

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ

31 Aralık 2013 Tarihi İtibariyle
ve Aynı Tarihte Sona Eren Yıla Ait
Finansal Tablolar ve
Bağımsız Denetim Raporu

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest
Muhasebeci Mali Müşavirlik
Anonim Şirketi

30 Ocak 2014

*Bu rapor, 2 sayfa bağımsız denetim raporu
ve 44 sayfa finansal tablolar ve tamamlayıcı
dipnotlarından oluşmaktadır.*

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ

İçindekiler:

Bağımsız Denetim Raporu

Finansal durum tablosu (Bilanço)

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu

Özkaynaklar değişim tablosu

Nakit akış tablosu

Finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlar

FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

1. Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan finansal durum tablosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, özkaynaklar değişim tablosunu, nakit akış tablosunu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ve diğer açıklayıcı dipnotlarını denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolarla İlgili Olarak Şirket Yönetiminin Sorumluluğu

2. Şirket yönetimi bu finansal tabloların Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun olarak sunumundan ve bunun için finansal tabloların usulsüzlük veya hatadan kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanmasını sağlamak amacıyla yönetim tarafından gerekli görülen iç kontrollerden sorumludur.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtır yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların, hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, Şirket yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca Şirket yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

4. Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMS (Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.
5. *Görüşü etkilemeyen husus*
17 No'lu finansal tablo dipnotunda belirtildiği üzere Şirket, satış gelirlerinin büyük bir kısmını ilişkili kuruluşlardan sağlamaktadır.

Diğer İlgili Mevzuattan Kaynaklanan Bağımsız Denetçi Yükümlülükleri Hakkında Raporlar

6. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi uyarınca ; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir, ayrıca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2013 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
7. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun 378. Maddesine göre, pay senetleri borsada işlem gören şirketlerde, yönetim kurulu, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla, uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür. Aynı kanunun 398. Maddesinin 4. fıkrasına göre, denetçinin, yönetim kurulunun şirketi tehdit eden veya edebilecek nitelikteki riskleri zamanında teşhis edebilmek ve risk yönetimini gerçekleştirebilmek için 378 inci maddede öngörülen sistemi ve yetkili komiteyi kurup kurmadığını, böyle bir sistem varsa bunun yapısı ile komitenin uygulamalarını açıklayan, esasları KGK tarafından belirlenecek, ayrı bir rapor düzenleyerek, denetim raporuyla birlikte, yönetim kuruluna sunması gerekmektedir. Denetimimiz, bu riskleri yönetmek için Şirket Yönetimi'nin, gerçekleştirdiği faaliyetlerin operasyonel etkinliği ve yeterliliğini değerlendirmeyi kapsamamaktadır. Raporlama tarihi itibarıyla KGK tarafından henüz bu raporun esasları hakkında bir açıklama yapılmamıştır. Dolayısıyla bu konuya ilişkin ayrı bir rapor hazırlanmamıştır. Bununla birlikte, Şirket, söz konusu komiteyi 16 Ocak 2012 tarihinde kurmuş olup, komite iki üyeden oluşmaktadır. Komite kurulduğu tarihten rapor tarihine kadar Şirket'in varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacına yönelik sekiz defa toplanmış ve hazırladığı raporları Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

İstanbul,
30 Ocak 2014

Akis Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik
Anonim Şirketi

Erdal Tıkmak
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	1
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	2
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
 FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	
Not 1 Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu	5
Not 2 Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar	6
Not 3 İlişkili taraf açıklamaları	16
Not 4 Nakit ve nakit benzerleri	18
Not 5 Finansal yatırımlar	18
Not 6 Ticari alacaklar ve borçlar	19
Not 7 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları ve uzun vadeli borçlanmalar	19
Not 8 Diğer alacaklar ve borçlar	20
Not 9 Yatırım amaçlı gayrimenkuller	20
Not 10 Maddi duran varlıklar	27
Not 11 Maddi olmayan duran varlıklar	28
Not 12 Karşılıklar, şarta bağlı varlık ve yükümlülükler	28
Not 13 Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	30
Not 14 Peşin ödenmiş giderler/Diğer dönen / duran varlıklar ve kısa / uzun vadeli yükümlülükler	31
Not 15 Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemleri	32
Not 16 Hasılat	33
Not 17 Genel Yönetim Giderleri	34
Not 18 Esas faaliyetlerden diğer gelirler/ giderler	35
Not 19 Niteliklerine göre giderler	35
Not 20 Finansman giderleri	35
Not 21 Vergi varlık ve yükümlülükleri	35
Not 22 Pay başına kazanç	35
Not 23 Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi	36
Not 24 Finansal araçlar	42
Not 25 Raporlama döneminden sonraki olaylar	42
Not 26 Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	43

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnotlar	Bağımsız	Yeniden
		denetimden	Düzenlenmiş*
		geçmiş	Bağımsız
		31 Aralık 2013	denetimden
			geçmiş
			31 Aralık 2012
DÖNEN VARLIKLAR		55,678,411	53,633,635
Nakit ve nakit benzerleri	4	19,804,281	19,340,577
Finansal yatırımlar	5	35,591,243	33,971,608
Diğer alacaklar	8	1,138	678
Peşin ödenmiş giderler	14	281,749	320,772
DURAN VARLIKLAR		143,312,888	141,715,233
Diğer alacaklar	8	1,299	1,306
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	142,885,158	141,468,972
Maddi duran varlıklar	10	412,395	234,428
Maddi olmayan duran varlıklar	11	14,036	10,527
TOPLAM VARLIKLAR		198,991,299	195,348,868

KAYNAKLAR	Dipnotlar	Bağımsız	Yeniden
		denetimden	Düzenlenmiş*
		geçmiş	Bağımsız
		31 Aralık 2013	denetimden
			geçmiş
			31 Aralık 2012
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		785,622	959,616
Ticari borçlar	6	11,608	39,001
-İlişkili taraflara ticari borçlar	3	4,945	12,114
-İlişkili taraflara olmayan ticari borçlar	6	6,663	26,887
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	565,405	517,755
-İlişkili taraflara finansal borçlar	3	565,405	517,755
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	96,174	64,713
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	112,435	338,147
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		814,822	1,353,801
Uzun vadeli borçlanmalar	7	721,561	1,279,401
-İlişkili taraflara finansal borçlar	3	721,561	1,279,401
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	93,261	74,400
ÖZKAYNAKLAR	15	197,390,855	193,035,451
Ödenmiş sermaye	15	106,200,000	105,000,000
Sermaye düzeltme farkları	15	21,599,008	21,599,008
Hisse senedi ihraç primleri		9,759,034	9,759,034
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(2,985)	-
-Yeniden değerlendirme ölçüm kazanç/kayıpları	15	(2,985)	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	3,439,598	3,144,458
Geçmiş yıllar karları	15	52,037,811	47,314,989
Net dönem karı		4,358,389	6,217,962
TOPLAM KAYNAKLAR		198,991,299	195,348,868

(*) Not 2.1.4'e bakınız

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKİF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013	Yeniden Düzenlenmiş* Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2012
	Dipnotlar		
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	16	6,759,315	8,600,018
Satışların maliyeti (-)	16	(269,714)	(442,597)
Brüt kar		6,489,601	8,157,421
Genel yönetim giderleri (-)	17	(1,993,891)	(1,751,533)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	8,522	4,768
Esas faaliyet karı		4,504,232	6,410,656
Finansman giderleri	20	(145,843)	(192,694)
Vergi öncesi kar		4,358,389	6,217,962
Dönem vergi geliri / (gideri)		-	-
Dönem karı		4,358,389	6,217,962
Adi ve sulandırılmış pay başına kazanç	22	0.0410	0.0585
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</i>		(2,985)	--
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm			
Kazançları/Kayıpları	13	(2,985)	--
Diğer kapsamlı gelir		(2,985)	--
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		4,355,404	6,217,962

(*) Not 2.1.4'e bakınız

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar		
	Dipnotlar	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay senedi ihraç primi/iskontoları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar Karları	Net dönem karı	Özkaynaklar
1 Ocak 2012 tarihi itibarıyla bakiyeler		100,000,000	21,599,008	9,759,034	-	1,841,959	27,826,771	25,790,717	186,817,489
Transferler		-	-	-	-	1,302,499	24,488,218	(25,790,717)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	6,217,962	6,217,962
Sermaye artırım		5,000,000	-	-	-	-	(5,000,000)	-	-
31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla bakiyeler	15	105,000,000	21,599,008	9,759,034	-	3,144,458	47,314,989	6,217,962	193,035,451
1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla bakiyeler		105,000,000	21,599,008	9,759,034	-	3,144,458	47,314,989	6,217,962	193,035,451
Transferler		-	-	-	-	295,140	5,922,822	(6,217,962)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	(2,985)	-	-	4,358,389	4,355,404
Sermaye artırım		1,200,000	-	-	-	-	(1,200,000)	-	-
31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla bakiyeler	15	106,200,00	21,599,008	9,759,034	(2,985)	3,439,598	52,037,811	4,358,389	197,390,855

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013	Yeniden Düzenlenmiş* Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2012
	Dipnotlar		
<u>A. İşletme Faaliyetlerden Nakit Akışları</u>			
Net dönem karı		4,358,389	6,217,962
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve İtfa Gideri ile ilgili Düzeltmeler	9,10,11	65,006	85,437
Karşılıklar ile ilgili Düzeltmeler		53,307	57,210
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile ilgili Düzeltmeler		(4,270,172)	(4,828,255)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kazançlarla İlgili Düzeltmeler		-	(1,149,313)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Diğer dönen ve duran varlıklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(453)	(218)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		39,023	44,373
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		(47,596)	18,780
Diğer yükümlülükteki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(236,297)	317,752
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri		67,947,838	372,889
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları		(70,676,054)	(4,046,433)
<u>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</u>			
Alınan faizler		5,499,446	4,276,452
İşletme Faaliyetlerden Nakit Akışları		2,732,437	1,366,636
<u>B. Yatırım Faaliyetlerinden Nakit Akışları</u>			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(193,184)	(23,817)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışından kaynaklanan girişler		-	1,643,966
Yatırım amaçlı gayrimenkul yatırımlarından kaynaklanan nakit çıkışları		(1,449,281)	(1,665,079)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit		(1,642,465)	(44,930)
<u>C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</u>			
Finansal Kiralama Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(507,216)	(461,191)
Ödenen faizler		(148,817)	(194,844)
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit		(656,033)	(656,035)
Nakit ve nakit benzerleri değerlerindeki değişim		433,939	665,671
Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri	4	19,191,327	18,525,656
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri	4	19,625,266	19,191,327

(*) Not 2.1.4'e bakınız

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

1 ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ (“Şirket”), Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde 12 Ocak 1996 tarihinde kurulmuştur. Şirket’in temel amaç ve faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir. Şirket’in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK’nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

Şirket’in merkez adresi Halaskargazi Caddesi Yasan İş Merkezi No:101/6 Osmanbey–Şişli / İstanbul’dur.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket’in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013		31 Aralık 2012	
	Pay oranı		Pay oranı	
	%	Pay tutarı	%	Pay tutarı
T.Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı (“Vakıfbank”)	27.63	29,344,919	27.63	29,013,340
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Bşk. (“TOKİ”)	14.00	14,867,997	14.00	14,699,998
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz.Vakfı (“Vakıf”)	6.67	7,079,999	6.67	6,999,999
Halka açık hisseler	45.03	47,827,083	45.03	47,286,663
Diğer	6.67	7,080,002	6.67	7,000,000
Toplam	100	106,200,000	100	105,000,000

Şirket’in hisse senetleri, nama yazılı olan A grubu ve hamiline yazılı olan B grubu olarak iki türdedir. Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A grubu payların her biri 100.000 (yüz bin) oy hakkına, B grubu payların her biri 1 (bir) oy hakkına sahiptir.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket’in kayıtlı sermaye tavanı 300,000,000 TL’dir (31 Aralık 2012: 300,000,000 TL).

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Şirket’in çalışan sayısı 14 kişidir (31 Aralık 2012: 9 kişi).

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1. Uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları’na (TMS) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, 30 Ocak 2014 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul finansal tabloların yayımı sonrası finansal tabloları değiştirme gücüne sahiptir.

2.1.2. Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket’in ilişikteki finansal tabloları SPK’nın 7 Haziran 2013 tarihli “Finansal Tablo ve Dipnot Formatları Hakkında Duyuru”suna uygun olarak hazırlanmıştır.

2.1.3. Geçerli ve raporlama para birimi

Şirket’in geçerli ve raporlama para birimi Türk Lirası (“TL”) olup, tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir.

2.1.4. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen yeni standartlar dışında 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak hazırlanmıştır.

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket, ilk uygulama tarihi olan 1 Ocak 2013 itibarıyla, diğer standartlardaki dolaylı değişiklikler de dahil olmak üzere, aşağıdaki yeni standart ve değişiklikleri kabul etmiştir:

- TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü (bakınız (i))
- TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu (Değişiklik) (bakınız (ii))
- TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (2011) (bakınız (iii))

Değişikliklerin yapısı ve etkisi aşağıda ayrıntılı olarak açıklanmıştır.

(i) Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü, gerçeğe uygun değeri tanımlamakta, gerçeğe uygun değerlerin ölçümüne ilişkin çerçeveyi ve gerçeğe uygun değer ölçümü ile ilgili açıklama gerekliliklerini ortaya koymaktadır. TFRS 13, diğer TFRS’lerin gerekli kıldığı hallerde gerçeğe uygun değerlerin nasıl ölçüleceğini açıklamaktadır.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar bir önceki dönem olan 31 Aralık 2012 tarihli finansal bilgiler ile karşılaştırılmalı sunulmuştur.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.4. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (devamı)

Gerçeğe uygun değer, mevcut piyasa koşullarında, piyasa katılımcıları arasında bir varlığın satışına veya bir borcun devrine yönelik olarak ölçüm tarihinde olağan bir işlemdeki fiyatın tahmin edilmesiyle belirlenir. Standart aynı zamanda TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar standardına yer alan açıklama gereklilerinin yerine geçmekte ve bu gereklilikleri genişletmektedir.

TFRS 13 geçiş maddeleri uyarınca, Şirket ileriye dönük gerçeğe uygun yeni değer ölçümü uygulamıştır ve yeni açıklamalar için herhangi bir karşılaştırmalı bilgi sunmamıştır. Buna rağmen, değişimin Şirket’in varlık ve yükümlülüklerin ölçümleri üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

(ii) Diğer kapsamlı gelir kalemleri sunumu

TMS 1’de yapılan değişiklikler sonucunda, Şirket kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki diğer kapsamlı gelirin sunumunu değiştirmiştir. Diğer kapsamlı gelir içinde yer alan kalemler gelecekte kar veya zarara yeniden sınıflandırılabilir veya bir daha sınıflandırılmaz olarak sunulmaktadır. Karşılaştırmalı bilgiler de buna uygun olarak yeniden sunulmuştur.

TMS 1’e yapılan değişikliklerin uygulanması sonucunda Şirket’in gelir tablosu aktif ve pasifleri üzerinde bir etkisi yoktur.

(iii) Çalışanlara sağlanan faydalar

TMS 19 (2011) standardındaki değişikliğin uygulanması sonucunda, tüm aktüeryal kayıp ve kazançlar diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmeye başlanmıştır.

Muhasebe politikasındaki bu değişiklikten önce aktüeryal kayıp ve kazançlar kar veya zararda muhasebeleştiriliyordu. Muhasebe politikasındaki değişikliğin önemli bir etkisinin olmaması nedeniyle karşılaştırma olarak verilen 31 Aralık 2012 tarihli finansal tablolar yeniden düzenlenmemiştir.

Finansal tablolar formatında değişiklik

SPK’nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan Karar uyarınca SPK Finansal Raporlama Standartları kapsamında hazırlanacak yeni finansal tablolar ve dipnotları formatları 7 Haziran 2013 tarih ve 2013/19 sayılı SPK Bülteninde yayımlanmıştır. Yeni formatlar nedeniyle ilişikteki finansal durum tablosunda karşılaştırma olarak verilen 31 Aralık 2012 tarihli finansal tablolarda aşağıdaki sınıflamalar yapılmıştır:

Şirket’in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarında “kısa vadeli yükümlülükler / finansal borçlar” içerisinde sınıflanan 517,755 TL tutarındaki finansal kiralama borçları karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda “kısa vadeli yükümlülükler / uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları” içerisinde sınıflandırılmıştır.

Şirket’in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarında “uzun vadeli yükümlülükler / finansal borçlar” içerisinde sınıflanan 1,279,401 TL tutarındaki finansal kiralama borçları karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda “uzun vadeli yükümlülükler / uzun vadeli borçlanmalar” içerisinde sınıflandırılmıştır.

Şirket’in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarında “satış gelirleri” içerisinde sınıflanan 3,568,832 TL tutarındaki satış gelirleri karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda “hasılat” içerisinde sınıflandırılmıştır.

Şirket’in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarında “finansal gelirler” içerisinde sınıflanan 3,068,468 TL tutarındaki gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden elde edilen gelirler ve 6,749 TL yatırım fonlarından elde edilen gelirler ve 1,955,969 TL bankalardan alınan faiz gelirleri karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda “hasılat” içerisinde “borçlanma araçları gelirlerine” sınıflandırılmıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.4. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (devamı)

Şirket’in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarında “finansal giderler” içerisinde sınıflanan 70,850 TL tutarındaki masraf, komisyon ve faiz maliyeti karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda “satışların maliyeti” içerisinde sınıflandırılmıştır.

Şirket’in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarında “finansal giderler” içerisinde sınıflanan 192,694 TL tutarındaki finansal kiralama faiz gideri karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda “finansman giderleri” içerisinde sınıflandırılmıştır.

Şirket’in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait nakit akış tablosunda “Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları, Alınan Faizler” içerisinde sınıflanan 4,276,452 TL, karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda “Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları-alınan faizler” içerisinde sınıflandırılmıştır.

Şirket’in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait nakit akış tablosunda “Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları, Finansal Yatırımlar” içerisinde sınıflanan 3,673,544 TL, karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda 372,889 TL olarak “İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler- Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri” ve 4,046,433 TL olarak “Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları” içerisinde sınıflandırılmıştır.

Şirket’in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait nakit akış tablosunda “Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit, Finansal kiralama borçlarına ilişkin ödemeler” içerisinde sınıflanan 461,191 TL, karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda Finansman faaliyetlerinden nakit akışları- Finansal Kiralama Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları” içerisinde sınıflandırılmıştır.

2.1.5. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer veriler bilgiler: SPK’nın II.14.1 “Sermaye Piyasası’nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibarıyla SPK’nın 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

“Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ek dipnot ilişikteki finansal tablolardaki verilere göre hazırlanmıştır.

2.1.6 Muhasebe tahminlerindeki değişiklik ve hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, ayrıca gelecek dönemlere ilişkin ise, gelecek dönemleri kapsayacak şekilde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Cari dönemde muhasebe tahminlerinde değişiklik yapılmamıştır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları, geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Cari dönemde tespit edilen önemli muhasebe hatası yoktur.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla uygulanan ve henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

2.2.1. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket TMS/TFRS ile bunlara ilişkin ek ve yorumları uygulamıştır.

2.2.2. 31 Aralık 2013 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla henüz yürürlüğe girmemiş olan ve ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamış yeni standartlar, standartlara ve yorumlara yapılan bir takım güncellemeler bulunmaktadır. Bu düzenlemelerin ilişikteki finansal tablolar üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

2.3. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.3.1 Hasılat

Hasılat, esas faaliyetlerden elde edilen gelirler ile sermaye piyasası işlemlerinden elde edilen gelirleri içermektedir. Esas faaliyetlerden elde edilen hasılat, kira gelirleri ve gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirlerden oluşmaktadır. Sermaye piyasası işlemlerinden elde edilen hasılat ise finansal yatırımlardan elde edilen gelirlerden oluşmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelirler, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

Gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.

Finansal yatırımlardan elde edilen gelirler 2.3.6 nolu dipnotta açıklandığı gibi kaydedilir.

2.3.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulleri bina ve arsalandan oluşmaktadır

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde maliyet modeli seçilmiş ve söz konusu model tüm yatırım amaçlı gayrimenkullere uygulanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller finansal tablolarda maliyetinden birikmiş amortisman ve varsa ekspertiz şirketi tarafından belirlenen gerçeğe uygun değeri karşılaştırılarak hesaplanan değer düşüklüğü zararları indirildikten sonraki değeri ile gösterilmiştir.

Bu varlıkların satın alma ve inşaa sürecindeki oluşan tüm maliyetler ile sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilmektedir. Aktifleştirme, bu varlıklar ile ilgili harcamaların oluşmaya başladığı andan, varlıkların nihai kullanıma hazır hale getirilmesine kadar sürdürülmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin amortismanlar, varlıkların yararlı ömürlerine göre aktive giriş tarihi esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.3.3 Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, 31 Aralık 2004 tarihinden önce aktife giren varlıklar için aktife girdikleri tarihten yüksek enflasyon döneminin sona erdiği tarih olarak kabul edilen 31 Aralık 2004’e kadar geçen süre dikkate alınıp enflasyona göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonra alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek ilişikteki finansal tablolara yansıtılmıştır.

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir.

Duran Varlık Cinsi	Tahmini Ekonomik Ömür (Yıl)	Amortisman Oranı (%)
Demirbaşlar	4-5	% 20 - % 25
Taşıtlar	5	% 20
Özel maliyetler	5	% 20

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler, temel bakım ve onarım giderleri de dahil olmak üzere, aktifleştirilebilirler. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğu kar veya zararda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zarar, satıştan elde edilen hasılat ile ilgili duran varlığın defter değerinin karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılmaktadır.

2.3.4 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, yazılım programlarını içermektedir. 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler, 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla, enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonra alınan kalemler satın alım maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ile kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin itfa payları kar veya zararda, ilgili varlıkların tahmini yararlı ömürleri olan 3 ila 5 yıl üzerinden, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanması sonucu muhasebeleştirilmektedir.

2.3.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

Finansal varlıklar

Şirket her raporlama tarihinde, bir finansal varlık veya finansal varlık grubunun değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin ortada tarafsız göstergelerin bulunup bulunmadığı hususunu değerlendirir. Anılan türden bir göstergenin mevcut olması durumunda Şirket, ilgili değer düşüklüğü tutarını tespit eder.

Bir finansal varlık veya finansal varlık grubu, yalnızca ilgili varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın (“zarar/kayıp olayı”) meydana geldiğine ve söz konusu zarar olayının (veya olaylarının) ilgili finansal varlığın veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki etkisi sonucunda değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğüne uğrar ve değer düşüklüğü zararı oluşur. İleride meydana gelecek olaylar sonucunda oluşması muhtemel kayıplar, olasılığın yüksekliğine bakılmaksızın muhasebeleştirilmez.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.3.5 Varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)

Finansal olmayan varlıklar

Şirket, her raporlama tarihinde finansal olmayan varlıkların varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmektedir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilmektedir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanmaktadır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

2.3.6 Finansal araçlar

Şirket'in finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerleri ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklardan; finansal yükümlülükleri ise ticari borçlar ve finansal borçlardan oluşmaktadır.

Finansal Varlıklar

Şirket, mevduatlarını oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Diğer bütün finansal varlıklar, Şirket'in ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf durumuna geldiği işlem tarihinde kayıtlara alınmaktadır. Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım-satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarmaktadır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıklardan yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak kaydedilmektedir.

Türev olmayan finansal varlıklar finansal durum tablosuna ilk olarak doğrudan ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri dahil edilerek piyasa değerleri ile yansıtılmaktadır. Finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde aşağıda belirtildiği gibi değerlendirilmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar

Bir finansal araç ilk kayda alınmasının ardından alım satım amaçlı olarak elde tutulacak ise bu finansal araç gerçeğe uygun değer farkı kar/ zarara yansıtılan finansal araçlar olarak sınıflanır. İlk kayda alındıktan sonra her türlü işlem maliyetleri doğrudan kar veya zarara yansıtılır. Gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilir ve gerçeğe uygun değerlerindeki değişimler kar zarara kaydedilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.3.6 Finansal araçlar (devamı)

Finansal borçlar

Finansal borçlar, işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir.

Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilebilmektedir.

2.3.7 Borçlanma maliyeti

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen 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 dahil edilmektedir.

Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde kar veya zarara kaydedilmektedir.

2.3.8 Kur değişiminin etkileri

Şirket’in finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket’in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket, yabancı para cinsinden yapılan işlemleri TL’ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurları esas almaktadır. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar raporlama tarihindeki döviz kurları kullanılarak TL’ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL’ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde kar veya zarara yansıtılmaktadır.

2.3.9 Pay başına kazanç

Pay başına kazanç miktarı, Şirket paylarına atfedilen net dönem kazancı veya zararının, Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. Türkiye’de şirketler, mevcut hissedarlarına birikmiş karlarından ve özkaynak hesaplarından, hisseleri oranında hisse dağıtarak (“bedelsiz hisseler”) sermayelerini arttırabilir. Pay başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı, çıkarılmış hisseler olarak kabul edilir. Dolayısıyla, pay başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

2.3.10 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve
- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.3.10 Raporlama tarihinden sonraki olaylar (devamı)

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.3.11 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2.3.12 Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Kiralayan durumunda Şirket

Faaliyet kiralama gelirleri, tahakkuk esasına göre kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarara kaydedilmektedir.

Kiracı durumunda Şirket

Finansal kiralama işlemleri

Finansal kiralama yoluyla edinilen varlıklar Şirket'in aktifinde varlık, pasifinde ise finansal kiralama işlemlerinden borçlar olarak kaydedilmektedir. Finansal durum tablosunda varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden küçük olanı esas alınarak, kiralamadan doğan finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde dönemlere yayılmaktadır. Finansal kiralama yoluyla alınan varlıklara, maddi duran varlıklar için uygulanan esaslara göre amortisman hesaplanmaktadır.

Faaliyet kiralamaları kapsamında yapılan kira ödemeleri kira süresi boyunca, eşit tutarlarda gider kaydedilmek suretiyle kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.3.13 İlişkili taraflar

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili taraf olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili taraf işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

2.3.14 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümü, Şirket’in diğer kısımları ile yapılan işlemlere ilişkin hasılat ve giderler de dahil olmak üzere, hasılat elde edebildiği ve harcama yapabildiği, işletme faaliyetlerinde bulunan, faaliyet sonuçlarının, bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği ve hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu bir kısımdır.

Şirket, sadece gayrimenkul yatırımı alanında faaliyet gösterdiğinden faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

2.3.15 Vergilendirme

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(4) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15. maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)’de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK’da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarihli ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanununun 5. maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.3.15 Vergilendirme (devamı)

Ertelenmiş vergiler

Ertelenmiş vergi borcu veya varlığı, TMS 12 – *Gelir Vergileri* standardı uyarınca varlıkların ve borçların finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki “geçici farklar” üzerinden vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Vergi mevzuatına göre varlıkların yada borçların iktisap tarihinde oluşan mali ya da ticari karı etkilemeyen farklar bu hesaplamanın dışında tutulmuştur. Şirket’in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5. maddesi gereğince Kurumlar Vergisinden istisna olduğundan ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

2.3.16 Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

Şirket, çalışanların haklarına ilişkin yükümlülüklerini TMS 19 (2011) *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı uyarınca muhasebeleşirmektedir.

Şirket, hesaplanan yükümlülük tutarını, ilişikteki finansal tablolara yansıtmıştır. 31 Aralık 2012 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olan TMS 19 (2011) ’in yeni halinde en önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Şirket, tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını, anında özkaynaklar altında muhasebeleşirmektedir.

Türk İş Kanunu’na göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve kanunda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in çalışanların emeklilikleri dolayısıyla oluşacak gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir.

2.3.17 Emeklilik planları

Bulunmamaktadır.

2.3.18 Nakit akış tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablolarını düzenlemektedir. Nakit akış tablosunun hazırlanmasına esas teşkil eden nakit ve nakde eşdeğer varlıklar, kasa, yatırım fonları ve 3 aydan kısa vadeli bankalar mevduatını içermektedir.

2.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların SPK Finansal Raporlama Standartları’na uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncelleme yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

Konsolide finansal tablolarda kayıtlara alınan tutarlar üzerinde önemli etkisi olan tahminlere ilişkin bilgiler aşağıda belirtilen dipnotlarda açıklanmıştır:

Not 9 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar**

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İlişkili taraflardan alacaklar		
<i>Finansal yatırımlar</i>		
Vakıfbank Bonosu (Not 5)	35,591,243	33,971,608
<i>Bankalar</i>		
Vakıfbank	19,780,820	19,339,909
<i>Gelecek aylara ait giderler</i>		
Güneş Sigorta AŞ	42,256	23,696
Vakıf Sigorta Aracılık Hizmetleri Ltd. Şti. (Vakıf Sigorta)	84	84
İlişkili taraflara borçlar		
<i>Ticari borçlar</i>		
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	3,759	3,717
Vakıfbank	1,151	-
Güneş Sigorta	35	-
Vakıf Pazarlama Sanayi ve Ticaret AŞ	-	8,397
<i>Finansal kiralama işlemlerinden borçlar</i>		
Vakıf Finansal Kiralama Anonim Şirketi (“Vakıf Leasing”) (Not 7)	1,286,966	1,797,156

İlişkili taraflardan gelir ve giderler

Gelirler	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<i>İlişkili taraflardan kira gelirleri</i>		
Vakıfbank	1,463,881	1,397,942
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	874,204	838,123
T. Vakıflar Bankası TAO Memur ve Hizm. Emekli Sand. Vakfı		92,107
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetlileri Vakfı		91,347
<i>İlişkili taraflardan A/S ve faiz gelirleri</i>		
Vakıfbank	4,421,230	4,745,165
Toplam	6,759,315	7,164,684

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

3 İLİŞKİLİ TARAFLARA AÇIKLAMALAR (devamı)**İlişkili taraflardan gelir ve giderler (devamı)**

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde Şirket, hasılatının yaklaşık tamamını ilişkili kuruluşlardan elde etmiştir.

Giderler	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<i>İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri</i>		
Güneş Sigorta AŞ	67,129	54,454
Vakıf Emeklilik AŞ	18,368	9,299
Vakıf Sigorta Aracılık Hizmetleri Ltd. Şti. (Vakıf Sigorta)	1,004	928
<i>İlişkili taraflara ödenen faiz giderleri</i>		
Vakıf Leasing	145,843	192,694
<i>İlişkili taraflara ödenen kira giderleri</i>		
T. Vakıflar Bankası TAO Memur ve Hizmetlileri Emekli Sandığı Vakfı	109,174	104,668
<i>İlişkili taraflara ödenen faaliyet giderleri</i>		
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	39,407	42,204
Vakıf Pazarlama Sanayi ve Ticaret AŞ	9,084	12,109
Vakıfbank	2,973	15,445
Toplam	392,982	431,801
<i>Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar</i>		
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	447,515	333,970
Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler	207,750	153,447
Toplam	655,265	487,417

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kasa	1,480	668
Bankalar-Vadesiz mevduat	1,805	40,659
Bankalar-Vadeli mevduat	19,779,015	19,299,250
Yatırım fonları	21,981	-
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	19,804,281	19,340,577
Nakit ve nakde eşdeğer varlıkların faiz reeskontları	(179,015)	(149,250)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	19,625,266	19,191,327

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla bankaların tamamı ilişkili kuruluş bakiyeleri olup, ilgili tutarların üzerinde blokaj bulunmamaktadır.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	Tutar	Faiz oranı (%)	Vade
31 Aralık 2013			
TL	19,779,015	9.01	9 Ocak 2014
31 Aralık 2012			
TL	19,299,250	8.15	15 Ocak 2013

5 FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla finansal varlıkların tamamı gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklar olup, detayı aşağıdaki gibidir:

	Maliyet	Vade tarihi	Defter değeri	Ortalama getiri (%)
31 Aralık 2013				
Banka Bonosu (Not 3)	34,000,000	6 Haziran 2014	34,078,197	%9.05
Banka Bonosu (Not 3)	1,500,000	2 Mayıs 2014	1,513,046	%8.34
Toplam	35,500,000		35,591,243	
31 Aralık 2012				
Banka Bonosu (Not 3)	30,949,999	10 Haziran 2013	32,142,362	%9.13
Banka Bonosu (Not 3)	1,822,385	18 Ocak 2013	1,829,246	%5.66
Toplam	32,772,384		33,971,608	

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

6 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Ticari alacaklar

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacakları bulunmamaktadır.

Ticari borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İlişkili taraflara ticari borçlar (not 3)	4,945	12,114
Diğer ticari borçlar	6,663	26,887
Toplam	11,608	39,001

7 UZUN VADELİ BORÇLARIN KISA VADELİ KISIMLARI VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

Uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları finansal kiralama borçlarından oluşmakta olup detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (Brüt)	656,034	656,034
Gerçekleşmemiş Finansal Kiralama Borçlanma Maliyetleri	(90,629)	(138,279)
Toplam net	565,405	517,755

Uzun vadeli borçlanmalar

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli borçlanmaları finansal kiralama borçlarından oluşmakta olup detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar (Brüt)	765,373	1,421,407
Gerçekleşmemiş Finansal Kiralama Borçlanma Maliyetleri	(43,812)	(142,006)
Toplam; net	721,561	1,279,401

Finansal kiralama borçlarının geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
1 yıldan kısa	565,405	517,755
1 – 2 yıl arası	613,514	557,840
2 – 3 yıl arası	108,047	613,514
3 – 4 yıl arası	-	108,047
Toplam	1,286,966	1,797,156

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

8 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket’in kısa vadeli diğer alacakları 1,138 TL’dir. (31 Aralık 2012: 678 TL)

Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket’in uzun vadeli diğer alacakları 1,299 TL’dir . (31 Aralık 2012: 1,306 TL).

Diğer borçlar

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket’in diğer borçları bulunmamaktadır.

9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Arazi ve arsalar	125,171,523	123,722,242
Binalar	17,713,635	17,746,730
Toplam	142,885,158	141,468,972

Arazi ve arsalar

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden arazi ve arsaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Açılış bakiyesi	123,722,242	122,057,163
Girişler	1,449,281	1,665,079
Çıkışlar	-	-
Dönem sonu bakiyesi	125,171,523	123,722,242

Şirket’in 12 Mayıs 2011 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında alınan karara istinaden, Vakıfbank’ın İstanbul’a taşınması ile ihtiyaç duyduğu Genel Müdürlük hizmet binasının yaptırılması ve Vakıfbank’a uzun süreli kiralanması konusunda 12 Mayıs 2011 tarihinde Banka ile ön protokol imzalanmıştır. Ön protokol uyarınca kira bedeli hizmet binasının teslim tarihindeki ekspertiz raporu uyarınca belirlenecektir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Şirket'in İstanbul'da yapımını gerçekleştireceği yukarıda bahsi geçen bina için, Şirket Yönetim Kurulu'nun 25 Mayıs 2011 tarih ve 24 sayılı kararı ile İstanbul Uluslararası Finans Merkezi olarak ayrılan bölgede TOKİ tarafından imar planı hazırlanmış Ataşehir Toplu Konut Alanı Ticaret Alanı Revizyon İmar Planı sınırları dahilindeki, mülkiyeti TOKİ'ye ait, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 3323 ada, 4 ve 5 no.lu iki adet parsel, TOKİ tarafından tevhid edilip 6 no.lu tek parsel olarak dönüştürülerek 32.004,94 m² haline gelmiş ve alım-satım masrafları taraflara ait olmak kaydıyla toplam 120,020,438 TL bedel ile satın alınmıştır.

Şirket mülkiyetindeki, Ankara, Etimesgut, Emler Mahallesi, 48121 ada, 2 parselde bulunan 18,228 m²'lik arsa 14,800,000 TL+KDV üzerinden 1 Haziran 2011 tarihinde TOKİ'ye satılmış ve satış bedeli İstanbul Ümraniye'de bulunan arsanın alımı sonucu TOKİ'ye oluşan borcun bir kısmına mahsup edilmiştir.

6 no.lu tek parsel olarak dönüştürülerek 32.004,94 m² haline gelmiş arsa, TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan İstanbul Uluslararası Finans Merkezine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı neticesinde iki parsel haline gelmiştir. Ümraniye Tapu Sicil Müdürlüğü'ndeki mevcut tapu kayıtları, 3328 ada, 12 parsel, 7.225,80 m² yüzölçümlü arsa ve 3328 ada, 5 parsel, 8.774,05 m² yüzölçümlü arsa şeklinde tescil edilmiştir. 25 Aralık 2012 tarihinde düzenlenen yeni tapu belgeleri Şirket'e teslim edilmiştir.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla arazi ve arsalar tutarının 120,020,438 TL tutarındaki kısmı söz konusu arsa bedelinden, 3,643,820 TL (31 Aralık 2012: 3,643,820 TL) tutarındaki kısmı arsa alımı ile ilgili olarak ödenen tapu harç bedelinden, 107,265 TL (31 Aralık 2012: 57,984 TL) tutarındaki kısmı arsanın teminine ilişkin diğer masraflardan, 1,400,000 TL (31 Aralık 2012: Bulunmamaktadır) tutarındaki kısmı ise Tabanlıoğlu Mimarlık Danışmanlık Ltd. Şti. 'ye verilen iş avanslarından oluşmaktadır.

Şirket'in İstanbul Uluslararası Finans Merkezinde yer alan arsasının bulunduğu bölgede gerçekleştirilen master plan çalışması ve bunun sonucunda belirlenen yeni plan doğrultusunda uygulanmaya yönelik iş ve işlemlerin tanımlanmış olduğu "Mutabakat ve Protokol metni" ilgili taraflarca 24 Nisan 2012 tarihi itibarıyla imzalanmış ve TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı "Proje Yürütücüsü ve Müşavir Firma" olarak Emlak Konut GYO AŞ'yi görevlendirmiştir. Bu görevlendirme ile ilgili firma İstanbul Uluslararası Finans Merkezine ait 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tekliflerini hazırlayarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı onayından geçirilmiş ve bu durum 4 Temmuz 2012 tarihi itibarıyla Vakıfbank'a bildirilmiştir. Ayrıca, söz konusu firma verilen görevlendirme kapsamında, özel proje ve rekreasyon alanlarına ait Tasarım El Kitabı çalışmalarını tamamlayarak ihale aşamasına getirmiş ve İstanbul Uluslararası Finans Merkezinde proje gerçekleştirecek ilgili tarafların katılımı ile 10 Temmuz 2012 tarihinde TC Çevre ve Şehircilik Bakanı Başkanlığı'nda yapılan toplantı ile proje yapımına esas Tasarım El Kitabı teslim edilerek proje çalışmaları süreci başlatılmıştır.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 31 Temmuz 2012 tarihli kararı ile, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde Şirket tarafından yapımı gerçekleştirilecek Vakıfbank Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri yapım projesinin ilk etabı olarak, mimari ve mühendislik projelerinin ihale aşamasından başlayarak tüm müteahhitlik hizmetlerinin tamamlanması, kabul işlemleri ve bina kullanımına geçilme sürecinde dahil olmak üzere projenin tamamında yer alacak proje yönetim firmasının tayini için belirlenen firmalardan teklif alınmasına karar verilmiştir. Rapor tarihi itibarıyla Vakıfbank Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Proje Yönetim Hizmet Alım işinin 2,460,000 TL + KDV bedel üzerinden en uygun teklifi veren Entegre Proje Yönetim Danışmanlık Ticaret Anonim Şirketi'ne ihale edilmesine karar verilmiş ve sözleşme imzalanarak işe başlatılmıştır.

20 Şubat 2013 tarihinde gerçekleştirilen Yönetim Kurulu Toplantısı'nda, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde gerçekleştirilecek Vakıfbank Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri inşaatı proje tasarımını yapacak firma seçimi için gerçekleştirilen tasarım hizmetleri ihalesi neticesinde, söz konusu proje tasarım işinin Tabanlıoğlu Mimarlık Danışmanlık Ltd. Şti. firmasına yaptırılmasına karar verilmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla arazi ve arsaların kayıtlı değeri ile gerçeğe uygun değerinin karşılaştırması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013			31 Aralık 2012		
	Kayıtlı değer	Gerçeğe uygun değer (*)	Değer düşüklüğü	Kayıtlı değer	Gerçeğe uygun değer(*)	Değer düşüklüğü
Ataşehir Vakıfbank Genel						
Müdürlük Binası Arsası	125,171,523	272,000,000	-	123,722,242	195,000,000	-
Toplam	125,171,523	272,000,000	-	123,722,242	195,000,000	-

Ataşehir Vakıfbank Genel Müdürlük Binası Arsası

Ataşehir Vakıfbank Genel Müdürlük Binası Arsası, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4D pafta 3328 ada, 5 parselde “arsa” vasfı ile kayıtlı 8,774 m2 ile 12 parselde “arsa” vasfıyla kayıtlı 7,226 m2 alanlı (toplam arsa alanı yaklaşık 16.000 m2 olan) iki adet parselin toplam arsadan oluşmaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 20 Aralık 2013 tarihli raporuna göre Ataşehir Vakıfbank Genel Müdürlük Binası Arsası’nın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 272,000,000 TL’dir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**Binalar**

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Binalar				
Maliyetler	31 Aralık 2012	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2013
İstanbul/Levent İş Merkezi	5,838,316	11,200	-	5,849,516
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	4,100,600	-	-	4,100,600
İzmir/ Aliğa İş Merkezi	3,049,500	-	-	3,049,500
Kütahya/Merkez İş Merkezi	4,066,000	-	-	4,066,000
İstanbul/Fatih İş Merkezi (*)	2,642,900	-	-	2,642,900
Toplam	19,697,316	11,200	-	19,708,516

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden İstanbul/Fatih İş merkezi finansal kiralama yoluyla alınmıştır.

Binalar				
Birikmiş amortismanlar	31 Aralık 2012	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2013
İstanbul/Levent İş Merkezi	(1,146,468)	-	-	(1,146,468)
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	(580,918)	-	-	(580,918)
İzmir/ Aliğa İş Merkezi	(69,761)	(13,853)	-	(83,614)
Kütahya/Merkez İş Merkezi	(99,303)	(24,760)	-	(124,063)
İstanbul/Fatih İş Merkezi	(54,136)	(5,682)	-	(59,818)
Toplam	(1,950,586)	(44,295)	-	(1,994,881)

Net defter değerleri	31 Aralık 2012	31 Aralık 2013
İstanbul/Levent İş Merkezi	4,691,848	4,703,048
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	3,519,682	3,519,682
İzmir/ Aliğa İş Merkezi	2,979,739	2,965,886
Kütahya/Merkez İş Merkezi	3,966,697	3,941,937
İstanbul/Fatih İş Merkezi	2,588,764	2,583,082
Toplam	17,746,730	17,713,635

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)**Binalar (devamı)**

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden binaların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Binalar				
Maliyetler	31 Aralık 2011	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2012
Ankara/Vakıf İş Merkezi	630,133	-	(630,133)	-
İstanbul/Levent İş Merkezi	5,838,316	-	-	5,838,316
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	4,100,600	-	-	4,100,600
İzmir/ Aliğa İş Merkezi	3,049,500	-	-	3,049,500
Kütahya/Merkez İş Merkezi	4,066,000	-	-	4,066,000
İstanbul/Fatih İş Merkezi (*)	2,642,900	-	-	2,642,900
Toplam	20,327,449	-	(630,133)	19,697,316

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden İstanbul/Fatih İş merkezi finansal kiralama yoluyla alınmıştır.

Binalar				
Birikmiş amortismanlar	31 Aralık 2011	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2012
Ankara/Vakıf İş Merkezi	(123,927)	(11,553)	135,480	-
İstanbul/Levent İş Merkezi	(1,146,468)	-	-	(1,146,468)
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	(580,918)	-	-	(580,918)
İzmir/ Aliğa İş Merkezi	(55,908)	(13,853)	-	(69,761)
Kütahya/Merkez İş Merkezi	(74,543)	(24,760)	-	(99,303)
İstanbul/Fatih İş Merkezi	(48,454)	(5,682)	-	(54,136)
Toplam	(2,030,218)	(55,848)	135,480	(1,950,586)

Net defter değerleri	31 Aralık 2011	31 Aralık 2012
Ankara/Vakıf İş Merkezi	506,206	-
İstanbul/Levent İş Merkezi	4,691,848	4,691,848
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	3,519,682	3,519,682
İzmir/ Aliğa İş Merkezi	2,993,592	2,979,739
Kütahya/Merkez İş Merkezi	3,991,457	3,966,697
İstanbul/Fatih İş Merkezi	2,594,446	2,588,764
Toplam	18,297,231	17,746,730

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla binaların kayıtlı değerleri ile gerçeğe uygun değerlerinin karşılaştırması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013			31 Aralık 2012		
	Kayıtlı değer	Gerçeğe uygun değer	Sigorta Değeri	Kayıtlı değer	Gerçeğe uygun değer	Sigorta Değeri
İstanbul/Levent İş Merkezi	4,703,048	10,651,000	1,202,004	4,691,848	9,500,000	1,202,004
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	3,519,682	8,208,000	515,280	3,519,682	7,300,000	515,280
İzmir/ Aliğa İş Merkezi	2,965,886	3,510,550	720,375	2,979,739	3,200,000	747,495
Kütahya/Merkez İş Merkezi	3,941,937	5,000,000	1,287,500	3,966,697	4,500,000	1,339,000
İstanbul/Fatih İş Merkezi	2,583,082	3,942,735	287,438	2,588,764	3,300,000	287,438
Toplam	17,713,635	31,312,285	4,012,597	17,746,730	27,800,000	4,091,217

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla binaların sigorta ve ekspertiz değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013		31 Aralık 2012	
	Sigorta Poliçe Tarihi	Sigorta değeri	Sigorta Poliçe Tarihi	Sigorta değeri
İstanbul/Levent İş Merkezi	15.01.2013	1,202,004	15.01.2012	1,202,004
Kütahya/Merkez İş Merkezi	01.02.2013	1,287,500	01.02.2012	1,339,000
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	15.01.2013	515,280	15.01.2012	515,280
İzmir/ Aliağa İş Merkezi	01.02.2013	720,375	01.02.2012	747,495
İstanbul/Fatih İş Merkezi	08.02.2013	287,438	08.02.2012	287,438
Toplam		4,012,597		4,091,217

	31 Aralık 2013		31 Aralık 2012	
	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz değeri	Ekspertiz Tarihi	Ekspertiz değeri
İstanbul/Levent İş Merkezi	20.12.2013	10,651,000	19.12.2012	9,500,000
Kütahya/Merkez İş Merkezi	20.12.2013	5,000,000	18.12.2012	4,500,000
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	20.12.2013	8,208,000	19.12.2012	7,300,000
İzmir/ Aliağa İş Merkezi	20.12.2013	3,510,550	20.12.2012	3,200,000
İstanbul/Fatih İş Merkezi	20.12.2013	3,942,735	18.12.2012	3,300,000
Toplam		31,312,285		27,800,000

İstanbul / Levent İş Merkezi

İstanbul / Levent İş Merkezi, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 1472 ada 1 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 6,218 metrekaredir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 20 Aralık 2013 tarihli raporuna göre İstanbul / Levent İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 10,651,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 874,204 TL kira geliri elde etmiştir.

Kütahya / Merkez İş Merkezi

Kütahya / Merkez İş Merkezi, Kütahya İli, Merkez İlçesi, Ali Paşa Mahallesi, 63 ada 224 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 2,060 metrekaredir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 20 Aralık 2013 tarihli raporuna göre Kütahya / Merkez İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 5,000,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Kütahya Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 332,755 TL kira geliri elde etmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (devamı)

Ankara/Kavaklıdere Dükkan

Ankara/Kavaklıdere Dükkan, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi, 2537 ada, 6 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 912 metrekaredir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 20 Aralık 2013 tarihli raporuna göre Ankara/Kavaklıdere Dükkan'ın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 8,208,000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Kavaklıdere Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 673,588 TL kira geliri elde etmiştir.

İzmir/ Aliağa İş Merkezi

İzmir/ Aliağa İş Merkezi, İzmir İli, Aliağa İlçesi, Aliağa Mahallesi, 50 pafta, 5637 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 1.323 metrekaredir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 20 Aralık 2013 tarihli raporuna göre İzmir/ Aliağa İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 3,510,550 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Aliağa Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 242,634 TL kira geliri elde etmiştir.

İstanbul/Fatih İş Merkezi

İstanbul/Fatih İş Merkezi, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Kirmasti Mahallesi, 2123 ada, 9 parselde kayıtlıdır. Yüzölçümü 509 metrekaredir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, 20 Aralık 2013 tarihli raporuna göre İstanbul/Fatih İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 3,942,735 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Fatih Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2013 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap döneminde 214,904 TL kira geliri elde etmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

10 MADDE DÜREN VARIKLAR

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren dönemlerde, maddi düren varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Cari dönem:	31 Aralık 2012	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2013
Maliyet				
Arsalar	205,926	-	-	205,926
Demirbaşlar	227,291	23,304	-	250,595
Taşıtlar	97,194	169,880	-	267,074
Özel maliyetler	65,744	-	-	65,744
Toplam	596,155	193,184	-	789,339
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	(202,657)	(9,010)	-	(211,667)
Taşıtlar	(97,194)	(2,846)	-	(100,040)
Özel maliyetler	(61,876)	(3,361)	-	(65,237)
Toplam	(361,727)	(15,217)	-	(376,944)
Net defter değeri	234,428			412,395

Önceki dönem:	31 Aralık 2011	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2012
Maliyet				
Arsalar	205,926	-	-	205,926
Demirbaşlar	212,323	14,968	-	227,291
Taşıtlar	97,194	-	-	97,194
Özel maliyetler	65,744	-	-	65,744
Toplam	581,187	14,968	-	596,155
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	(189,394)	(13,263)	-	(202,657)
Taşıtlar	(97,194)	-	-	(97,194)
Özel maliyetler	(48,727)	(13,149)	-	(61,876)
Toplam	(335,315)	(26,412)	-	(361,727)
Net defter değeri	245,872			234,428

Üzerinde enerji nakil hattı olan ve brüt defter değeri 205,926 TL olan arsa 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla maddi düren varlıklar içerisinde sınıflanmıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

11 MADDE OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren dönemlerde yazılım programlarından oluşan maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Cari dönem:	31 Aralık 2012	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2013
Maliyet	43,949	9,003	-	52,952
Birikmiş itfa payları	(33,422)	(5,494)	-	(38,916)
Net defter değeri	10,527			14,036

Önceki dönem:	31 Aralık 2011	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2012
Maliyet	35,896	8,849	(796)	43,949
Birikmiş itfa payları	(31,041)	(3,177)	796	(33,422)
Net defter değeri	4,855			10,527

12 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER

SPK'nın 9 Aralık 2009 tarihinde, Payları Borsa'da işlem gören şirketlerin 3. şahısların borcunu temin amacıyla vermiş oldukları Teminat, Rehin ve İpoteklerin ("TRİ") değerlendirildiği ve 28/780 sayılı toplantısında almış olduğu karara göre;

Payları Borsa'da işlem gören yatırım ortaklıkları ve finansal kuruluşlar dışında kalan şirketlerin;

- Kendi tüzel kişilikleri adına,
- Mali tablolarının hazırlanması sırasında tam konsolidasyon kapsamına dahil ettikleri ortaklıklar lehine,
- Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişiler lehine vermiş oldukları TRİ'lerde herhangi bir sınırlamaya gidilmemesine,

Kurul kararının Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") yayımlandığı ilk günden itibaren Borsa şirketlerince, yukarıdaki (i) ve (ii) bentlerinde yer alan kategorilerden herhangi birisine girmeyen gerçek ve tüzel kişiler ile (iii) bendinde ifade edilen olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacı dışında 3. kişiler lehine TRİ verilmemesine ve mevcut durum itibarıyla söz konusu kişiler lehine verilmiş olan TRİ'lerin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla sıfır düzeyine indirilmesine karar verilmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	166,593	682,300
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
	166,593	682,300

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

12 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜKLER (devamı)

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı Şişli Vergi Dairesi'ne verilen teminat mektubundan oluşmakta olup 166,593 TL'dir. (31 Aralık 2012: 682,300 TL). 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %0.08'dir (31 Aralık 2012: %0.35).

Şirket tarafından alınan teminatlar 1,471,378 TL tutarında olup, taşeron firmadan alınan 2,378 TL tutarında banka teminat mektubundan ve Vakıfbank Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri inşaatına ait Proje Yönetim Hizmet alım ihalesini kazanan Entegre Proje Yönetim Danışmanlık Mühendislik Ticaret AŞ'den alınan 369,000 TL tutarında banka teminat mektubu ve Tasarım Hizmetleri ihalesini kazanan Tabanlıoğlu Mimarlık Dan. Ltd. Şti.'den alınan 1,100,000 TL tutarındaki teminat mektubundan oluşmaktadır (31 Aralık 2012: 677,000 TL).

Faaliyet kiralama anlaşmaları

Kiraya veren olarak Şirket

Şirket, 1 Şubat 2011 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile İzmir Aliğa ilçesinde bulunan bodrum, zemin ve beş normal kattan oluşan komple bina için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2013 itibarıyla 20,294 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Şubat 2011 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile İstanbul Fatih ilçesinde bulunan bodrum, zemin kat ve 2 normal kattan oluşan komple bina için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2013 itibarıyla 17,974 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Ocak 2005 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile Ankara Çankaya ilçesinde bulunan işyeri için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2013 itibarıyla 56,132 TL + KDV olup yıllık kira bedeli peşin tahsil edilmektedir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Şubat 2011 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile Kütahya Merkez ilçesinde bulunan bodrum, zemin ve 7 normal kattan oluşan komple bina için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2013 itibarıyla 27,831 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Ocak 2007 tarihinde Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile İstanbul Beşiktaş İlçesinde bulunan işyeri için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2013 itibarıyla 72,850 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Kiralayan olarak Şirket

Şirket, 1 Ocak 2008 tarihinde başlamak üzere T.Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Vakfı ile İstanbul Şişli İlçesinde bulunan işyeri için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2013 itibarıyla 7,278 TL + stopajdır. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

13 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar, 49,296 TL (31 Aralık 2012: 28,698 TL) tutarında ikramiye karşılıkları ile 46,878 TL tutarında kullanılmamış izin karşılıklarından oluşmaktadır (31 Aralık 2012: 36,015 TL).

İzin karşılığının 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Dönem başı bakiyesi	36,015	-
Dönem içindeki değişim	10,863	36,015
Dönem sonu bakiyesi	46,878	36,015

Uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar, 93,261 TL tutarında kıdem tazminatı karşılığından oluşmaktadır (31 Aralık 2012: 74,400 TL).

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emeklilikleri dolayı oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerinin bugünkü değerini göstermektedir.

TMS 19 (2011) – *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Şirket, 31 Aralık 2013 itibarıyla tüm aktüeryal kayıp ve kazançlarını, özkaynaklar altında, Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler, yeniden değerlendirme ölçüm kazanç/kayıpları hesabında muhasebeleştirmektedir.

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İskonto oranı	%3.81	%1.91
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%99.71	%99.71

Uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Dönem başı bakiyesi	74,400	49,717
Faiz maliyeti	5,215	3,488
Hizmet maliyeti	16,631	15,584
Aktüeryal fark	(2,985)	5,611
Dönem sonu bakiyesi	93,261	74,400

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

14 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA / UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Peşin ödenen vergi ve fonlar	234,080	293,033
Gelecek aylara ait giderler (*)	47,669	27,739
Toplam	281,749	320,772

(*) 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla gelecek aylara ait giderlerin 42,340 TL (31 Aralık 2012: 23,780 TL) tutarındaki kısmı ilişkili kuruluş bakiyelerinden oluşmaktadır.

Diğer duran varlıklar

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket’in diğer duran varlıkları bulunmamaktadır.

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Ödenecek vergi ve fonlar	90,849	326,164
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	21,586	11,983
Toplam	112,435	338,147

Diğer uzun vadeli yükümlülükler

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket’in diğer uzun vadeli yükümlülükleri bulunmamaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

15 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**Ödenmiş sermaye**

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

	Grubu	31 Aralık 2013		31 Aralık 2012	
		Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı
Vakıfbank	A	14.67	15,575,997	14.67	15,399,998
	B	12.96	13,768,922	12.96	13,613,342
TOKİ	A	8.67	9,203,998	8.67	9,099,999
	B	5.33	5,663,999	5.33	5,599,999
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz. Vakfı	A	5.34	5,663,999	5.34	5,599,999
	B	1.33	1,416,000	1.33	1,400,000
Halka açık hisseler	B	45.03	47,827,083	45.03	47,286,663
Diğer	A	5.34	5,664,003	5.34	5,600,000
	B	1.33	1,415,999	1.33	1,400,000
Toplam		100.00	106,200,000	100.00	105,000,000
Enflasyon Düzeltme Etkisi			21,599,008		21,599,008
Toplam			127,799,008		126,599,008

Şirket'in hisse senetleri, nama yazılı olan A grubu ve hamiline yazılı olan B grubu olarak iki türdedir. Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A grubu payların her biri 100.000 (yüz bin) oy hakkına, B grubu payların her biri 1 (bir) oy hakkına sahiptir.

17 Temmuz 2013 tarihli SPK izni ile 1,200,000 TL tutarındaki 1.temettütünün sermayeye eklenmesi suretiyle Şirket'in ödenmiş sermayesinin 105,000,000 TL'den 106,200,000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir.

Hisse senedi ihraç primleri

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Hisse senetleri ihraç primleri	421,176	421,176
Hisse senetleri ihraç primleri enflasyon düzeltmesi farkı	9,337,858	9,337,858
Toplam	9,759,034	9,759,034

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Şirket, 31 Aralık 2013 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan 2,985 TL tutarındaki aktüeryal kayıp ve kazançlarını, 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olan TMS 19 (2011) *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı uyarınca, özkaynaklar altında, yeniden değerlendirme ölçüm ve kazançları hesabında muhasebeleştirmiştir. Karşılaştırılmalı sunulan dönemde, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen aktüeryal kayıp ve kazançların önemli bir etkisinin olmaması nedeniyle 31 Aralık 2012 tarihli finansal tablolar yeniden düzenlenmemiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

15 ÖZKAYNAKLAR (devamı)

Geçmiş yıllar karları

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Açılış	47,314,989	27,826,771
Önceki dönem net karından geçmiş yıllar karlarına transfer	5,922,822	24,488,218
Sermayeye transfer	(1,200,000)	(5,000,000)
Dönem sonu	52,037,811	47,314,989

Kar dağıtımı

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarih ve 2/51 sayılı kararı gereğince halka açık anonim ortaklıkların faaliyetlerinden elde ettikleri karların dağıtım konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemiştir. Kar dağıtım yapmaya karar veren anonim ortaklıklar için ise bu dağıtımın Şirket'in genel kurulunda alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayenin yüzde 5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine de imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirilmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyet sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakları, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

Bu kapsamda SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabılır kar üzerinden SPK'nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabılır kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanamaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabılır karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

16 HASILAT

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona yıllara ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Hasılat		
Esas faaliyetlerden elde edilen hasılat	2,338,085	3,568,832
<i>Kira gelirleri</i>	2,338,085	2,419,519
<i>Arsa ve gayrimenkul satış karları</i>	-	1,149,313
Sermaye piyasası işlemlerinden elde edilen hasılat	4,421,230	5,031,186
<i>Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden elde edilen gelirler</i>	2,816,838	3,068,468
<i>Bankalardan alınan faiz gelirleri</i>	1,590,301	1,955,969
<i>Yatırım fonlarından elde edilen gelirler</i>	14,091	6,749
Toplam Hasılat	6,759,315	8,600,018
Satışların maliyeti	(269,714)	(442,597)
Brüt kar	6,489,601	8,157,421

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

16 HASILAT (devamı)

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Emlak vergisi giderleri	185,178	248,071
Amortisman giderleri	44,295	55,848
Banka masraf ve komisyonları	22,334	67,362
Sigorta giderleri	16,757	17,538
Bakım onarım gideri	1,150	4,396
Vergi, resim ve harç giderleri	-	42,862
Diğer	-	6,520
Toplam	269,714	442,597

17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Personel giderleri	1,531,814	1,118,942
Faaliyet kiralaması giderleri	109,174	104,668
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	163,008	202,482
Amortisman giderleri	20,711	29,589
Malzeme giderleri	18,971	17,315
Reklam, ilan ve tanıtım giderleri	6,495	207,853
Sermaye artış giderleri	-	17,250
Diğer giderler	143,718	53,434
Toplam	1,993,891	1,751,533

Personel giderleri

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Maaşlar ve ücretler	640,166	440,498
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	447,515	333,970
İkramiye gideri	183,267	125,243
SSK işveren payı	121,919	85,352
Kıdem tazminatı karşılığı gideri, net	21,846	24,683
Kullanılmayan izin karşılıkları gideri	10,863	36,015
Diğer	106,238	73,181
Toplam	1,531,814	1,118,942

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/ GİDERLER***Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler***

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait esas faaliyetlerden diğer gelirler 8,522 TL'dir (31 Aralık 2012: 4,768 TL).

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait esas faaliyetlerden diğer giderler bulunmamaktadır (31 Aralık 2012: Bulunmamaktadır).

19 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren dönemlerde amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

Amortisman ve itfa giderleri	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Satışların maliyeti	(44,295)	(55,848)
Genel yönetim giderleri	(20,711)	(29,589)
Toplam	(65,006)	(85,437)

20 FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman giderleri	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Faiz giderleri	145,843	192,694
Toplam	145,843	192,694

21 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

5520 sayılı KVK'nın 5'inci maddesinin (1) / d-4 bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları kurumlar vergisinden istisnadır.

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı kurumlar vergisinden istisna olduğundan, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

22 PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Pay başına kazancın, 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Net dönem karı	4,358,389	6,217,962
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	106,200,000	106,200,000
Pay başına kazanç	0.0410	0.0585

Şirket'in sulandırılmamış payları bulunmamaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

23 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Şirket’in maruz kaldığı riskler, Şirket’in bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir. Şirket finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- kredi riski,
- likidite riski,
- piyasa riski,
- operasyonel risk.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

23 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**Kredi riski**

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememe olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2013	Alacaklar							
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer	Toplam
	İlişkili taraf	Diğer Taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	-	-	2,437	19,780,820	35,591,243	-	55,374,500
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	-	-	2,437	19,780,820	35,591,243	-	55,374,500
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

23 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**Kredi riski (devamı)**

31 Aralık 2012	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer	Toplam
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	-	-	1,984	19,339,909	33,971,608	-	53,313,501
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	-	-	1,984	19,339,909	33,971,608	-	53,313,501
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

23 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**Likidite riski**

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. Şirket'in likidite yönetimi yaklaşımı, her dönem yeterli likiditeye sahip olup vadeleri geldiğinde yükümlülüklerini hem olağan hem de zor koşullarda herhangi bir kabul edilemez bir zarara ve Şirket'in piyasadaki ismine zarar vermeden karşılamaktır.

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar raporlama tarihi itibarıyla finansal yükümlülüklerin sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

Sözleşme uyarınca vadeler						
31 Aralık 2013	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<i>Türev olmayan finansal yükümlülükler</i>						
Finansal borçlar	1,286,966	1,421,407	164,009	492,025	765,373	-
Toplam	1,286,966	1,421,407	164,009	492,025	765,373	-

Beklenen vadeler						
31 Aralık 2013	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<i>Türev olmayan finansal yükümlülükler</i>						
Ticari borçlar	11,608	11,608	11,608	-	-	-
Toplam	11,608	11,608	11,608	-	-	-

Sözleşme uyarınca vadeler						
31 Aralık 2012	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<i>Türev olmayan finansal yükümlülükler</i>						
Finansal borçlar	1,797,156	2,077,440	164,008	492,025	1,421,407	-
Toplam	1,797,156	2,077,440	164,008	492,025	1,421,407	-

Beklenen vadeler						
31 Aralık 2013	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<i>Türev olmayan finansal yükümlülükler</i>						
Ticari borçlar	39,001	39,001	39,001	-	-	-
Toplam	39,001	39,001	39,001	-	-	-

Şirket'in 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

23 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir. Şirket bu riski, faiz oranına duyarlı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle yönetmektedir.

Döviz kuru riski

Şirket'in 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla yabancı para yapılan işlemleri olmaması nedeniyle maruz kaldığı kur riski bulunmamaktadır.

Faiz oranı riski

Şirket faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, Şirket'in değişken faiz bileşenine sahip finansal araçları bulunmayıp sabit faiz bileşenine sahip finansal araçları aşağıda gösterilmiştir:

Sabit faizli finansal kalemler	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Finansal varlıklar	55,370,258	53,270,858
Vadeli mevduat	19,779,015	19,299,250
Finansal yatırımlar	35,591,243	33,971,608
Finansal yükümlülükler	1,286,966	1,797,156

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Finansal araçlar		
Bankalar - vadeli mevduat	TL %9.01	TL %8.15
Finansal yatırımlar	TL %9.05	TL %8.94
Finansal borçlar	TL %9.55	TL %9.55

Varlıkların faize duyarlılığı:

Gelir tablosunun faize duyarlılığı, aşağıda varsayılan nispetlerde faiz oranlarındaki değişimin; 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerine olan etkisidir. Bu analiz sırasında, diğer değişkenlerin sabit olduğu varsayılmaktadır.

Bu analiz, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla da aynı şekilde hesaplanmıştır.

	Gelir Tablosu		Özkaynak^(*)	
	100 bp artış	100 bp azalış	100 bp artış	100 bp azalış
31 Aralık 2013	(138,048)	139,865	(138,048)	139,865
31 Aralık 2012	(129,990)	131,717	(129,990)	131,717

(*) Özkaynak etkisi gelir tablosu etkisini içermektedir.

VAKİF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

23 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Operasyonel risk

Kredi, piyasa ve likidite gibi dışsal riskler haricinde, Şirket'in süreçleri, çalışanları, teknoloji ve altyapı gibi çeşitli sebeplerden oluşabilecek doğrudan ve dolaylı riskleri ifade eden ve yasal düzenleyicilerin zorunluluklarından oluşan risklere operasyonel risk denir. Operasyonel risk Şirket'in faaliyetlerinden oluşmaktadır.

Şirket, finansal zararlardan uzak durmak amacıyla operasyon riskini yönetmektedir. Bu bağlamda Şirket aşağıdaki konularda Şirket içi süreç ve kontroller belirlemiştir;

- İşlemlerin bağımsız yetkilendirilmesini içeren, uygun görev dağılımları,
- İşlemlerin mutabakatı ve kontrolü,
- Yasal ve diğer düzenleyicilerin zorunluluklarına uygunluk,
- İşlem ve kontrollerin dokümantasyonu,
- Karşılaşılan operasyonel risklerin periyodik değerlendirilmesi ve belirlenen riskleri karşılayacak şekilde oluşturulan kontrol ve prosedürlerin yeterliliği,
- Acil durum planlarının geliştirilmesi
- Eğitim ve mesleki gelişim
- Etik ve iş standartları
- Etkili olabilecek alanlarda sigortaların da dahil olabileceği riski azaltıcı önlemler.

24 FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder. Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi hem muhasebe politikası hem de dipnot sunumları açısından gereklidir. Aşağıdaki metodlar ve varsayımlar gerçeğe uygun değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Kısa vadeli olmaları nedeniyle bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır. Finansal durum tablosunda gerçeğe uygun değeri ile gösterilen yatırım fonları ve menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde piyasa fiyatları esas alınmaktadır.

Ticari borçların, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır. Defter değeri 1,286,966 TL (31 Aralık 2012: 1,797,156 TL) olan finansal borçların 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 1,240,762 TL olup (31 Aralık 2012: 1,749,550 TL), gerçeğe uygun değerinin hesaplanmasında Şirket'in raporlama tarihindeki borçlanma oranları kullanılmıştır.

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

"TFRS 7 – Finansal Araçlar: Açıklama" standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket'in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

24 FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma (devamı)

1 inci Sıra: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

2 nci Sıra: 1 inci sırada yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

3 üncü Sıra: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

Bu çerçevede gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen finansal varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2013	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
<i>Nakit ve nakit benzerleri:</i>				
Yatırım fonları	21,981	-	-	21,981
<i>Finansal yatırımlar:</i>				
Borçlanma senetleri	35,591,243	-	-	35,591,243
Toplam finansal varlıklar	35,613,224	-	-	35,613,224

31 Aralık 2012	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
<i>Nakit ve nakit benzerleri:</i>				
Yatırım fonları	-	-	-	-
<i>Finansal yatırımlar:</i>				
Borçlanma senetleri	1,829,246	32,142,362	-	33,971,608
Toplam finansal varlıklar	1,829,246	32,142,362	-	33,971,608

25 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

26. EK Dipnot: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Burada yer alan bilgiler, SPK’nın “Sermaye Piyasası’nda Finansal Raporlama Tebliği” uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK’nın 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-48.1 “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca, 2 numaralı notta belirtildiği üzere Şirket’in finansal tabloları Şirket’in bağlı ortaklığı veya ortak girişimi olmadığından burada yer verilen bilgiler Şirket’in konsolide olmayan verileridir.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket, SPK’nın 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III-48.1 “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin 24. Maddesinin “a, b, c, ç ve d” bentleri ile 22. ve 38. maddelerinde belirtilen sınırlamalara uymuştur ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir (31 Aralık 2012: Uyumsuzluk yoktur).

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

26. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	55,394,044	53,311,517	
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	142,885,158	141,468,972	
C	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-	
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-	
	Diğer Varlıklar		712,097	568,379	
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(f)	198,991,299	195,348,868	
E	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-	
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-	
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	1,286,966	1,797,156	
H	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-	
I	Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	197,390,855	193,035,451	
	Diğer Kaynaklar		313,478	516,261	
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	198,991,299	195,348,868	
	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-	
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	19,780,820	19,339,909	
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	205,926	205,926	
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	
C2	İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	166,593	682,300	
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	
	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%71.80	%72.40	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%27.84	%27.30	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	%0.10	%0.10	Azami %20
6	İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%0.74	%1.30	Azami %500
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%9.94	%9.90	Azami %10