

**VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

1 Ocak – 30 Eylül 2022 Ara Dönem Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU	2-3
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	4
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	5
NAKİT AKIŞ TABLOSU	6
1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	9
3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	25
4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	27
5. FİNANSAL YATIRIMLAR	29
6. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER	29
7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	30
8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	31
9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	31
10. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR, DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR	32
11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	33
12. STOKLAR	39
13. MADDİ DURAN VARLIKLAR	41
14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	42
15. ŞEREFİYE	42
16. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	43
17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	45
18. DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLERİN DIŞINDA KALANLAR)	46
19. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	47
20. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	48
21. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	49
22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	50
23. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	50
24. FİNANSMAN GİDERLERİ	51
25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	51
26. PAY BAŞINA KAZANÇ	51
27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	52
28. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	57
29. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	59
30. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	59

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnot Referansı	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021
DÖNEN VARLIKLAR		1.410.210.302	2.038.355.679
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.057.750.068	849.041.503
Finansal yatırımlar	5	155.986.666	--
Ticari alacaklar			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	164.598.004	36.445.330
Diğer alacaklar			
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	3	5.283.546	--
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	1.306.639	807.016
Stoklar	12	111.123	973.711.360
Peşin ödenmiş giderler	9	10.776.938	20.485.966
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	10	8.422.486	7.874.776
Diğer dönen varlıklar	10	5.974.832	149.989.728
DURAN VARLIKLAR		3.598.026.243	2.581.459.332
Ticari alacaklar			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (UV)</i>	7	66.821.218	29.484.195
Diğer alacaklar			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar (UV)</i>	8	49.374	45.944
Stoklar (UV)	12	1.361.392.339	607.713.712
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	1.939.156.251	1.594.626.855
Maddi duran varlıklar	13	548.425	406.987
Maddi olmayan duran varlıklar			
- <i>Şerefiye</i>	15	14.631.400	14.631.400
- <i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>	14	1.579.269	1.520.765
Peşin ödenmiş giderler (UV)	9	132.861.743	311.920.680
Diğer duran varlıklar	10	80.986.224	21.108.794
TOPLAM VARLIKLAR		5.008.236.545	4.619.815.011

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansı	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		686.381.742	1.673.057.086
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3,6	103.628.041	103.651.639
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	17.076.404	23.897.347
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	3,7	191.143	126.296.305
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	409.880.103	234.722.519
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		400.311	207.774
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	25.158.816	41.970.524
Ertelenmiş gelirler			
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	3,18	386.746	1.127.006.536
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	18	1.303.688	699.060
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	17	1.578.603	868.300
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	18	96.971.320	--
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	18	29.806.567	13.737.082
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.062.765.106	505.627.905
Uzun vadeli borçlanmalar		--	--
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	3,6	123.487.934	184.521.721
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	6	--	10.233.314
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (UV)	8	28.727.332	1.436.089
Ertelenmiş gelirler (UV)			
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	18	908.916.969	308.443.584
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	1.632.871	993.197
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.749.146.848	2.178.684.991
		--	--
ÖZKAYNAKLAR		3.259.089.697	2.441.130.020
Ödenmiş sermaye	19	1.145.000.000	1.000.000.000
Sermaye düzeltme farkları	19	21.599.008	21.599.008
Paylara ilişkin primler/iskontolar	19	301.118.336	301.118.336
- Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/(kayıpları)	19	(530.315)	(186.972)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		19.519.775	11.781.404
Geçmiş yıllar karları/(zararları)		954.079.873	632.130.300
Net dönem karı		818.303.020	474.687.944
TOPLAM KAYNAKLAR		5.008.236.545	4.619.815.011

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 EYLÜL 2022 VE 2021 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	<i>Dipnot Referansı</i>	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2022	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2022	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2021	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2021
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	20	2.743.121.196	2.298.036.878	121.680.064	49.990.020
Satışların maliyeti (-)	20	(1.976.093.975)	(1.821.128.963)	(2.347.677)	(1.835.929)
Brüt Kar		767.027.221	476.907.915	119.332.387	48.154.091
Genel yönetim giderleri (-)	21	(21.470.555)	(8.045.310)	(13.787.409)	(4.338.209)
Pazarlama giderleri (-)	21	(22.591.033)	(2.488.288)	(1.475.135)	(212.432)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	107.716.811	1.067.831	2.445.888	142.158
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	(4.332.278)	(5.850.995)	(472.418)	25.919
Esas Faaliyet Karı / (Zararı)		826.350.166	473.293.143	106.043.313	43.771.527
Finansman Gelir/(Gideri) Öncesi					
Faaliyet Karı / (Zararı)		826.350.166	473.293.143	106.043.313	43.771.527
Finansman gelirleri		--	--	--	--
Finansman giderleri (-)	24	(8.047.146)	(2.371.481)	(12.075.204)	(2.750.819)
Finansman Gelirleri / (Giderleri), Net		(8.047.146)	(2.371.481)	93.968.109	41.020.708
Sürdürülen Faaliyetler Öncesi Dönem Karı/(Zararı)		818.303.020	470.921.662	93.968.109	41.020.708
Dönem Net Karı		818.303.020	470.921.662	93.968.109	41.020.708

DİĞER KAPSAMLI GELİR

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar

- Tanımlanmış fayda planları

yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları) 17 (343.343) (105.565) (123.607) 33.443

Toplam Diğer Kapsamlı Gelir (343.343) (105.565) (123.607) 33.443

Toplam Kapsamlı Gelir 817.959.677 470.816.097 93.844.502 41.054.151

Adi Pay Başına Kazanç 26 0,715 0,411 0,133 0,041

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	<i>Kâr veya zararda yeniden sınıflandıramayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler</i>				<i>Birikmiş Karlar</i>			
	<i>Ödenmiş Sermaye</i>	<i>Sermaye Düzeltilme Farkları</i>	<i>Pay Senedi İhraç Pirimleri</i>	<i>Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları</i>	<i>Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler</i>	<i>Geçmiş Yıllar Kar/Zararları</i>	<i>Net Dönem Karı/Zararı</i>	<i>Özkaynaklar Toplamı</i>
1 Ocak 2021 İtibarıyla Bakiyeler	460.000.000	21.599.008	278.977.708	(13.176)	9.055.996	556.263.597	118.592.111	1.444.475.244
Sermaye Artırımı	540.000.000	--	22.140.628	--	--	(40.000.000)	--	522.140.628
Transferler	--	--	--	--	2.725.408	115.866.703	(118.592.111)	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	(123.607)	--	--	93.968.109	93.844.502
30 Eylül 2021 İtibarıyla Bakiyeler	1.000.000.000	21.599.008	301.118.336	(136.783)	11.781.404	632.130.300	93.968.109	2.060.460.374
1 Ocak 2022 İtibarıyla Bakiyeler	1.000.000.000	21.599.008	301.118.336	(186.972)	11.781.404	632.130.300	474.687.944	2.441.130.020
Sermaye Artırımı	145.000.000	--	--	--	--	(145.000.000)	--	--
Transferler	--	--	--	--	7.738.371	466.949.573	(474.687.944)	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	(343.343)	--	--	818.303.020	817.959.677
30 Eylül 2022 İtibarıyla Bakiyeler	1.145.000.000	21.599.008	301.118.336	(530.315)	19.519.775	954.079.873	818.303.020	3.259.089.697

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 EYLÜL 2022 VE 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	<i>Dipnot Referansı</i>	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2022	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2021
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları		661.457.133	(347.425.306)
Dönem Net Karı		818.303.020	93.968.109
<u>Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</u>		(124.197.946)	(104.991.705)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13,14	639.261	343.405
Çalışan hakları karşılığı ile ilgili düzeltmeler	17	689.987	376.186
Beklenen zarar karşılığı ile ilgili düzeltmeler	4,7	1.191.145	98.375
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	24,2	(19.503.898)	(104.051.926)
Gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler			
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler</i>	11,22	(107.214.441)	(1.757.745)
<u>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</u>		(32.591.874)	(336.377.070)
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(166.680.842)	6.733.185
Stoklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		219.921.610	(228.170.797)
Peşin ödenmiş giderlerdeki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		188.767.965	(85.666.649)
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		49.052.422	(58.012.690)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		10.479.535	16.408.952
Ertelenmiş gelirlerdeki artış / (azalış) (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) ile ilgili düzeltmeler		(525.541.777)	71.657.875
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		191.409.213	-59.326.946
<u>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</u>		661.513.200	(347.400.666)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	17	(56.067)	(24.640)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(238.154.158)	(233.786.277)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları			
<i>Maddi duran varlık alımı</i>	13	(219.265)	(44.548)
<i>Maddi olmayan duran varlık alımı</i>	14	(619.938)	(1.149.149)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		4.272.500	1.517.500
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(241.587.455)	(234.110.080)
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(212.466.975)	560.395.777
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını satmasından kaynaklanan nakit girişler		--	500.000.000
Pay ihracından kaynaklanan nakit girişleri		--	22.140.628
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	27	(81.567.807)	(65.448.732)
Alınan faiz		29.351.231	114.875.591
Ödenen faiz		(4.263.733)	(11.171.710)
Diğer finansal araçlardan nakit çıkışları		(155.986.666)	--
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış / (Azalış) (A+B+C)		210.836.000	(20.815.806)
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	4	845.131.602	806.766.236
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	4	1.055.967.602	785.950.430

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Vakıf GYO” veya “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 para 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 merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

Şerifali Mah. Bayraktar Bulv. Nutuk Sok. No: 4 Ümraniye / İstanbul - Türkiye.

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket’in Merkezi Kayıt Kuruluşu verilerine göre ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
T. Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı	48,95	560.515.831	48,95	489.533.418
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz. Vakfı	7,51	86.039.911	7,51	75.144.026
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Emekli Sandığı	6,88	78.801.208	6,88	68.822.015
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	3,66	41.864.755	3,66	36.563.104
Diğer	33,00	377.778.295	33,00	329.937.437
Toplam	100,00	1.145.000.000	100,00	1.000.000.000

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 15 (on beş) oy hakkına, B grubu payların her biri 1 (bir) oy hakkına sahiptir.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, Şirket’in kayıtlı sermaye tavanı 1.750.000.000 TL’dir (31 Aralık 2021: 1.000.000.000 TL). 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket’in çalışan sayısı 41 kişidir (31 Aralık 2021: 39 kişi).

Vakıfbank, Şirket üzerinde hakim ortak olarak kontrolü elinde bulundurmaktadır.

30 Eylül 2022 tarihinde sona eren dönem itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 31 Ekim 2022 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan bu finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Müşterek Faaliyetler

Müşterek faaliyetler, anlaşmanın müşterek kontrolüne sahip taraflarının bu anlaşmayla ilgili varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin yükümlülüklerle sahip oldukları durumlarda ortaya çıkar. Bir müşterek faaliyet katılımcısı sahip olduğu varlık, yükümlülük, hasılat ve maliyete göre değerlendirilmektedir. Müşterek faaliyetlere ait varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve gider hesapları ile nakit akım hareketleri oransal konsolidasyon yöntemi ile finansal tablolara dahil edilmiş olup bu müşterek faaliyetler ile gerçekleşen grup içi işlemler, bakiyeler ve gerçekleşmemiş kar/zararlar finansal tablolardan elimine edilmiştir.

Müşterek Faaliyetler	Faaliyet Konusu	Müteşebbis Ortaklar
Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı (“Halk - Vakıf”)	Konut projesi	Halk GYO A.Ş.
Vakıf GYO – Obaköy Adi Ortaklığı (“Vakıf - Obaköy”)	Konut projesi	Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. (“Obaköy”)

Halk - Vakıf

Halk -Vakıf 29 Ağustos 2014 tarihinde imzalanan proje ortaklığı sözleşmesiyle adi ortaklık olarak kurulmuş olup 16 Ekim 2014 tarihinde faaliyete geçmiştir. Halk -Vakıf 100.000 TL sermaye ile %50, %50 oranında pay ile kurulmuş olup, kurulan ortaklığın amacı, Sancaktepe İstanbul’da konut projesi geliştirmektir. Şirket, 95.221,84 m² yüz ölçümüne sahip İstanbul İli Sancaktepe ilçesinde bulunan arsayı 110.000.000 TL + KDV bedel karşılığı, %50’si Vakıf GYO, %50’si Halk GYO tarafından ödenmek üzere satın almıştır.

Vakıf - Obaköy

Vakıf-Obaköy 29 Nisan 2016 tarihinde imzalanan proje ortaklığı sözleşmesiyle adi ortaklık olarak kurulmuş olup 29 Nisan 2016 tarihinde faaliyete geçmiştir. Vakıf-Obaköy 100.000 TL sermaye ile %50, %50 oranında pay ile kurulmuş olup, kurulan ortaklığın amacı, Maltepe İstanbul’da konut projesi geliştirmektir. Şirket, 15.268 m² yüz ölçümüne sahip İstanbul İli Maltepe ilçesinde bulunan arsayı 66.971.250 TL karşılığı, %50’si Vakıf GYO, %50’si Obaköy tarafından ödenmek üzere satın almıştır. Şirket, 31 Ocak 2018 tarihinde almış olduğu 2018/4 nolu yönetim kurulu kararına göre Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş (Obaköy) ile arasındaki İstanbul ili, Maltepe ilçesinde yer alan 15.268 m² büyüklüğündeki konut imarlı arsa üzerinde proje geliştirilmek üzere kurulan ve Şirketin %50 payına sahip olduğu Adi Ortaklıktaki payının protokol imzalanarak %99’a çıkarılmasına karar vermiştir.Vakıf GYO, Obaköy’e 31 Ocak 2018 tarihine kadar iki Ortak tarafından ortak olarak paylaşılan yatırım tutarının (yatırım tutarı alınan arazi ve üzerinde yapılan geliştirme harcamalarından oluşmaktadır) Obaköy tarafından karşılanan tutarın %49’unu (42.151.214 TL’ye denk gelmektedir) ayrıca hisse devir bedeli olarak 14.680.400 TL, toplamda 56.831.614 TL ödemiştir.

Vakıf GYO hisse oranını değiştiği tarih itibarıyla hazırlanmış finansal tablolarındaki net varlıklarının değerleriyle proje ortaklığının gerçeğe uygun değeri arasındaki tutar finansal tablolarda satın alma muhasebesi neticesinde ortaya çıkan şerefiye olarak maddi olmayan duran varlıklar altında sınıflandırılmıştır. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla şerefiye tutarı 14.631.400 TL’dir. İşletme birleşmesi sonucunda oluşan şerefiye tutarı projenin teslimi ile birlikte projenin satış oranı üzerinden peydelpey giderilecek ve proje satılıp teslim olduğunda finansal tablolarda şerefiye rakamı kalmayacaktır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Bu finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıda sunulmuştur. Aksi belirtilmediği sürece bu muhasebe politikaları sunulan bütün dönemler için uygulanmıştır.

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

a Finansal tabloların hazırlanış şekli

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket, muhasebe kayıtlarını, Maliye Bakanlığı’nca yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) ve Türk Vergi Mevzuatı’na göre yapmaktadır.

b TFRS’lere uygunluk beyanı

İlişikteki yıl sonu finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarihli 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 (“KGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlara uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki finansal tablolar KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayınlanan TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

c Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK’nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı Kararı uyarınca, Türkiye’de faaliyette bulunan ve finansal tablolarını SPK Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir.

TMS 29’ a göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler finansal tablolarını raporlama dönemi sonundaki paranın satın alma gücüne göre raporlar. TMS 29’da, bir ekonominin yüksek enflasyonlu bir ekonomi olduğuna işaret edebilecek özellikler tanımlanmakta ve işletmelerin Standardı uygulamaya aynı anda başlamaları önerilmektedir. Kamu Gözetimi Muhasebe ve Standartları Kurumu (KGK) tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yapılan açıklamada işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı ifade edilmiştir. Bununla birlikte, 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarda TMS 29 kapsamında finansal tablolarda düzeltme yapılıp yapılmayacağına yönelik bir açıklamada bulunulmamıştır. Bu kapsamda enflasyon muhasebesinin uygulanması konusunda ülke genelinde görüş birliği oluşmadığından ve KGK’nın TMS 29 uygulamasını ertelemesi beklendiğinden, karşılaştırılabilirliğin sağlanması adına 30 Eylül 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

d Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirket’in raporlama para birimi Türk Lirası (“TL”) olup tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

e Müşterek faaliyetler: Müşterek faaliyetler, Şirket ile bir veya daha fazla müteşebbis ortak tarafından müştereken yönetilmek üzere, bir ekonomik faaliyetin üstlenilmesi için bir sözleşme dâhilinde oluşturulan adi ortaklıklarını ifade etmektedir. Şirket, bu müşterek kontrolü, kendisinin doğrudan ya da dolaylı olarak sahip olduğu hisselerden yararlanarak sağlamaktadır.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket’in müşterek faaliyetlerin işletmelerinin detayı Not 1’de açıklanmıştır. Müşterek faaliyetler oransal konsolidasyon metodu kullanılmak suretiyle finansal tablolarda muhasebeleştirilir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

f İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 1.410.210.302 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 686.381.742 TL'dir. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Şirket'in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin tutarları yaklaşık 3.300.659.713 TL olup, stokların satışı için pazarlama ve satış faaliyetleri devam etmektedir.

2.2 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Şirket'in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla "Finansman gelirleri / (giderleri)" hesabı içerisinde gösterilen 192.788.863 TL tutarındaki vadeli mevduat ve finansal yatırımlardan elde edilen faiz gelirleri cari dönem karşılaştırmalı mali tablolarda "Hasılat" hesabı içerisinde gösterilmiştir.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar bir önceki dönem olan 31 Aralık 2021 tarihli finansal bilgiler ile karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

2.3 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket'in cari dönem içerisinde muhasebe tahminlerinde ve politikalarında önemli bir değişiklik olmamıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar (devamı)

TMS 16 Değişiklikleri - Kullanım amacına uygun hale getirme

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirir. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 37 Değişiklikleri - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37'de yapılan bu değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığını değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve 'direkt ilgili maliyetlerin' dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

KGK tarafından, Temmuz 2020'de "TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek şekilde yayınlanmıştır:

- TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.

- TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmuştur. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Ocak 2021'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulayacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi

Ağustos 2021'de KGG, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralamar ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.5.1 Hasılat

Gayrimenkul kiralamarından elde edilen kira geliri

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Gayrimenkul satışı

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.1 Hasılat (devamı)

Faiz geliri:

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

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebelemektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi,
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması,
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi.

Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal devredilmiş olur.

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) Mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) Müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödemediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir. Ayrıca şirket satış vaadi sözleşmelerinde cayma hakkı olup, sözleşme bedelini nakit olarak tahsil etmez ise, sözleşmeye konu bedelleri finansal durum tablosunda göstermez.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir.

b) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir.

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 gayrimenkuller ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

2.5.3 Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirilmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır (Dipnot 13).

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık Cinsi	Tahmini Ekonomik Ömür (Yıl)
Demirbaşlar	4 - 10
Özel maliyetler	2 - 5

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

2.5.4 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar, erişim hizmetleri ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 3 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir (Dipnot 14).

Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

2.5.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

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 kullanım değerinden büyük olanıdır. Kullanım değeri 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.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.6 Finansal araçlar

Sınıflandırma ve Ölçüm

Şirket, finansal varlıklarını itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır.

“İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket’in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, “nakit ve nakit benzerleri” ve “ticari alacaklar” kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

“Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettü gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

“Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Değer Düşüklüğü

1 Ocak 2018 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 39 “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” standardında yer alan “gerçekleşen kredi zararları modeli” yerine TFRS 9 “Finansal Araçlar” standardında “beklenen kredi zararları modeli” tanımlanmıştır. Beklenen kredi zararları, bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket’in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Şirket'in sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Şirket'in tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit açıklarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

Şirket, ticari alacakları için değer düşüklüğünü ömür boyu beklenen kredi zararına göre ölçmektedir. Ticari alacaklarda beklenen kredi zararları, müşterilerin geçmişteki temerrüde düşme durumuna bakılarak, mevcut finansal durumu analiz edilerek ve ilgili müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin genel ekonomik koşulları ve raporlama tarihindeki koşullar dikkate alınarak oluşturulan bir karşılık matrisi kullanılarak tahmin edilir. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 332.835 TL tutarındaki kısmı için beklenen kredi zarar karşılığı ayrılmıştır. Beklenen zarar karşılığı cari dönemde esas faaliyetlerden diğer giderlerde muhasebeleştirilmiştir.

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. Şirket, nakit ve nakit benzerleri belirli sebeple değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda beklenen kredi zararı modelini kullanarak değer düşüklüğü hesaplaması yapmaktadır. Beklenen kredi zararı hesaplamasında geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerin 108.482 TL tutarındaki kısmı için beklenen kredi zarar karşılık iptal edilmiştir. Beklenen zarar karşılığı cari dönemde esas faaliyetlerden diğer gelirlerde muhasebeleştirilmiştir.

Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini düştükten sonra elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir.

2.5.7 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.

2.5.8 Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmektedirler. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Şirket'in yabancı para cinsinden parasal varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.9 Hisse senedi ihraç primleri

Hisse senedi ihraç primi Şirket'in elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Şirket'in iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

2.5.10 Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

2.5.11 Temettüleri

Şirket, temettü gelirlerini ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte, finansal tablolara yansıtmaktadır. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır.

2.5.12 Pay başına kazanç

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç, ana ortaklık payına düşen net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

2.5.13 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),
- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

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.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.14 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.

2.5.15 Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır.

Kiracı durumunda şirket

Operasyonel kiralama işlemleri

Şirket bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda, bu sözleşme kiralama niteliği taşımaktadır ya da bir kiralama işlemi içermektedir. Şirket, bir sözleşmenin tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

- Sözleşmenin tanımlanan varlık içermesi; bir varlık genellikle sözleşmede açık veya zımni bir şekilde belirtilerek tanımlanır.
- Varlığın işlevsel bir bölümünün fiziksel olarak ayrı olması veya varlığın kapasitesinin tamamına yakınına temsil etmesi. Tedarikçinin varlığı ikame etme yönünde aslı bir hakka sahip olması ve bundan ekonomik fayda sağlaması durumunda varlık tanımlanmış değildir.
- Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakınına elde etme hakkının olması
- Tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkı vardır. Şirket, varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağına ilişkin kararların önceden belirlenmiş olması durumunda varlığın kullanım hakkına sahip olduğunu değerlendirmektedir. Şirket varlığın kullanımını yönetme hakkına aşağıdaki durumlarda sahip olmaktadır:
 - Şirket'in , kullanım süresi boyunca varlığı işletme hakkına sahip olması (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) ve tedarikçinin bu işletme talimatlarını değiştirme hakkının bulunmaması veya
 - Şirket'in, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.

Değerlendirmeler neticesinde TFRS 16'nın Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır. Şirket hali hazırda olan kira yükümlülüklerini ilgili dönemde gelir tablosuna kira gideri olarak kaydetmektedir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.16 İlişkili taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir. Şirket ilişkili tarafları dipnot 3'de açıklamıştır.

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
 - i) Raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - ii) Raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - iii) Raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- (b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:
 - i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir),
 - ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,
 - iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde,
 - iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde,
 - v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir,
 - vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
 - vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde,

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

2.5.17 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.

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.18 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket'in bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Finansal tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. 30 Eylül 2022 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Temmuz 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 15.371 TL tavan tutarı (1 Ocak 2021: 7.638,96 TL) kullanılmıştır.

2.5.19 Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından yapımla bir yıldan uzun süren satış amaçlı konut inşaatı için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Halihazırda veya yakın bir gelecekte üzerinde konut inşaatı yapılacak arsalar, stoklar içerisinde değerlendirilmiştir. Bilanço tarihi itibarıyla satışının bir yıldan daha uzun sürmesi beklenen stoklar, duran varlıklar altında sınıflandırılmıştır.

2.5.20 İşletme birleşmeleri ve şerefiye

İşletme birleşmeleri, ayrı tüzel kişiliklerin veya işletmelerin raporlama yapan tek bir işletme şeklinde birleşmesi olarak değerlendirilmektedir. İşletme birleşmeleri, TFRS 3 kapsamında, satın alma yöntemine göre muhasebeleştirilir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.20 İşletme birleşmeleri ve şerefiye (Devamı)

İktisap maliyeti, alım tarihinde verilen varlıkların gerçeğe uygun değeri, çıkarılan sermaye araçları, değişimin yapıldığı tarihte varsayılan veya katlanılan yükümlülükler ve buna ilave iktisapla ilişkilendirilebilecek maliyetleri içerir. İşletme birleşmesi sözleşmesi gelecekte ortaya çıkacak olaylara bağlı olarak maliyetin düzeltilebileceğini öngören hükümler içerirse; bu düzeltmenin muhtemel olması ve değerinin tespit edilebilmesi durumunda, edinen işletme birleşme tarihinde birleşme maliyetine bu düzeltmeleri dahil eder. Alıma ilişkin maliyetler oluştuğu dönemde giderleştirilir. Bağlı ortaklık alımı, iştirak edinimi ve iş ortaklıklarının kurulmasından ortaya çıkan şerefiye ödenen bedelin Şirket'in edinilen işletmedeki net tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve koşullu yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerinin oranı ve edinilen işletmedeki kontrol gücü olmayan pay tutarını aşan kısımdır. Değer düşüklüğü testi için şerefiye, nakit üreten birimlere dağıtılır. Dağıtım, şerefiyenin olduğu işletme birleşmesinden fayda sağlaması beklenen nakit üreten birimlere veya nakit üreten birim gruplarına yapılır. Şerefiyenin dağıtıldığı her bir birim veya birim grubu işletme içi yönetsel amaçlarla, şerefiyenin izlendiği işletmenin en küçük varlık grubudur. Şerefiye faaliyet bölümleri bazında takip edilir. Şerefiyedeki değer düşüklüğü gözden geçirmeleri yılda bir kez veya olay veya şartlardaki değişikliklerin değer düşüklüğü ihtimalini işaret ettiği durumlarda daha sık yapılmaktadır. Şerefiyenin defter değeri kullanım değeri ve satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değerinin büyük olanı olan geri kazanılabilir değer ile karşılaştırılır. Herhangi bir değer düşüklüğü durumunda zarar derhal muhasebeleştirilir ve takip eden dönemde geri çevrilmez. İşletme birleşmesi sonucunda oluşan şerefiye tutarı, proje tamamlandığında teslim edilen konut ve ofislerin maliyetlerine eklenecektir ve projenin tüm konut ve ofisleri satılıp teslim olduğunda finansal tablolarda şerefiye rakamı kalmayacaktır (Dipnot 14).

2.5.21 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Şirket faaliyetleri tek bir coğrafi bölümde (Türkiye) ve faaliyetlerinin tamamını da gayrimenkul yatırım alanında yoğunlaştırdığı için bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

2.6 Cari döneme ilişkin önemli gelişmeler

Covid 19 Salgını

2019 yılı sonunda Çin'de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgınının, Şirket'in faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini mümkün olan en az seviyeye indirmek için gerekli aksiyonlar Şirket yönetimi tarafından alınmıştır. Şirket, 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolarını hazırlarken Covid 19 salgınının finansal tablolara olası etkilerini değerlendirmiş ve finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlarını gözden geçirmiştir. Bu kapsamda, 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolarda meydana gelebilecek muhtemel değer düşüklükleri değerlendirilmiş ve herhangi bir önemli etki tespit edilmemiştir.

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	30 Eylül 2022 TL (m2)	31 Aralık 2021 TL (m2)
IUFM Arsa ve Projesi 3328 Ada- 12 Parsel (*)	Maliyet yöntemi	150.229	108.397
İstanbul/Fatih İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	18.900	18.900
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	Pazar Yaklaşımı	16.455	16.455
Transform Fikirtepe Projesi	Pazar Yaklaşımı	20.154	20.154
Bizimtepe Aydos Ticari Üniteler	Pazar Yaklaşımı	10.750	10.677
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-1 Parsel	Pazar Yaklaşımı	14.070	14.070
İzmir/Konak Arsası 8603 Ada-1 Parsel	Pazar Yaklaşımı	14.070	14.070
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-4 Parsel	Pazar Yaklaşımı	14.070	14.070
İzmir/Aliğa İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	9.881	9.881
Sancaktepe/Samandıra Arsası 6770 Ada 2 Parsel	Pazar Yaklaşımı	7.376	7.376
Kütahya/Merkez İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	5.255	5.255
İstanbul/Sancaktepe 100 Parsel	Maliyet yöntemi	6.215	-
Kocaeli/Gebze 6265 Ada 8 Parsel	Maliyet yöntemi	5.895	-

(*) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla IUFM Arsa ve Projesinde inşaatın başlamış olması sebebiyle, üzerindeki inşaatın tamamlanma oranına göre arsa+maliyet bedeli üzerinden maliyet yönetime göre değerlemeye tabi tutulmuştur.

Uzun vadeli Katma Değer Vergisi (“KDV”) alacakları

Şirket, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır (Dipnot 10). Şirket’in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla toplam KDV alacakları 86.949.673 TL (31 Aralık 2021: 171.089.000 TL) olup KDV’ye konu olacak tahmini gelir ve giderlerin zamanlaması baz alınarak bu tutarın 5.963.449 TL’si kısa vadeli (31 Aralık 2021: 149.980.206) ve 80.986.224 TL’si uzun vadeli (31 Aralık 2021: 21.108.794) olarak sınıflandırılmıştır.

2.8 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrol

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

<u>İlişkili Taraf</u>	<u>Tanım</u>
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O	Ortak
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Bakanlığı	Ortak
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Emekli Sandığı	Ortak
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz. Vakfı	Ortak
Türkiye Sigorta A.Ş	İlişkili Şirket
Vakıf Pazarlama San. Tic. A.Ş	İlişkili Şirket
PYS Güvenlik A.Ş	İlişkili Şirket
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş	İlişkili Şirket

İlişkili Taraf Bakiyeleri

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan alacakları ve ilişkili taraflara borçları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2022	Bankalar ve Diğer Hazır Değerler	Peşin Ödenmiş Giderler	Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar	Kısa ve Uzun Ticari Borçlar	Ertelenmiş Gelirler
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O	1.054.642.156	5.250	103.628.041	123.487.934	386.746
Türkiye Sigorta A.Ş	--	669.401	--	2.424	--
Vakıf Pazarlama San. Tic. A.Ş	--	--	--	88.033	--
PYS Güvenlik A.Ş	--	--	--	92.426	--
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş	--	--	--	8.260	--
Toplam	1.054.642.156	674.651	103.628.041	123.679.077	386.746

31 Aralık 2021	Bankalar ve Diğer Hazır Değerler	Peşin Ödenmiş Giderler	Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar	Kısa ve Uzun Ticari Borçlar	Ertelenmiş Gelirler
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O	787.086.567	--	288.173.360	126.250.000	1.127.006.536
Türkiye Sigorta A.Ş	--	249.846	--	1.967	--
Vakıf Pazarlama San. Tic. A.Ş	--	--	--	22.615	--
PYS Güvenlik A.Ş	--	--	--	13.463	--
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş	--	--	--	8.260	--
Toplam	787.086.567	249.846	288.173.360	126.296.305	1.127.006.536

İlişkili Taraf İşlemleri

1 Ocak – 30 Eylül 2022 ve 1 Ocak – 30 Eylül 2021 dönemlerinde ilişkili taraflardan gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kira Gelirleri	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank")	2.698.017	907.679	2.239.601	750.646
Toplam	2.698.017	907.679	2.239.601	750.646

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili Taraf İşlemleri (Devamı)

	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021
Faiz Gelirleri				
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank")	145.603.048	60.961.275	115.659.671	45.766.820
Toplam	145.603.048	60.961.275	115.659.671	45.766.820

	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021
Gayrimenkul Satış Gelirleri				
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank")	1.730.008.655	-	-	-
Toplam	1.730.008.655	-	-	-

	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021
Menkul Kıymet Satış Gelirleri				
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank")	5.434.901	-	-	-
Toplam	5.434.901	-	-	-

1 Ocak – 30 Eylül 2022 tarihinde sonra eren hesap döneminde, Şirket hasılatının %63' u ilişkili kuruluşlardan elde etmiştir. (1 Ocak – 30 Eylül 2021: %38)

1 Ocak – 30 Eylül 2022 ve 1 Ocak – 30 Eylül 2021 dönemlerinde ilişkili taraflarla yapılan işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Sigorta Giderleri				
Türkiye Sigorta A.Ş	429.638	209.948	360.394	112.066
Toplam	429.638	209.948	360.394	112.066

	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Faiz Tahakkukları				
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank")	24.045.713	6.140.365	22.002.558	7.253.314
Toplam	24.045.713	6.140.365	22.002.558	7.253.314

	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Faaliyet ve Komisyon Giderleri				
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank")	334.409	102.338	378.706	116.223
Vakıf Pazarlama San. Tic. A.Ş	552.228	266.538	231.765	77.325
PYS Güvenlik A.Ş	225.199	135.085	281.932	90.857
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş	63.000	21.000	195.201	21.000
Toplam	1.174.836	524.961	1.087.604	305.405

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

1 Ocak – 30 Eylül 2022 ve 1 Ocak – 30 Eylül 2021 dönemlerinde üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve hakların detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Yönetim kurulu ücret ve giderleri	1.017.041	267.425	1.143.153	452.149
Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler	1.921.537	774.224	1.307.094	426.986
Toplam	2.938.578	1.041.649	2.450.247	879.135

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kasa	1.704	664
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	992.636	10.734.335
- Vadeli mevduat	1.056.880.241	835.307.940
Beklenen zarar karşılığı (-)	(172.357)	(150.888)
Kredi Kartı Alacakları	47.844	3.149.452
Toplam	1.057.750.068	849.041.503
Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(1.782.466)	(3.909.901)
Nakit Akış Tablosundaki Hazır Değerler	1.055.967.602	845.131.602

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla banka mevduatlarının üzerinde blokaj bulunmamaktadır.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla kredi kartı alacaklarının ortalama vadeleri 32 - 37 gündür.

Vadesiz Mevduat

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
TL	992.636	10.734.335
Toplam	992.636	10.734.335

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Vadeli Mevduat

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2022	Tutar (TL)	Faiz Oranı	Vade
TL	12.705.908	18	3 Ekim 2022
TL	182.386.849	22	14 Ekim 2022
TL	40.419.178	22,5	21 Ekim 2022
TL	201.849.315	22,5	21 Ekim 2022
TL	145.089.781	22,6	4 Kasım 2022
TL	145.089.781	22,6	11 Kasım 2022
TL	127.527.397	20,5	7 Ekim 2022
TL	1.147.338	18,5	3 Ekim 2022
TL	75.935.712	22,5	21 Ekim 2022
TL	39.647.737	22	4 Kasım 2022
TL	16.800.170	18	3 Ekim 2022
TL	46.307.318	20,5	3 Ekim 2022
TL	20.062.553	22	14 Ekim 2022
TL	1.074.960	18,5	3 Ekim 2022
TL	834.999	14	3 Ekim 2022
TL	1.245	4,75	3 Ekim 2022
Toplam	1.056.880.241		

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021	Tutar (TL)	Faiz Oranı	Vade
TL	150.706.849	21,5	18 Mart 2022
TL	140.748.904	17,75	18 Şubat 2022
TL	136.516.383	17,75	24 Ocak 2022
TL	100.471.233	21,5	25 Mart 2022
TL	65.991.129	17,75	18 Mart 2022
TL	50.235.616	21,5	11 Şubat 2022
TL	41.698.380	21,5	28 Ocak 2022
TL	30.160.479	17,75	25 Şubat 2022
TL	22.117.685	17,75	28 Ocak 2022
TL	21.896.508	17,75	8 Şubat 2022
TL	21.793.724	23	18 Şubat 2022
TL	21.112.336	17,75	11 Şubat 2022
TL	12.742.457	16,25	3 Ocak 2022
TL	9.005.548	22,5	14 Ocak 2022
TL	8.018.411	21	6 Ocak 2022
TL	1.998.624	15,75	3 Ocak 2022
TL	80.984	15	3 Ocak 2022
TL	10.332	14,75	31 Ocak 2022
TL	2.358	4,75	3 Ocak 2022
Toplam	835.307.940		

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla finansal yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Gerçeğe uygun değer farkı kar / zarara yansıtılan finansal varlık	155.986.666	--
Toplam	155.986.666	--

	30 Eylül 2022	
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar	Maliyet	Kayıtlı Değeri
<i>Devlet tahvili TRT130928T12</i>	150.304.599	155.986.666
	150.304.599	155.986.666

6. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	103.628.041	103.651.639
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	17.076.404	23.897.347
Toplam	120.704.445	127.548.986

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli finansal borçlanmalar		
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	123.487.934	184.521.721
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	--	10.233.314
Toplam	123.487.934	194.755.035
Toplam Finansal Yükümlülükler	244.192.379	322.304.021

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla finansal yükümlülüklerin tamamının para birimi TL'dir. 30 Eylül 2022 itibarıyla faiz oranı % 10 (31 Aralık 2021: % 10) olup efektif faiz oranı ise %11,15'dir (31 Aralık 2021: %12,90).

Banka kredilerinin vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
1 yıl içerisinde ödenecek	120.704.445	127.548.986
1-2 yıl içerisinde ödenecek	92.939.203	103.209.262
2 yıl sonrası ödenecek	30.548.732	91.545.773
Toplam	244.192.379	322.304.021

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alacak senetleri (*)	165.614.229	34.966.738
Ticari alacaklar	2.563	2.164.545
Şüpheli Alacak Karşılığı (-) (**)	(1.018.788)	(685.953)
Toplam	164.598.004	36.445.330

(*)30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 165.614.229 TL tutarındaki alacak senetlerinin, 165.120.916 TL'si Nidapark Küçükyalı projesine ilişkin, 493.313 TL'si ise BTA projesine ilişkin alacak senetlerinden oluşmaktadır. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla kısa vadeli alacaklarının vade sonu tarihi Eylül 2023'dir.

(**) TFRS 9 kapsamında beklenen kredi zararlarına ilişkin ayrılan karşılıklardan oluşmaktadır.

Uzun vadeli ticari alacaklar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Alacak senetleri (*)	75.213.357	33.909.555
Alacak senetleri reeskontu (-)	(8.392.139)	(4.425.360)
Toplam	66.821.218	29.484.195

(*) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 75.213.357 TL tutarındaki alacak senetlerinin 3.473 TL'si BTA projesine ilişkin, 75.209.884 TL'si ise Nidapark Küçükyalı projesine ilişkin alacak senetlerinden oluşmaktadır.

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Kısa vadeli ticari borçlar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 3)	191.143	126.296.305
Borç tahakkukları	209.397.651	203.158.143
Ticari borçlar (*)	200.482.452	31.564.376
Toplam	410.071.246	361.018.824

(*) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Ticari borçların ortalama vadesi 15 gündür (31 Aralık 2021: 15 gün).

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.306.639	807.016
Toplam	1.306.639	807.016

Uzun vadeli diğer alacaklar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	49.374	45.944
Toplam	49.374	45.944

Diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alınan depozito ve teminatlar	25.146.635	41.968.698
Diğer borçlar	12.181	1.826
Toplam	25.158.816	41.970.524

Uzun vadeli diğer borçlar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alınan depozito ve teminatlar	28.727.332	1.436.089
Toplam	28.727.332	1.436.089

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Verilen sipariş avansları (*)	9.297.583	19.945.170
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	804.704	290.950
Toplam	10.102.287	20.236.120

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (Not:3)	674.651	249.846
İlişkili Taraf Toplamı	674.651	249.846
Toplam	10.776.938	20.485.966

(*) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla İUFM ana yüklenim işleri taahhütü kapsamında verilmiş avans bedelidir. (31 Aralık 2021: 19.945.170 TL)

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER (Devamı)

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Verilen sipariş avansları (*)	132.861.743	311.920.680
Toplam	132.861.743	311.920.680

(*) 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla verilen sipariş avanslarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Cubes Ankara Projesi	85.102.950	103.172.281
Nidapark Küçükyaalı Projesi (**)	25.818.145	174.378.781
Tablo Adalar Projesi	21.932.930	34.369.618
Diğer	7.718	-
Toplam	132.861.743	311.920.680

(**) Şirket'in Nidapark Küçükyaalı projesinden 12 adet bağımsız bölüm alımı için yapılan ödemelerden oluşmaktadır. (31 Aralık 2021: 81 adet)

10. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR, DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Peşin ödenen vergi ve fonlar (*)	8.422.486	7.874.776
Toplam	8.422.486	7.874.776

(*) 8.422.486 TL tutarındaki peşin ödenen vergi ve fonların tamamı vadeli mevduat gelirleri üzerinden hesaplanmış stopaj tutarından oluşmaktadır (31 Aralık 2021: 7.874.776 TL).

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
KDV alacağı	5.963.449	149.980.206
Diğer dönen varlıklar	11.383	9.522
Toplam	5.974.832	149.989.728

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
KDV alacağı	80.986.224	21.108.794
Toplam	80.986.224	21.108.794

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.889.510.951	1.540.714.355
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	49.645.300	53.912.500
Toplam	1.939.156.251	1.594.626.855

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla faal olan ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
- <i>Arsalar / Projeler</i>	1.889.510.951	1.540.714.355
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
- <i>Binalar</i>	49.645.300	53.912.500
Toplam	1.939.156.251	1.594.626.855

Şirket 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinde Covid-19 salgını kapsamında değer düşüklüğüne yol açacak bir durum olmadığını değerlendirmiştir. Şirket'in kira gelirlerinden elde edilen cirolarında Covid-19 salgını kapsamında bir değişiklik oluşmamıştır.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Raporu Tarihi	Rayiç Değeri
IUFM Arsa ve Projesi 3328 Ada			
12 Parsel	"Maliyet Yöntemi"	30 Haziran 2022	1.085.525.000
Samandıra/Sancaktepe Arsa			
6770 Ada 2 Parsel	"Pazar Yaklaşımı"	6 Aralık 2021	129.746.155
İzmir /Konak Arsası			
8604 Ada - Parsel No 1	"Pazar Yaklaşımı"	25 Kasım 2021	92.867.114
İzmir /Konak Arsası			
8604 Ada - Parsel No 4	"Pazar Yaklaşımı"	25 Kasım 2021	87.530.912
İzmir /Konak Arsası			
8603 Ada - Parsel No 1	"Pazar Yaklaşımı"	25 Kasım 2021	72.930.538
Transform Fikirtepe Projesi	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2021	55.000.000
İstanbul/Sancaktepe 100 parsel	"Pazar Yaklaşımı"	18 Ağustos 2022	130.523.774
Kocaeli/Gebze 6365 Ada 8 Parsel (**)	"Maliyet Yöntemi"		167.500.000
Toplam			1.821.623.493

(*) 6 Aralık 2021 tarihli ekspertiz raporuna göre Samandıra/Sancaktepe arsa'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 129.205.878 TL'dir. 540.277 TL'lik kısım 2022 yılındaki ilave hakedişlerden oluşmaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

(**) Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin altında sınıflandırmış olduğu Kocaeli/Gebze arsası 02.09.2022 tarihinde 167.500.000 TL bedelle satın alınmıştır. Kocaeli/ Gebze arsasının gerçeğe uygun değerinin alım tarihindeki satın alma bedeli olarak değerlendirilmiş olup , finansal tablolarda alım bedeli üzerinden kaydedilmiştir.

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Şirket 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Raporu Tarihi	Rayiç Değeri
IUFM Arsa ve Projesi	"Maliyet Yöntemi"	30 Aralık 2021	1.103.179.913
Samandıra/Sancaktepe Arsa	"Pazar Yaklaşımı"	6 Aralık 2021	129.205.878
İzmir /Konak Arsası 8604 Ada - Parsel No 1	"Pazar Yaklaşımı"	25 Kasım 2021	92.867.114
İzmir /Konak Arsası 8604 Ada - Parsel No 4	"Pazar Yaklaşımı"	25 Kasım 2021	87.530.912
İzmir /Konak Arsası 8603 Ada - Parsel No 1	"Pazar Yaklaşımı"	25 Kasım 2021	72.930.538
Transform Fikirtepe Projesi	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2021	55.000.000
Toplam			1.540.714.355

30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Dönem başı – 1 Ocak	1.540.714.355	821.296.713
Girişler (*)	947.955.089	447.454.765
Değer artış	107.214.441	--
Transferler (**)	(706.372.934)	(214.005.084)
Dönem sonu	1.889.510.951	1.054.746.394

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan girişlerin 645.984.898 TL (30 Eylül 2021: 435.272.334 TL) tutarındaki kısmı İUFM projesine ilişkin ödemelerden,167.500.000 TL'si Kocaeli/Gebze arsa alım bedelinden, 129.619.227 TL'si İstanbul/Sancaktepe 100 parsel arsa alım bedelinden, 540.277 TL'si diğer girişlerden, 4.310.687 TL tutarındaki kısmı aktifleşen finansman giderlerinden (30 Eylül 2021: 11.419.431 TL) oluşmaktadır.

(**) Şirket, 135.988 m² alana sahip İUFM projesinin, 22.900 m²'lik kısmının satılması için 23 Kasım 2018 tarihinde, 28.001 m²'lik kısmının satılması için 2 Kasım 2020 tarihinde, 4.785,68 m²'lik kısmının satılması için 6 Ocak 2021 tarihinde ve 25.718,12 m²'lik kısmının satılması için 12 Nisan 2022 tarihinde Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile satış vaadi sözleşmesi imzalamıştır. Şirket ilgili gayrimenkulleri satış amacı ile geliştirmeye başlamış olması sebebi ile, stoklarına transfer etmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi

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.

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 parselde dönüştürülerek 32.004,94 m² haline gelmiş ve alım-satım masrafları taraflara ait olmak kaydıyla toplam 120.020.438 TL bedel ile satın alınmıştır. 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 toplamından oluşmaktadır.

Söz konusu arsa üzerinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi'ni gerçekleştirmek üzere, konsept proje çalışmaları tamamlanmış ve hazırlanan ilgili proje 22 Mayıs 2014 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Estetik Kurul Kararı ile onaylanmıştır. Onayı müteakiben ruhsat projeleri ikmal edilerek hazırlanmış, yapılan belediye görüşmeleri neticesinde 22 Haziran 2015 tarihinde Ümraniye Belediyesi'nden her iki parselde ait inşaat yapı ruhsatları alınmıştır.

İUFM projesi kapsamında yapılmakta olan, ilgili parsellere komşu metro inşaatı sebebiyle, projenin her iki parselinde de ilave 3 bodrum kat eklenmesi gerekliliği sonucu, 2016 yılı içerisinde başlanan kazı ve iksa çalışmaları 2017 yılında tamamlanmıştır.

Şirket'in İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yapımını gerçekleştireceği, T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi'nin ana yüklenici ihale süreci tamamlanmış olup, söz

konusu iş için 711.000.000 TL + KDV bedelle REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. A.Ş. ile sözleşme imzalanmıştır.

Mevcutta ana yüklenici kapsamında inşaat uygulamaları devam eden projenin, 2022 yılı içerisinde tamamlanması planlanmaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 30 Haziran 2022 tarihli raporuna göre 3328 ada 12 parsel üzerinde yer alan İstanbul Finans Merkezi'nin pazar karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 1.805.525.000 TL olup, 30 Eylül 2022 tarihinde 3328 ada 5 parsel üzerinde yer alan 706.372.934 TL tutarındaki maliyetli yatırım amaçlı gayrimenkullerden stoklara transfer edilmiştir. 30 Eylül 2022 itibarıyla söz konusu gayrimenkul üzerine ilave gelen maliyetler, satış vaadi sözleşme oranları göz önüne alınarak, stoklara transfer edilmiştir.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi Master İş Programı'nda yapılan revizyona uyum sağlanmasını teminen, yüklenici firma, proje yönetimi firması ve mesleki kontrollük hizmetleri firması ile sözleşmeye ek protokoller imzalanmıştır.

Sancaktepe/Samandıra Arsası

Şirket 9 Aralık 2016 tarihinde, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 243EE4D pafta, 6770 ada, 2 parselinde yer alan 17.518,17 m² yüz ölçümüne sahip arsayı Ak İnşaat Mermercilik ve Gayrimenkul Yatırım Ticaret A.Ş.'den 63.750.000 TL+KDV bedelle satın almıştır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Arge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. Hiz. A.Ş.'nin 06 Aralık 2021 tarihli raporuna göre Sancaktepe Arsası'nın pazar karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 129.205.878 TL'dir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

İzmir Arsaları

İzmir/Konak Arsaları İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 ada 1 parsel (yeni parsel 2) , 8603 ada 1 parsel, 8604 ada 1 ve 8604 ada 4 parselde kayıtlıdır. Toplam arsa alanı 35.678,93 m²'dir. Bu arsalar 114.750.467 TL maliyet ile 19 Ağustos 2015 tarihinde portföye katılmıştır.

8603 ada 1 parsel, 8604 ada 1 ve 8604 ada 4 parsellerin SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Arge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. Hiz. A.Ş.'nin 25 Kasım 2021 tarihli raporuna göre gerçeğe uygun değeri KDV hariç 253.328.564 TL'dir.

Transform Fikirtepe Projesi

Şirket 9 Mayıs 2018 tarihinde Obaköy-Haldız Adi Ortaklığı tarafından yapılmakta olan "Transform Fikirtepe" projesinde yer alan C Blok'da 30 adet bağımsız bölümü 24.000.000 TL+KDV bedelle satın almaya ilişkin gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamıştır. Şirket tapularını 3 Ağustos 2018 tarihinde aldıktan sonra bağımsız bölümlerini yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Arge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. Hiz. A.Ş.'nin 29 Aralık 2021 tarihli raporuna göre Transform Fikirtepe Projesi'nin pazar karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 55.000.000 TL'dir.

İstanbul Samandıra 100 Parsel Arsası

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi 100 parselde yer alan 21.000 m² alanlı gayrimenkul, 12.08.2022 tarihinde AC Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş'den 125.000.000,- TL +KDV bedelle satın alınmıştır.

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi 100 parselin, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Arge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. Hiz. A.Ş.'nin 18 Ağustos 2022 tarihli raporuna göre gerçeğe uygun değeri KDV hariç 130.523.774,- TL'dir.

Kocaeli Gebze Çayırova Arsası

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Çayırova Mahallesi, 6365 ada 8 parselde yer alan 28.414 m² alanlı gayrimenkul, 02.09.2022 tarihinde 167.500.000,- TL bedelle satın alınmıştır.

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Çayırova Mahallesi, 6365 ada 8 parselin , SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Arge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. Hiz. A.Ş.'nin 18 Ağustos 2022 tarihli raporuna göre gerçeğe uygun değeri KDV hariç 210.241.158,- TL'dir.

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller:

Şirket 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Raporu Tarihi	Rayiç Değeri
İzmir/ Aliğa İş Merkezi (*)	"Pazar Yaklaşımı"	9 Kasım 2021	11.230.300
İstanbul/Fatih İş Merkezi	"Pazar Yaklaşımı"	9 Kasım 2021	9.615.000
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	"Pazar Yaklaşımı"	9 Kasım 2021	17.475.000
Kütahya/Merkez İş Merkezi	"Pazar Yaklaşımı"	9 Kasım 2021	10.825.000
Bizimtepe Aydos Ticari Üniteler (3 Bağımsız Bölüm)	"Pazar Yaklaşımı"	27 Aralık 2021	500.000
Toplam			49.645.300

(*) 9 Kasım 2021 tarihli ekspertiz raporuna göre İzmir / Aliğa İş Merkezi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 11.225.000 TL'dir. 5.300 TL'lik kısım 2022 yılındaki ilave hakedişlerden oluşmaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Şirket 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Raporu Tarihi	Rayiç Değeri
İzmir/ Aliağa İş Merkezi	"Pazar Yaklaşımı"	9 Kasım 2021	11.225.000
İstanbul/Fatih İş Merkezi	"Pazar Yaklaşımı"	9 Kasım 2021	9.615.000
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	"Pazar Yaklaşımı"	9 Kasım 2021	17.475.000
Kütahya/Merkez İş Merkezi	"Pazar Yaklaşımı"	9 Kasım 2021	10.825.000
Bizimtepe Aydos Ticari Üniteler (17 Bağımsız Bölüm)	"Pazar Yaklaşımı"	27 Aralık 2021	4.772.500
Toplam			53.912.500

30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Dönem başı	53.912.500	46.485.700
Değer artış	--	1.757.745
Girişler	5.300	587.416
Çıkışlar (*)	(4.272.500)	(1.517.500)
Transfer	-	72.983
Dönem sonu	49.645.300	47.386.344

(*) Bizimtepe Aydos projesindeki rayiç değeri 4.272.500 TL olan 14 adet ticari ünite 2022 yılı içerisinde satılmıştır.

Kütahya / Merkez İş Merkezi

Kütahya / Merkez İş Merkezi, Kütahya İli, Merkez İlçesi, Ali Paşa Mahallesi, 63 ada 224 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 2.060 m²'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Arge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. Hiz. A.Ş.'nin 9 Kasım 2021 tarihli raporuna göre Kütahya / Merkez İş Merkezi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 10.825.000 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 2022 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde 727.515 TL kira geliri elde etmiştir (1 Ocak -30 Eylül 2021: 598.408 TL).

Ankara / Kavaklıdere Dükkan

Ankara / Kavaklıdere Dükkan, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi, 2537 ada, 6 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 1.062 m²'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Arge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. Hiz. A.Ş.'nin 9 Kasım 2021 tarihli raporuna göre Ankara / Kavaklıdere Dükkan'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 17.475.000 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 2022 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde 1.160.238 TL kira geliri elde etmiştir (1 Ocak - 30 Eylül 2021: 970.099 TL).

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

İzmir / Aliğa İş Merkezi

İzmir / Aliğa İş Merkezi, İzmir İli, Aliğa İlçesi, Aliğa Mahallesi, 50 pafta, 5637 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 1.323 m²'dir.

SPK tarafından değerlendirilmek üzere yetkilendirilmiş olan Arge Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 9 Kasım 2021 tarihli raporuna göre İzmir / Aliğa İş Merkezi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 11.225.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Aliğa Şube'ye ve diğer gerçek kişilere kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2022 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde 449.473 TL kira geliri elde etmiştir (1 Ocak - 30 Eylül 2021: 284.623 TL).

İstanbul / Fatih İş Merkezi

İstanbul / Fatih İş Merkezi, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Kirmasti Mahallesi, 2123 ada, 9 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 509 m²'dir.

SPK tarafından değerlendirilmek üzere yetkilendirilmiş olan Arge Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 9 Kasım 2021 tarihli raporuna göre İstanbul/Fatih İş Merkezi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 9.615.000 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 2022 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde 469.853 TL kira geliri elde etmiştir. (1 Ocak -30 Eylül 2021: 386.471 TL).

Bizimtepe Aydos Ticari Üniteler

İstanbul / Bizimtepe Aydos projesi, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 ada, 36 parsel üzerine konumlanmıştır. Projede 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla toplam 3 bağımsız ticari bölüm bulunmaktadır. (31 Aralık 2021: 32 adet). Şirket kiralanan m²'lere düşen gerçeğe uygun değerleri finansal tablolara kaydetmiştir. SPK tarafından değerlendirilmek üzere yetkilendirilmiş olan Arge Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 27 Aralık 2021 tarihli raporuna göre kiralanan 4 adet bağımsız bölümün şirket payına düşen kısmın gerçeğe uygun değeri 30 Eylül 2022 itibarıyla 500.000 TL'dir. (31 Aralık 2021: 17 adet bağımsız bölümün pazar yaklaşımı 4.772.500 TL'dir) Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket 30 Haziran 2019 itibarıyla Bizimtepe Aydos Projesinde bulunan ticari üniteleri için kira sözleşmesi imzalamaya başlamıştır. 1 Ocak 2022 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde 69.123 TL kira geliri elde etmiştir. (1 Ocak -30 Eylül 2021: 423.497 TL).

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla binaların sigorta değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	Sigorta Police Tarihi	Sigorta Değeri	Sigorta Police Tarihi	Sigorta Değeri
Bizimtepe Aydos Ticari Alanlar	26 Ağustos 2021	87.000	26 Ağustos 2021	793.150
Kütahya/Merkez İş Merkezi	3 Şubat 2022	3.708.000	3 Şubat 2021	2.858.250
İzmir/Aliğa İş Merkezi	3 Şubat 2022	2.381.400	3 Şubat 2021	1.438.763
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	3 Şubat 2022	1.911.600	3 Şubat 2021	769.950
İstanbul Fatih İş Merkezi	8 Şubat 2022	915.732	8 Şubat 2021	590.138
		9.003.732		6.450.251

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

12. STOKLAR

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla stokların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İstanbul Finans Merkezi (*)	-	972.753.381
Bizimtepe Aydos Projesi	111.123	957.979
Toplam Kısa Vadeli Stoklar	111.123	973.711.360
Cubes Ankara Projesi	794.824.739	315.473.675
İzmir Konak Arsa	170.136.918	169.958.400
Tablo Adalar Projesi	396.430.682	122.281.637
Toplam Uzun Vadeli Stoklar	1.361.392.339	607.713.712
Toplam Kısa ve Uzun Vadeli Stoklar	1.361.503.462	1.581.425.072

(*) Şirket 135.988 m² alana sahip İUFM projesinin, 22.900 m²'lik kısmının satılması için 23 Kasım 2018 tarihinde, 28.001 m²'lik kısmının satılması için 2 Kasım 2020 tarihinde, 4.785,68 m²'lik kısmının satılması için 6 Ocak 2021 tarihinde ve 25.718,12 m²'lik kısmının satılması için 12 Nisan 2022 tarihinde Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile satış vaadi sözleşmesi imzalamıştır. Şirket ilgili gayrimenkullerin satış amacı ile geliştirmeye başlamış olması sebebi ile, stoklarına transfer etmiştir. 1 Ocak - 30 Eylül 2022 arasında 706.372.934 TL stoklara transfer olmuştur (1 Ocak - 31 Aralık 2021: 325.814.374 TL). İUFM projesi kapsamındaki T. Vakıflar Bankası T.A.O Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri projesine ilişkin 23.11.2018 , 26.10.2020 ,06.01.2021 ve 12.04.2022 tarihlerinde imzalanan ve bedelleri peşin tahsil edilen satış vaadi sözleşmelerine binaen T. Vakıflar Bankası T.A.O ile teslim tutanağı imzalanarak stok çıkışı yapılmıştır.

İstanbul / Sancaktepe (Bizimtepe Aydos Projesi)

Şirket, 95.221,84 m² yüz ölçümüne sahip İstanbul İli Sancaktepe ilçesinde bulunan arsayı 110.000.000 TL+KDV bedel karşılığı, %50'si Vakıf GYO, %50'si Halk GYO tarafından ödenmek üzere satın almıştır. Şirket, proje ile ilgili olarak 4 Kasım 2015 tarihinde inşaat ruhsatını almıştır. 2016 Aralık ayı içerisinde alınmış olan tadilat ruhsatları gelişmesiyle, arsa üzerindeki toplam inşaat alanı 228.773 m²'ye yükseltilmiş olup ilgili proje 1.037 adet konut, 44 adet ticari ünite, 3 adet kreş ve 1 adet spor tesisi olmak üzere 1.085 adet bağımsız bölümden oluşacak şekilde güncellenmiştir. Projenin konut teslimleri 30 Mayıs 2018 tarihinde başlamış olup satış ve pazarlama faaliyetlerinde sona gelmiştir. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla ticari ünite satışları devam etmektedir.

İstanbul/Maltepe (Tablo Adalar Projesi)

Şirket, 15.268 m² yüz ölçümüne sahip İstanbul İli Maltepe ilçesinde bulunan arsayı 66.971.250 TL+KDV bedel karşılığı, %50'si Vakıf GYO, %50'si Obaköy tarafından ödenmek üzere satın almıştır. 31 Ocak 2018 tarihinde Vakıf GYO ile Obaköy arasındaki İstanbul ili, Maltepe ilçesinde yer alan 15.268 m² büyüklüğündeki konut imarlı arsa üzerinde proje geliştirilmek üzere kurulan ve Vakıf GYO'nun %50 payına sahip olduğu Adi Ortaklıktaki payının protokol imzalanarak %99' a çıkarılmasına karar verilmiştir.

Vakıf GYO, Obaköy'e şu ana kadar iki Ortak tarafından ortak olarak paylaşılan yatırım tutarının (yatırım tutarı alınan arazi ve üzerinde yapılan geliştirme harcamalarından oluşmaktadır) Obaköy tarafından karşılanan tutarın %49'u (42.151.214 TL'ye denk gelmektedir), ayrıca hisse devir bedeli olarak 14.680.400 TL, toplamda 56.831.614 TL ödemiştir.

Şirket' in 1 Ocak – 30 Eylül 2022 tarihleri arasında, 2.189.649 TL'lik finansman giderleri proje maliyetleri içinde aktifleştirilmiştir (1 Ocak - 31 Aralık 2021: 3.246.399 TL).

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

12. STOKLAR (Devamı)

Cubes Ankara Projesi

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi'nde 16124/5 ve 16125/4 ada/parşel numaraları ile toplam 16.778,93 m² alanlı arsalar üzerinde konut, ofis, ticari ve sosyal donatı alanları ile birlikte 207.853 m² kapalı inşaat alanına sahip 2 ayrı blok halinde inşaa faaliyetleri devam eden Cubes Ankara Projesi'nin, 252.500.000 TL+KDV bedel ile Şirket portföyüne dahil edilmesi amacıyla 13 Mayıs 2020 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile sözleşme imzalanmıştır. 06 Temmuz 2020 tarihinde "Cubes Ankara Projesi"nin Şirket'e tapu devir işlemleri gerçekleştirilmiştir.

Projede 20 Nisan 2021 tarihinde tadilat ruhsatı alınmış olup, yeni yapı ruhsatına göre proje 216.932 m² kapalı inşaat alanına sahiptir. Projenin "Ana Yüklenici Hizmeti" ve "Proje Yönetim Hizmeti" ihaleleri sonuçlandırılarak ilgili firmalar ile sözleşme imzalanmak suretiyle inşaa faaliyetleri başlatılmıştır.

Şirket' in 1 Ocak – 30 Eylül 2022 tarihleri arasında, 6.935.365 TL'lik finansman giderleri proje maliyetleri içinde aktifleştirilmiştir (1 Ocak - 31 Aralık 2021: 6.792.345).

İzmir Konak

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 ada, 1 parşelde 17.673,63 m² yüzölçümlü arsa 57.500.000 TL+KDV bedel karşılığı ile 19 Ağustos 2015 tarihinde satın alınmıştır. 8601/1 ada/parşelde konumlu arsa için, 8669/2 ada/parşelde konumlu 100 m²'lik TEİAŞ Arsası 13 Mart 2019 tarihinde 215.000 TL maliyet ile portföye katılmış, 4 Nisan 2019 tarihinde Şirket adına tescili yapılmıştır. Tevhid ve Bedelsiz Kamuya Terk İşlemleri işlemlerinden doğan değişiklikler sebebiyle, 8601 ada 1 parşel ile 8669 ada 2 parşelin tevhit neticesinde 17.703,70 m²'lik 8601 ada 2 parşel sayılı taşınmaz oluşmuş ve Şirket lehine 11 Nisan 2019 tarihinde tescili yapılmıştır. Ayrıca, 8601 ada 1 parşel üzerinde kullanımda bulunmayan "Zirai Donatım Binaları ve Depoları ile Fidanlık" atıl yapıların, "6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" riskli yapı ilanı edilmek suretiyle yıkımı sağlanmış, yıkım sonrasında ise 8 Mayıs 2019 tarihinde taşınmaza ait tapu senedi üzerinde Cins Değişikliği İşlemleri gerçekleştirilmiş, tapu niteliği arsa vasfına kavuşmuştur.

Şirket, İzmir Konak Karma Projesi için 2018 yılında İlk İnşaat ve Kaf Teknik İş Ortaklığı ile arsa karşılığı hasılat paylaşımı sözleşmesi imzalamıştır 8601 ada 2 parşel sayılı taşınmaza ilişkin Konak Belediyesine sunulmuş olan Kitle Tasdik Projesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü nezdinde uygun bulunarak onaylanmıştır. İzmir Konak 8601 ada 2 parşel sayılı taşınmaz üzerinde gerçekleştirilen projenin yapı ruhsatı 16 Nisan 2020 tarihinde alınmıştır Bölgedeki ihtiyaçlar doğrultusunda ruhsat projede düzenlemeler yapılarak, 31 Aralık 2021 tarihli tadilat ruhsatı alınmıştır.

Şirket "İzmir Konak Karma Projesi" adıyla İlk İnşaat ve Kaf Teknik İş Ortaklığı ile arsa satışı karşılığı Gelir paylaşımı modeline göre 05.01.2018 tarihinde imzalanan yüklenici sözleşmesinin, yüklenicinin sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi sebebiyle 13.09.2022 tarihinde fesih edilmesine karar vermiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2022 tarihinde sona eren dönemde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	Girişler	30 Eylül 2022
Maliyet değeri			
Arazi ve arsalar	220.926	--	220.926
Demirbaşlar	754.205	145.789	899.994
Özel maliyetler	710.180	73.476	783.656
Toplam	1.685.311	219.265	1.904.576
Birikmiş amortisman			
Demirbaşlar	(573.147)	(71.653)	(644.800)
Özel maliyetler	(705.177)	(6.174)	(711.351)
Toplam	(1.278.324)	(77.827)	(1.356.151)
Net defter değeri	406.987		548.425

30 Eylül 2022 hesap dönemine ait 77.827 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir (30 Eylül 2021: 182.201 TL).

30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dönemde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	Girişler	30 Eylül 2021
Maliyet değeri			
Arazi ve arsalar	220.926	--	220.926
Demirbaşlar	649.178	44.548	693.726
Özel maliyetler	710.180	--	710.180
Toplam	1.580.284	44.548	1.624.832
Birikmiş amortisman			
Demirbaşlar	(505.552)	(48.741)	(554.293)
Özel maliyetler	(537.541)	(133.460)	(671.001)
Toplam	(1.043.093)	(182.201)	(1.225.294)
Net defter değeri	537.191		399.538

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde ipotek ve rehin bulunmamaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yazılım programları ve haklardan oluşan maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	Girişler	30 Eylül 2022
Maliyet değeri			
Maliyet	1.941.230	619.938	2.561.168
Birikmiş itfa payları	(420.465)	(561.434)	(981.899)
Net defter değeri	1.520.765	58.504	1.579.269

	1 Ocak 2021	Girişler	30 Eylül 2021
Maliyet değeri			
Maliyet	278.235	1.149.149	1.427.384
Birikmiş itfa payları	(114.884)	(161.204)	(276.088)
Net defter değeri	163.351	987.945	1.151.296

30 Eylül 2022 ara hesap dönemine ait 561.434 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir (30 Eylül 2021: 161.204 TL).

15. ŞEREFİYE

Şirket, 31 Ocak 2018 tarihinde almış olduğu 2018/3 nolu yönetim kurulu kararına göre Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş (Obaköy) ile arasındaki İstanbul ili, Maltepe ilçesinde yer alan 15.268 m² büyüklüğündeki konut imarlı arsa üzerinde proje geliştirilmek üzere kurulan ve Şirketin %50 payına sahip olduğu Adi Ortaklıktaki payının protokol imzalanarak %99'a çıkarılmasına karar vermiştir. Obaköy'e ait olan %49'luk pay 14.680.400 TL bedel karşılığında alınmıştır.

Vakıf GYO-Obaköy Adi Ortaklığının satın alındığı tarih itibarıyla hazırlanan finansal tablolarındaki net varlıkların değeri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022
Nakit ve nakit benzerleri	834
Diğer alacaklar	1.586
Stoklar	42.151.214
Diğer dönen varlıklar	1.275.960
Ticari borçlar	1.211.152
Diğer borçlar	266.979
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	27.333
Uzun vadeli ticari borçlar	41.840.650
Uzun vadeli diğer borçlar	34.480
Net varlıkların değeri	49.000
Ödenen nakit (-)	14.680.400
Satın alma muhasebesi neticesinde ortaya çıkan şerefiye (*)	14.631.400

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

- (*) İşletme birleşmesi sonucunda oluşan şerefiye tutarı, proje tamamlandığında teslim edilen konut ve ofislerin maliyetlerine eklenecektir ve projenin tüm konut ve ofisleri satılıp teslim olduğunda finansal tablolarda şerefiye rakamı kalmayacaktır.

16. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket’in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ’ler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Şirket Tarafından Verilen TRİ’ler (TL Cinsinden)		
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	93.922.575	113.698.671
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı (*)	305.317.401	101.326.070
D. Diğer Verilen TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortak Lehine Verilmiş Olan TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer İlişkili Şirketler Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı (**)	161.154.991	160.037.241
Toplam	560.394.967	375.061.982

- (*) Şirket’in satışı devam eden projelerindeki konut ve ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket’in anlaşmalı olduğu bankalardan konut/işyeri kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Şirket’in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ’lerin Şirket’in özkaynaklarına oranı %17,19’dür. (31 Aralık 2021: %15,36). 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Şirket Payı	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Şirket Payı
Cubes Ankara Projesi (%100)	64.300.665	64.300.665	21.246.099	21.246.099
Bizimtepe Aydos Projesi (%50)	1.115.445	557.723	1.115.445	557.723
Tablo Adalar Projesi (%99)	242.887.892	240.459.013	80.325.503	79.522.248
Toplam	308.304.002	305.317.401	102.687.047	101.326.070

- (**) 6 Temmuz 2020 tarihinde %15 inşaat ilerleme seviyesi olan “Cubes Ankara Projesi”nin Şirket’e deviri gerçekleşmiştir. Şirket devir almadan önceki projenin sahibi tarafından satış vaadi sözleşmesi imzalamış ve tahsilatları yapılmış olan bağımsız bölümlerin tutarlarını şarta bağlı yükümlülükleri altında izlemektedir. İlgili bağımsız bölümler inşaat tamamlandığında müşterilere teslim edilecektir.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket’in vermiş olduğu diğer TRİ’ler bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
TL	367.343.119	396.861.507
Toplam	367.343.119	396.861.507

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

16. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Şirket'in taraf olduğu davalar

Şirket'in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla taraf olduğu 58 dava bulunmakta olup, 37 davanın konusu tüketici davası, 10 adet icra takibi, 8 adet alacak takibi, 3 dava işçilik davası ile ilgilidir. Avukatlardan alınan görüş doğrultusunda, Şirket aleyhine tazminata hükmedilecek önem arz eden dava bulunmamaktadır.

Faaliyet kiralama anlaşmaları

Kiraya veren olarak Şirket

Şirket, 1 Ocak 2020 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile İzmir Aliğa ilçesinde bulunan bodrum, zemin ve bir normal kat için 10 yıllık kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 30 Eylül 2022 itibarıyla 37.823 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 2021 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile İstanbul Fatih ilçesinde bulunan bodrum, zemin kat ve 2 normal kattan oluşan komple bina için 10 yıllık kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 30 Eylül 2022 itibarıyla 53.296,80 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 2020 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile Ankara Çankaya ilçesinde bulunan işyeri için 10 yıllık kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 128.915 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 2021 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile Kütahya Merkez ilçesinde bulunan bodrum, zemin ve 7 normal kattan oluşan bina için 10 yıllık kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 30 Eylül 2022 itibarıyla 82.524 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, Haziran 2019 itibarıyla Bizimtepe Aydos Projesinde bulunan Ticari üniteleri için kira sözleşmesi imzalamaya başlamıştır. 1 Ocak -30 Eylül 2022 tarihleri arası toplam kira geliri 78.191 TL +KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve Yİ-ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Kiralayan olarak Şirket

Şirket, 1 Aralık 2017 tarihinde başlamak üzere Nuri Baylar-Manolya Baylar ile İstanbul Ümraniye İlçesinde bulunan işyeri için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 30 Eylül 2022 itibarıyla 47.349 TL + Stopajdır. Yıllık kira artışı, her yıl kira döneminde bir önceki yılın aynı ayına göre TÜİK tarafından açıklanacak ÜFE ve TÜFE artış oranının aritmetik ortalaması oranı kadardır. Ayrıca Şirket'in 30 Eylül 2022 itibarıyla aylık 14.500 TL + KDV bedelle taşıt kiralaması bulunmaktadır. TFRS 16'nın Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İkramiye karşılıkları	835.088	462.374
Kullanılmayan izin karşılıkları	743.515	405.926
Toplam	1.578.603	868.300

İzin karşılığının 30 Eylül 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlere ait hareketi aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Dönem başı – 1 Ocak	405.926	209.504
Dönem içindeki artış	337.589	149.290
Dönem sonu – 30 Eylül	743.515	349.794

Uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 15.731 TL (30 Eylül 2021 : 8.284 TL) tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Temmuz 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 15.731 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp/(kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Kıdem tazminatı karşılığının 30 Eylül 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlere ait hareketi aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Dönem başı – 1 Ocak	993.197	438.358
Hizmet maliyeti	201.766	157.036
Faiz maliyeti	150.632	78.860
Ödenen kıdem tazminatı	(56.067)	(24.640)
Aktüeryal fark	343.343	123.607
Dönem sonu – 30 Eylül	1.632.871	773.221

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

18. DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLERİN DIŞINDA KALANLAR)

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek vergi ve fonlar	28.769.843	13.525.822
Gider tahakkukları	1.036.724	211.260
Toplam	29.806.567	13.737.082

Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler (*)	386.746	1.127.006.536
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	1.303.688	699.060
Toplam	1.690.434	1.127.705.596

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (**)	908.916.969	308.443.584
Toplam	908.916.969	308.443.584

(*) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket, işlem bedelini belirlerken taahhüt edilen bedelde paranın zaman değerinin etkisini dikkate alarak kısa vadeli ertelenmiş gelirler içerisinde 2.197.898.700 TL'lik tutarı 04.08.2022 tarihinde Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile teslim tutanağı imzalanarak hasılatla transfer olmuştur. Şirket, işlem bedelini belirlerken taahhüt edilen bedelde paranın zaman değerinin etkisini dikkate almıştır. 386.746 TL'lik kısmı ise T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile Ankara/ Çankaya ilçesinde bulunan Kavaklıdere işyeri kira sözleşmesi kapsamında peşin tahsil edilen kira tutarıdır.

(**) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin 422.712.031 TL'si Cubes Ankara projesi, 476.934.191 TL'si Tablo Adalar Projesi için yaptığı satış vaadi sözleşmesine ilişkin alınan peşin bedelidir. Şirket, işlem bedelini belirlerken taahhüt edilen bedelde paranın zaman değerinin etkisini dikkate almıştır. 9.270.747 TL tutarındaki ertelenmiş gelirler İzmir Konak Karma Proje'si için ana yüklenici avansıdır. (31 Aralık 2021 : 9.255.000)

Şirket, 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla satış yapılan projelere ilişkin satış bedeli peşin olarak tahsil edilmediği için 341.115.736TL tutarındaki satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan edim yükümlülüğü ertelenmiş gelir olarak kaydedilmemiştir. (31 Aralık 2021: 294.183.857)

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Şirket'in 30.09.2022 tarihi itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Diğer kısa vadeli karşılıklar (*)	96.971.320	-
Toplam	96.971.320	-

(*) Şirket'in IUFM projesi kapsamında satışını gerçekleştirmiş olduğu 81.405 metre kare satılabilir alana sahip 3328 Ada 5 Parsel üzerinde kayıtlı bulunan gayrimenkulün kalan yapım işlerine ait harcamalardır.

19. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021		
	Grubu	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
T. Vakıflar Bankası T.A.O	A	22,81	261.156.221	22,81	228.084.036
("Vakıfbank")	B	26,14	299.359.610	26,14	261.449.382
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim	A	2,26	25.916.267	2,26	22.634.294
Değişikliği Bakanlığı ("TOKİ")	B	1,40	15.948.488	1,40	13.928.810
Vakıfbank Personeli Özel	A	5,57	63.793.888	5,57	55.715.186
Sosyal Güv. Hiz. Vakfı	B	1,94	22.246.023	1,94	19.428.840
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri	A	2,78	31.896.943	2,78	27.857.592
Emekli Sandığı Vakfı	B	4,10	46.904.265	4,10	40.964.423
Diğer	A	2,09	23.922.712	2,09	20.893.198
	B	30,91	353.855.583	30,91	309.044.239
Toplam		100	1.145.000.000	100	1.000.000.000
Enflasyon düzeltme etkisi			21.599.008		21.599.008
Toplam			1.166.599.008		1.021.599.008

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 15 (on beş) oy hakkına, B grubu payların her biri 1 (bir) oy hakkına sahiptir.

Pay senedi ihraç primleri

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Pay senedi ihraç primleri	291.780.478	291.780.478
Pay senedi ihraç primleri enflasyon düzeltmesi farkı	9.337.858	9.337.858
Toplam	301.118.336	301.118.336

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 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.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

19. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

Şirket, 30 Eylül 2022 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan 530.315TL (31 Aralık 2021: 186.972 TL aktüeryal kayıp) tutarındaki aktüeryal fark, 1 Ocak 2013’ten itibaren geçerli olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirilmiştir.

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

20. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış geliri	6.301.509	207.776	3.305.085	3.305.085
Kira gelirleri	3.085.203	1.170.759	2.663.098	890.231
Ticari ünite satışı gelirleri	2.540.945.621	2.199.028.662	--	--
Toplam gayrimenkul gelirleri	2.550.332.333	2.200.407.197	5.968.183	4.195.316
Mevduat faiz gelirleri	147.811.044	61.260.981	115.711.881	45.794.704
Menkul kıymet faiz geliri	33.860.851	33.860.851	-	-
Menkul Kıymet Değerleme	5.682.067	-2.927.052	-	-
Menkul Kıymet Satış Karı	5.434.901	5.434.901	-	-
Toplam borçlanma araçları gelirleri	192.788.863	97.629.681	--	--
Toplam hasılat	2.743.121.196	2.298.036.878	121.680.064	49.990.020
Satışların maliyeti (-)	(1.976.093.975)	(1.821.128.963)	(2.347.677)	(1.835.929)
Brüt Kar	767.027.221	476.907.915	119.332.387	48.154.091

Ticari ünite ve gayrimenkul satışlarından elde edilen hasılat zamanın belli bir anında gerçekleşmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

20. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021
Satılan stok maliyeti	1.969.586.640	1.820.204.736	1.584.887	1.584.887
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Maliyeti	4.272.500	145000	751.538	247.514
Emlak Vergisi Giderleri	2.213.530	769.947	11.252	3.528
Sigorta Giderleri	12.978	4.194	--	--
Diğer	8.327	5.066	--	--
Satışların Maliyeti	1.976.093.975	1.821.128.963	2.347.677	1.835.929

21. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021
Reklam ve ilan gideri	9.918.451	925.941	1.475.135	212.432
Satış-Pazarlama gideri	12.672.582	1.562.347	--	--
Toplam	22.591.033	2.488.288	1.475.135	212.432

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021
Personel giderleri	16.577.914	6.534.648	9.702.004	3.180.385
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	1.806.224	703.524	1.685.043	292.669
Amortisman ve itfa payı giderleri (Not 13,14)	694.894	283.356	918.136	293.011
Sermaye artış giderleri	409.287		343.405	151.495
Vergi giderleri	100.064	22.007	70.112	36.165
Diğer giderler (*)	1.882.172	501.775	1.068.709	384.484
Toplam	21.470.555	8.045.310	13.787.409	4.338.209

(*) Diğer giderler yönetim ofis genel giderlerinden oluşmaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 11)	107.214.441	904.547	1.757.745	91.517
Kıdem tazminatı karşılık gideri iptali	91.175	(9.306)	--	--
Komisyon gelirleri	110.901	76.419	274.930	15.347
Diğer	300.294	77.559	413.213	35.294
Toplam	107.716.811	1.067.831	2.445.888	142.158

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz – 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Reeskont gideri	3.966.780	(5.776.312)	--	--
Beklenen kredi zararı karşılık gideri	354.304	(74.683)	--	--
Diğer	11.194	--	472.418	25.919
Toplam	4.332.278	(5.850.995)	472.418	25.919

23. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait giderlerin niteliklerine dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Personel Giderleri				
Genel yönetim giderleri (Not 21)	16.557.914	6.534.648	9.702.004	3.180.385
Toplam	16.557.914	6.534.648	9.702.004	3.180.385

	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Amortisman ve İtfa Payı Giderleri				
Genel yönetim giderleri (Not 21)	694.894	283.356	343.405	151.495
Toplam	694.894	283.356	343.405	151.495

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

24. FİNANSMAN GİDERLERİ

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz– 30 Eylül 2022	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Faiz giderleri	7.719.898	2.295.644	11.659.955	2.611.519
Banka masraf ve komisyon giderleri	322.509	71.427	398.535	122.586
Kur farkı gideri	4.739	4.410	16.714	16.714
Toplam	8.047.146	2.371.481	12.075.204	2.750.819

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5. Maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi’nden istisnadır. Gelir Vergisi Kanunu’nun 94. Maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı sıfır olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket’in ilgili dönemdeki kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

26. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Türkiye’de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur. Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabılır net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

	1 Ocak – 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Net dönem karı	818.303.020	470.921.662	93.968.109	41.020.708
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	1.145.000.000	1.145.000.000	705.882.353	1.000.000.000
Pay başına kazanç	0,715	0,411	0,133	0,041

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

27. 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.

Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir. 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Eylül 2022	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri	Toplam
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	230.333.678	5.283.546	1.356.013	1.057.872.877	1.294.846.114
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	230.330.178	5.283.546	1.356.013	1.057.872.877	1.294.842.614
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	--	3.500	--	--	--	3.500
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	1.018.788	--	--	--	1.018.788
- Değer düşüklüğü (-)	--	(1.018.788)	--	-	--	(1.018.788)
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2021	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri	Toplam
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	65.929.525	--	852.960	846.042.275	912.824.760
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	65.887.543	--	852.960	846.042.275	912.782.778
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	--	41.982	--	--	--	41.982
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	685.953	--	--	--	685.953
- Değer düşüklüğü (-)	--	(685.953)	--	-	--	(685.953)
- Net değerinin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Vadesi üzerinden 0-3 ay geçmiş	3.500	--
Vadesi üzerinden 3 ayı geçmiş	-	41.982
Toplam	3.500	41.982

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal yükümlülüklerine ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Dönem başı	322.304.021	394.840.461
Ödemeler	(81.567.807)	(72.843.857)
Faiz tahakkuklarındaki değişim	3.456.165	307.417
Dönem sonu	244.192.379	322.304.021

Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir.

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

Sözleşme uyarınca vadeler

30 Eylül 2022	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Sözleşme uyarınca vadeler					
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Finansal borçlanmalar	244.192.379	274.924.395	33.337.515	93.538.241	148.048.640
Ticari borçlar	410.071.246	410.071.246	410.071.246	--	--
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	29.806.567	29.806.567	29.806.567	--	--
Diğer borçlar	53.886.148	53.886.148	25.158.816	--	28.727.332
Toplam	737.956.340	786.910.219	489.263.213	93.538.241	204.108.765

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Sözleşme uyarınca vadeler (devamı)

31 Aralık 2021	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısası (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Sözleşme uyarınca vadeler					
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Finansal borçlanmalar	322.304.021	392.154.619	50.137.785	100.429.953	241.586.881
Ticari borçlar	361.018.824	361.018.824	297.893.824	63.125.000	--
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13.737.082	13.737.082	13.737.082	--	--
Diğer borçlar	43.406.613	43.406.613	505.203	41.465.321	1.436.089
Toplam	740.466.540	810.317.138	362.273.894	205.020.274	243.022.970

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

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'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Faiz oranı riski

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

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in değişken faiz bileşenine sahip finansal araçları bulunmayıp sabit faiz bileşenine sahip finansal araçları aşağıda gösterilmiştir:

Sabit faizli finansal kalemler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Finansal varlıklar		
-Vadeli mevduat (Not : 4)	1.056.880.241	835.307.940
Finansal yükümlülükler		
-Borçlanmalar (Not : 6)	244.192.379	322.304.021

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

Sabit faizli finansal kalemler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Bankalar - vadeli mevduat (TL)	% 15,00 - % 23	% 14,75 - % 23,00
Banka kredileri (TL)	10,00%	10,00%

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini etkin portföy yönetimiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir elde eden bir işletme olarak faaliyetlerini devam ettirmek, pay sahiplerinin faydasını gözetmek, aynı zamanda sermaye maliyetini gözeterek ve optimum net yükümlülük/öz kaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır. Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Toplam yükümlülükler	1.749.146.848	2.178.684.991
Hazır değerler	(1.057.750.068)	(849.041.503)
Net yükümlülük	691.396.780	1.329.643.488
Özkaynaklar	3.259.089.697	2.441.130.020
Özkaynak / Net Yükümlülük	21%	54%

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'in, 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.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

28. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Bilançoda gerçeğe uygun bedeli ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ekspertiz değerleri esas alınır.

Finansal olmayan varlıklar

Şirket finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket’in gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2022	Emsal	Duyarlılık	Gerçeğe uygun	Gerçeğe uygun
	m² bedeli	analizi	değer üzerindeki	değer üzerindeki
			kar etkisi	zarar etkisi
Sancaktepe/Samandıra Arsası 6770 Ada 2 parsel	7.406	10%	12.974.616	(12.974.616)
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-1 Parsel	14.070	10%	9.286.711	(9.286.711)
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-4 Parsel	14.070	10%	8.753.091	(8.753.091)
İzmir/Konak Arsası 8603 Ada-1 parsel	14.070	10%	7.293.054	(7.293.054)
Transform Fikirtepe Projesi	20.154	10%	5.500.000	(5.500.000)
İstanbul/Sancaktepe 100 parsel	6.215	10%	13.052.377	(13.052.377)
Kocaeli/Gebze 6365 Ada 8 Parsel	5.895	10%	16.750.000	(16.750.000)
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	16.455	10%	1.747.500	(1.747.500)
İstanbul/Fatih İş Merkezi	18.900	10%	961.500	(961.500)
Kütahya/Merkez İş Merkezi	5.255	10%	1.082.500	(1.082.500)
Bizimtepe Aydos Ticari Üniteler	10.989	10%	50.000	(50.000)
İzmir/Aliağa İş Merkezi	9.886	10%	1.123.030	(1.123.030)

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

28. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2021	Emsal m2 bedeli	Duyarlılık Analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi
Sancaktepe/Samandıra Arsası	7.376	10%	12.920.588	(12.920.588)
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-1 Parsel	14.070	10%	9.286.711	(9.286.711)
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-4 Parsel	14.070	10%	8.753.091	(8.753.091)
İzmir/Konak Arsası 8603 Ada-1 parsel	14.070	10%	7.293.054	(7.293.054)
Transform Fikirtepe Projesi	20.154	10%	5.500.000	(5.500.000)
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	16.455	10%	1.747.500	(1.747.500)
İstanbul/Fatih İş Merkezi	18.900	10%	961.500	(961.500)
Kütahya/Merkez İş Merkezi	5.255	10%	1.082.500	(1.082.500)
Bizimtepe Aydos Ticari Üniteler	10.677	10%	477.250	(477.250)
İzmir/Aliağa İş Merkezi	9.881	10%	1.122.500	(1.122.500)

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

“TFRS 13, “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.

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

28. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

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

30 Eylül 2022	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	1.939.156.251	--	1.939.156.251
Toplam	--	1.939.156.251	--	1.939.156.251

31 Aralık 2021	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	1.594.626.855	--	1.594.626.855
Toplam	--	1.594.626.855	--	1.594.626.855

29. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket portföyünde yer alan, "T.Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi"nin, 7.225,80 m² parsel alanı üzerinde konumlu ve 3328 ada 12 parsel ile kayıtlı, toplam 54.582,90 m² satılabilir/kiralanabilir alana ve 112.603,97 m² inşaat alanına sahip olan B Kule bloğunun, shop-mix alanı olarak ayrılmış olan dükkanlar hariç olmak üzere geri kalan 51.563,30 m² alanın tamamının; Aylık 13.650.000,- TL + KDV bedel üzerinden, İlk altı aylık dönem için kira ödemesiz, ikinci altı ay için 81.900.000,00 TL+KDV tutarındaki kiranın 2022 yılı Aralık ayı içerisinde defaten ödenerek, 05.08.2022 tarihinden başlamak üzere 5 + 5 yıl süre ile, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'ya Shell&Core olarak kiralanması hususunda sözleşme imzalamıştır.

30. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

30. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	1.213.736.734	849.041.503
Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	3.300.659.713	3.176.051.927
İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	--	--
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	--	--
Diğer varlıklar		493.840.098	594.721.581
Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.3/(p)	5.008.236.545	4.619.815.011
Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	244.192.379	322.304.021
Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	--	--
Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	--	--
İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	--	--
Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	3.259.089.697	2.441.130.020
Diğer kaynaklar		1.504.954.469	1.856.380.970
Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(p)	5.008.236.545	4.619.815.011
Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	1.212.851.518	848.468.031
Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	885.216	573.472
Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	--	--
Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	--	--
Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	220.926	220.926
Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	--	--
İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28/1 (a)	--	--
Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	560.394.967	375.061.982
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	--	--
Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	885.216	573.472

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

30. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	III-48.1 İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar (*)	Md.24 / (a) , (b)	90,12%	87,11%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	0,02%	0,01%	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler,Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0,00%	0,00%	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0,00%	0,00%	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Md.31	24,69%	28,57%	≤ %500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	Md.24/(b)	0,02%	0,01%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	0,02%	0,01%	≤ %10

(*) Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Tebliği 24. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca; maliyetlerine ilişkin bedel ödemeleri belirli hakedişler karşılığında veya taksitler halinde yapılan projelere ilişkin planlanan harcama tutarlarını Sermaye Piyasası Kurulu’na bildirmiştir. Bu harcamalara karşılık gelen nakit fazlaları da 22. maddenin birinci fıkrasının (k) bendinde yer verilen varlıklar aracılığıyla değerlendirilmiş ve Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü tablosunda “Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı” ana hesap kaleminde göstermiştir. Ayrıca Şirket’in 8 Mart 2016 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu’na yaptığı başvurusu sonucunda, Kurul Karar Organının 23 Mart 2016 tarih ve 10/305 sayılı toplantısında; vadeli mevduat/katılma hesabında değerlendirilen nakit tutarların Tebliğ’in 22. Maddesinin birinci fıkrasının (l) bendinde yer verilen %10’luk ihraççı sınırı kapsamında değerlendirilmemesine karar verildiğinden, bu harcamalara konu nakit fazlaları hesaplamaya dahil edilmemiştir. Bu hususlar dikkate alındığında 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) ve III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1) maddeleri bakımından azami sınır kapsamında bir uyumsuzluk bulunmamaktadır.