Alışveriş ve Yaşam Merkezi Sanayi Ticaret A.Ş.            | -                       | -         | -            | 213.681          | -           | -                | -              | -              |
| Alta Emlak Gayrimenkul Otomotiv İnşaat San. ve Tur. Tic. Ltd. Şti. | -                       | -         | -            | -                | 6.900       | -                | -              | 91.959         |
| Metin Varlıbaş İnş.Taah.San.Ve Tur.Yat.Tic.Ltd.Şti.                | -                       | -         | -            | -                | -           | -                | 350.000        | -              |
| Vsy Varlıbaşlar Sağlık Yat.Tic.Ltd.Şti.                            | -                       | -         | -            | -                | 43.981      | -                | -              | -              |
| Varen Enerji A.Ş.  | -                       | -         | -            | 19.652           | 6.900       | -                | -              | -              |
| Soho Greens Gıda Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.                       | -                       | -         | -            | -                | 6.900       | -                | -              | -              |
| Varlıbaş Atapark Alışveriş ve Yaşam Merkezi İnş. San. Tic. A.Ş.    | -                       | -         | -            | 46.162           | 5.632.300   | 102.730          | -              | 5.141.554      |
| Varlıbaşlar Holding A.Ş.   | -                       | -         | -            | 13.548           | 6.900       | -                | -              | -              |
| Varlıbaş Turizm Yat.Tic.A.Ş.                                       | -                       | 5.639.900 | -            | 752.907          | 6.900       | 6.148.604        | -              | -              |
| Varlıbaşlar İnşaat Ticaret Ltd. Şti.                               | -                       | 1.258.102 | -            | 650.835          | 6.900       | 1.918.784        | -              | -              |
| Varyap Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd. Şti.                     | -                       | -         | -            | -                | -           | -                | -              | -              |
| Varlıbaşlar Sigorta Aracılık Hiz.San.Tic.Ltd.Şti.                  | -                       | -         | -            | 14.401           | 6.900       | -                | -              | -              |
| Varyap Kentsel Dön. Arazi ve Gayrimenkul Ticaret A.Ş.              | -                       | -         | -            | 54.470           | 6.900       | -                | -              | -              |
| Varyap Güvenlik Ve Koruma Hiz.Ltd.Şti.                             | -                       | -         | -            | -                | -           | -                | 8.300          | 516.472        |
| Soho Greens Ltd. Şti.  | -                       | -         | -            | -                | -           | 610.452          | -              | -              |
| Meritler İnşaat Taah.San.Ve Turz.Yat.Tic.Ltd.Şti.                  | -                       | -         | -            | -                | -           | 920.205          | -              | 177.090        |
|  | 30.472.881              | 6.898.002 | -            | 1.765.656        | 5.731.481   | 9.700.775        | 358.300        | 5.927.075      |

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

**31 ARALIK 2016 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           | 4.212.000   | -                | 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        | 4.292.011   | 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 2016 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 2016 ve 2015 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<br/>2016</b> | <b>31 Aralık<br/>2015</b> |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Finansal Borçlar                     | 647.772.454               | 371.774.294               |
| Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri      | (16.745.511)              | (5.544.439)               |
| Net Borç                             | 631.026.943               | 366.229.855               |
| Toplam Özkaynak                      | 35.300.275                | 86.005.133                |
| Toplam Sermaye                       | 666.327.218               | 452.234.988               |
| Net Borç/Toplam Sermaye Oranı        | <b>0,95</b>               | <b>0,81</b>               |

#### 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 2016 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<br>(bloke dahil) |
|--|------------------|-------------|-----------------|-------------|---------------------------------------|
|  | Ticari Alacaklar |             | Diğer Alacaklar |             |                                       |
|  | İlişkili Taraf   | Diğer Taraf | İlişkili Taraf  | Diğer Taraf |                                       |
| <b>31 Aralık 2016</b>  |                  |             |                 |             |                                       |
| Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (*)  | -                | 12.095.955  | 66.173.991      | 25.494.446  | 16.615.543                            |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı  | -                | -           | -               | -           | -                                     |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri  | -                | 9.004.478   | 66.173.991      | 25.494.446  | 16.615.543                            |
| 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   | -                | 3.091.477   | -               | -           | -                                     |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı   | -                | -           | -               | -           | -                                     |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri  | -                | -           | -               | -           | -                                     |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)   | -                | 3.128.096   | -               | 12.504      | -                                     |
| - Değer düşüklüğü (-)  | -                | (3.128.096) | -               | (12.504)    | -                                     |
| - 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 2016 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 itibariyle maruz kalınan kredi riskleri**

| 31 Aralık 2015   | Alacaklar        |             |                 |             | Bankalardaki Mevduat<br>(bloke dahil) |
|--|------------------|-------------|-----------------|-------------|---------------------------------------|
|  | Ticari Alacaklar |             | Diğer Alacaklar |             |                                       |
|  | İlişkili Taraf   | Diğer Taraf | İlişkili Taraf  | Diğer Taraf |                                       |
| 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  | -                | 682.200     | -               | -           | -                                     |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)   | -                | 682.200     | -               | -           | -                                     |
| - Değer düşüklüğü (-)  | -                | (682.200)   | -               | -           | -                                     |
| - 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 2016 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 sayıdaki müşteriyi kapsamaktadır.

|                                  | 31 Aralık<br>2016 | 31 Aralık<br>2015 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş | 930.231           | 181.817           |
| Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş   | 9.000             | 2.245.361         |
| Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş  | 9.000             | 1.485.066         |
| Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş  | 2.143.246         | 1.086.440         |
| Toplam vadesi geçen alacaklar    | <u>3.091.477</u>  | <u>4.998.684</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 2016 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 2016

| 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               | 617.370.694        | 679.012.552                              | 6.708.894         | 487.917.201        | 184.386.457         |
| Diğer finansal yükümlülükler  | 30.000.000         | 31.927.980                               | 963.990           | 30.963.990         | -                   |
| Ticari borçlar                | 30.081.849         | 30.268.642                               | 27.954.783        | 1.469.694          | 844.165             |
| Çalışanlara sağlanan faydalar | 1.742.222          | 1.742.222                                | 1.742.222         | -                  | -                   |
| Diğer borçlar                 | 44.182.843         | 44.182.844                               | 16.071.215        | 20.047.113         | 8.064.516           |
| <b>Toplam yükümlülük</b>      | <b>723.377.608</b> | <b>787.134.240</b>                       | <b>53.441.104</b> | <b>540.397.998</b> | <b>193.295.138</b>  |

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         | 40.303.029                               | 37.293.595        | 3.009.434          | -                   |
| Çalışanlara sağlanan faydalar | 2.407.672          | 2.407.672                                | 2.407.672         | -                  | -                   |
| Diğer borçlar                 | 38.407.831         | 38.407.831                               | 12.216.832        | 26.190.999         | -                   |
| <b>Toplam yükümlülük</b>      | <b>451.833.334</b> | <b>537.773.014</b>                       | <b>84.353.990</b> | <b>325.400.154</b> | <b>128.018.870</b>  |

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

31 ARALIK 2016 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 2016</b>                            | <b>TL Karşılığı<br/>(Fonksiyonel<br/>para birimi)</b> | <b>ABD Doları</b> | <b>AVRO</b>  |
|--|---|-------------------|--------------|
| 1. Ticari Alacak                                 | 3.044.587   | 857.899           | 6.865        |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar                   | -   | -                 | -            |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar           | -   | -                 | -            |
| 3. Diğer   | -   | -                 | -            |
| 4. DÖNEN VARLIKLAR                               | 3.044.587   | 857.899           | 6.865        |
| 5. Ticari Alacaklar                              | -   | -                 | -            |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar           | -   | -                 | -            |
| 7. Diğer   | -   | -                 | -            |
| 8. DURAN VARLIKLAR                               | -   | -                 | -            |
| 9. TOPLAM VARLIKLAR                              | 3.044.587   | 857.899           | 6.865        |
| 10. Ticari Borçlar                               | 10.503.621  | -                 | 2.831.241    |
| 11. Finansal Yükümlülükler                       | -   | -                 | -            |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler            | -   | -                 | -            |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler         | -   | -                 | -            |
| 13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                    | 10.503.621  | -                 | 2.831.241    |
| 15. Finansal Yükümlülükler                       | 29.993.247  | -                 | 8.084.651    |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler            | -   | -                 | -            |
| 17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                    | 29.993.247  | -                 | 8.084.651    |
| 18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER                         | 40.496.868  | -                 | 10.915.892   |
| 20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu | (37.452.281)  | 857.899           | (10.909.027) |
| 23. İhracat                                      | -   | -                 | -            |
| 24. İthalat                                      | -   | -                 | -            |

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

31 ARALIK 2016 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 2015</b>                            | <b>TL Karşılığı</b>              |                   |             |
|--|----------------------------------|-------------------|-------------|
|  | <b>(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   |
| 14. Ticari Borçlar                               | -                                | -                 | -           |
| 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                                      | -                                | -                 | -           |
| 24. İthalat                                      | -                                | -                 | -           |

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

31 ARALIK 2016 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)*

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 2016   |                                  |
|--------------------------------------|--|----------------------------------|
|                                      | Kar / Zarar  |                                  |
|                                      | Yabancı paranın değer kazanması                        | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
|                                      | ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde: |                                  |
| ABD Doları net varlık / yükümlülüğü: | 249.443  | (249.443)                        |
|                                      | Euro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde:       |                                  |
| Euro net varlık / yükümlülüğü:       | (3.466.452)  | 3.466.452                        |
| Toplam                               | (3.217.010)  | 3.217.010                        |
|                                      | 31 Aralık 2015   |                                  |
|                                      | Kar / Zarar  |                                  |
|                                      | Yabancı paranın değer kazanması                        | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
|                                      | ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde: |                                  |
| ABD Doları net varlık / yükümlülüğü: | 11   | (11)                             |
|                                      | Euro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde:       |                                  |
| Euro net varlık / yükümlülüğü:       | (2.815.124)  | 2.815.124                        |
| Toplam                               | (2.815.113)  | 2.815.113                        |

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

31 ARALIK 2016 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.

|  | <u>31 Aralık 2016</u> | <u>31 Aralık 2015</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b><u>Sabit Faizli Araçlar</u></b>             |                       |                       |
| Finansal Yükümlülükler                         | 546.111.993           | 302.017.803           |
| <b><u>Değişken Faizli Finansal Araçlar</u></b> |                       |                       |
| Finansal Yükümlülükler                         | 101.660.461           | 69.756.491            |

31 Aralık 2016 tarihinde faiz oranları 50 baz puan yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı, vergi ve ana ortaklık dışı paylar öncesi zarar 2.918.986 TL tutarında artacak/azalacaktır (31 Aralık 2015: 978.322 TL değerinde azalış /artış olacaktır).

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

**31 ARALIK 2016 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**32. FİNANSAL ARAÇLAR**

| <u>31 Aralık 2016</u>                            | Krediler ve alacaklar<br>(nakit ve nakit<br>benzerleri dahil) | Satılmaya hazır<br>finansal varlıklar | İtfa edilmiş<br>değerinden gösterilen<br>finansal yükümlülükler | Defter<br>değeri | Not |
|--|---|---------------------------------------|---|------------------|-----|
| <u>Finansal varlıklar</u>                        |   |                                       |   |                  |     |
| Nakit ve nakit benzerleri                        | 16.745.511  | -                                     | -   | 16.745.511       | 5   |
| Kısa ve uzun vadeli ticari alacaklar             | 12.095.955  | -                                     | -   | 12.095.955       | 7   |
| Diğer alacaklar                                  | 91.738.365  | -                                     | -   | 91.738.365       | 8   |
| <u>Finansal yükümlülükler</u>                    |   |                                       |   |                  |     |
| Banka kredileri                                  | -   | -                                     | 617.370.694   | 617.370.694      | 6   |
| Çıkarılmış tahviller                             | -   | -                                     | 30.401.760  | 30.401.760       | 6   |
| Ticari borçlar                                   | -   | -                                     | 30.081.849  | 30.081.849       | 7   |
| Diğer borçlar                                    | -   | -                                     | 44.182.843  | 44.182.843       | 8   |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar | -   | -                                     | 1.926.257   | 1.926.257        | 17  |
| <u>31 Aralık 2015</u>                            | Krediler ve alacaklar<br>(nakit ve nakit<br>benzerleri dahil) | Satılmaya hazır<br>finansal varlıklar | İtfa edilmiş<br>değerinden gösterilen<br>finansal yükümlülükler | Defter<br>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  |

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 2016 TARİHİ İTİBARI 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<br>2015  |
|--|--------------------|
| Elden çıkarılan net varlıkların defter değeri                                    | <b>(2.284.550)</b> |
| Elden çıkarılan net varlıkların defter değerinden<br>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<br>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<br>ödenen bedeller                                 | -                  |
| (Eksi) elden çıkarılan<br>nakit ve nakit benzerleri                              | (958.782)          |
|  | <b>43.815.466</b>  |