

**VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

1 Ocak – 30 Eylül 2021 Ara Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU	2 -3
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	4
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	5
NAKİT AKIŞ TABLOSU	6
1. Şirket'in Organizasyonu Ve Faaliyet Konusu.....	7
2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar.....	9
3. İlişkili Taraf Açıklamaları.....	26
4. Nakit Ve Nakit Benzerleri.....	28
5. Finansal Yükümlülükler.....	29
6. Ticari Alacaklar Ve Borçlar.....	30
7. Diğer Alacaklar Ve Borçlar	31
8. Peşin Ödenmiş Giderler	32
9. Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar, Diğer Dönen Varlıklar Ve Diğer Duran Varlıklar	33
10. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	34
11. Stoklar	39
12. Maddi Duran Varlıklar.....	41
13. Maddi Olmayan Duran Varlıklar	42
14. Şerefiye.....	43
15. Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlık Ve Yükümlülükler.....	44
16. Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	46
17. Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler Ve Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar).....	47
18. Sermaye, Yedekler Ve Diğer Özkaynak Kalemleri	48
19. Hasılat Ve Satışların Maliyeti	49
20. Pazarlama Ve Genel Yönetim Giderleri	50
21. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler Ve Giderler	51
22. Niteliklerine Göre Giderler	51
23. Finansman Gelir/(Giderleri).....	52
24. Vergi Varlık Ve Yükümlülükleri	52
25. Pay Başına Kazanç.....	52
26. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği Ve Düzeyi.....	52
27. Finansal Araçlara İlişkin Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları.....	58
28. Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar	60
29. Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	60

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	<i>Dipnot Referansı</i>	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR		30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
DÖNEN VARLIKLAR		1.376.580.177	1.204.036.114
Nakit ve nakit benzerleri	4	800.042.285	820.021.801
Ticari alacaklar			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	3.512.130	8.311.723
Diğer alacaklar			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	877.848	879.568
Stoklar	11	535.025.721	321.093.621
Peşin ödenmiş giderler	8	29.560.312	49.172.069
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	9	5.743.543	2.742.272
Diğer dönen varlıklar	9	1.818.338	1.815.060
DURAN VARLIKLAR		2.137.450.521	1.724.945.302
Ticari alacaklar			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	718.946	2.750.913
Diğer alacaklar			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	232.853	231.579
Stoklar	11	547.164.723	532.926.026
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.102.132.738	867.782.413
Maddi duran varlıklar	12	399.538	537.191
Maddi olmayan duran varlıklar			
- <i>Şerefiye</i>	14	14.631.400	14.631.400
- <i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>	13	1.151.296	163.351
Peşin ödenmiş giderler	8	333.371.558	228.093.152
Diğer duran varlıklar	9	137.647.469	77.829.277
TOPLAM VARLIKLAR		3.514.030.698	2.928.981.416

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	<i>Dipnot Referansı</i>	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
KAYNAKLAR		30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.207.521.451	1.025.308.718
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- <i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	3,5	86.340.719	35.358.932
- <i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	5	24.462.875	70.316.324
Ticari borçlar			
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3,6	126.317.132	126.284.247
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	130.799.228	62.594.803
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		183.125	174.043
Diğer borçlar			
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	33.077.319	432.885
Ertelenmiş gelirler			
- <i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	3,17	800.313.367	727.008.300
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	17	74.886	812.941
Kısa vadeli karşılıklar			
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	16	781.634	576.087
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	5.171.166	1.750.156
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		246.048.873	459.197.454
Uzun vadeli borçlanmalar			
- <i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>	3,5	203.728.459	258.369.234
- <i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>	5	15.347.921	30.795.971
Ticari borçlar			
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3,6	--	126.250.000
Diğer borçlar			
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	11.609	16.247.091
Ertelenmiş gelirler			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	17	26.187.663	27.096.800
Uzun vadeli karşılıklar			
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	16	773.221	438.358
ÖZKAYNAKLAR		2.060.460.374	1.444.475.244
Ödenmiş sermaye	18	1.000.000.000	460.000.000
Sermaye düzeltme farkları	18	21.599.008	21.599.008
Paylara ilişkin primler/iskontolar	18	301.118.336	278.977.708
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- <i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/(kayıpları)</i>	18	(136.783)	(13.176)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		11.781.404	9.055.996
Geçmiş yıllar karları		632.130.300	556.263.597
Net dönem karı		93.968.109	118.592.111
TOPLAM KAYNAKLAR		3.514.030.698	2.928.981.416

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 VE 2020 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot Referansı	Sınırlı Denetimden Geçmemiş			
		1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	5.968.183	4.195.316	75.168.306	17.217.088
Satışların maliyeti (-)	19	(2.347.677)	(1.835.929)	(50.811.091)	(9.937.405)
Brüt Kar		3.620.506	2.359.387	24.357.215	7.279.683
Genel yönetim giderleri (-)	20	(13.787.409)	(4.338.209)	(10.560.356)	(3.248.724)
Pazarlama giderleri (-)	20	(1.475.135)	(212.432)	(2.831.049)	(1.045.002)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	2.445.888	142.158	28.041.160	497.289
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(472.418)	25.919	(178.736)	--
Esas Faaliyet Karı / (Zararı)		(9.668.568)	(2.023.177)	38.828.234	3.483.246
Finansman Gelir/(Gideri) Öncesi Faaliyet Karı / (Zararı)		(9.668.568)	(2.023.177)	38.828.234	3.483.246
Finansman gelirleri	23	115.711.881	45.794.704	16.654.998	9.632.889
Finansman giderleri (-)	23	(12.075.204)	(2.750.819)	(10.012.978)	(3.390.153)
Finansman Gelirleri / (Giderleri), Net		103.636.677	43.043.885	6.642.020	6.242.736
Sürdürülen Faaliyetler Öncesi Dönem Karı		93.968.109	41.020.708	45.470.254	9.725.982
Dönem Net Karı		93.968.109	41.020.708	45.470.254	9.725.982
DİĞER KAPSAMLI GELİR					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	16	(123.607)	33.443	(5.352)	2.967
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir		(123.607)	33.443	(5.352)	2.967
Toplam Kapsamlı Gelir		93.844.502	41.054.151	45.464.902	9.728.949
Adi Pay Başına Kazanç	25	0,133	0,041	0,091	0,019

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

				<i>Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak 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 Karları</i>	<i>Net Dönem Karı</i>	<i>Özkaynaklar Toplamı</i>
1 Ocak 2020 İtibarıyla Bakiyeler	230.000.000	21.599.008	246.731.349	10.665	9.055.996	460.111.329	96.152.268	1.063.660.615
Sermaye Artırımı	230.000.000	--	32.246.359	--	--	--	--	262.246.359
Transferler	--	--	--	--	--	96.152.268	(96.152.268)	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	(5.352)	--	--	45.470.254	45.464.902
30 Eylül 2020 İtibarıyla Bakiyeler	460.000.000	21.599.008	278.977.708	5.313	9.055.996	556.263.597	45.470.254	1.371.371.876
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

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 EYLÜL 2021 VE 2020 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 2021	1 Ocak – 30 Eylül 2020
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem Net Karı		93.968.109	45.470.254
<u>Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</u>		(104.991.705)	(28.747.349)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12,13	343.405	95.094
Çalışan hakları karşılığı ile ilgili düzeltmeler	16	376.186	78.259
Beklenen zarar karşılığı ile ilgili düzeltmeler	6, 4	98.375	--
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	(104.051.926)	(7.011.732)
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler			
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler</i>	10,21	(1.757.745)	(21.910.044)
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		--	1.074
<u>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</u>		(336.377.070)	143.139.369
Ticari alacaklardaki azalış ile ilgili düzeltmeler		6.733.185	132.043.739
Stoklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(228.170.797)	(229.939.787)
Peşin ödenmiş giderlerdeki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(85.666.649)	2.930.489
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(58.012.690)	226.468.432
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		16.408.952	4.163.315
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) ile ilgili düzeltmeler		71.657.875	18.928.913
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış ile ilgili düzeltmeler		(59.326.946)	(11.455.732)
<u>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</u>		(347.400.666)	159.862.274
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	16	(24.640)	(106.317)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
(233.786.277)			
(47.790.230)			
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları			
<i>Maddi duran varlık alımı</i>	12	(44.548)	(66.100)
<i>Maddi olmayan duran varlık alımı</i>	13	(1.149.149)	(191.640)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		1.517.500	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(234.110.080)	(47.532.490)
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
560.395.777			
112.822.198			
Kredilerden nakit girişleri	26	--	349.500.000
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını satmasından kaynaklanan nakit girişler		500.000.000	230.000.000
Pay ihracından kaynaklanan nakit girişleri		22.140.628	32.246.359
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	26	(65.448.732)	(291.663.222)
Alınan faiz		114.875.591	16.257.798
Ödenen faiz		(11.171.710)	(3.458.463)
Diğer finansal araçlardan nakit çıkışları		--	(220.060.274)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış / (Azalış)		(20.815.806)	224.787.925
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	4	806.766.236	783.660
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	4	785.950.430	225.571.585

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 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 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in Merkezi Kayıt Kuruluşu verilerine göre ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
T. Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı	48,95	489.533.407	45,71	210.288.575
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz. Vakfı	7,41	74.144.026	6,96	32.036.244
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Emekli Sandığı	6,78	67.822.015	7,24	33.268.126
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	3,66	36.563.104	7,31	33.638.055
Diğer	33,20	331.937.448	32,78	150.769.000
Toplam	100,00	1.000.000.000	100,00	460.000.000

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 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 TL'dir (31 Aralık 2020: 1.000.000.000 TL). 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 38 kişidir (31 Aralık 2020: 39 kişi).

Vakıfbank, Şirket üzerinde hakim ortak olarak kontrolü elinde bulundurmaktadır.

30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dönem itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 27 Ekim 2021 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan bu finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 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. Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Obaköy")
Vakıf GYO - Obaköy Adi Ortaklığı ("Vakıf - Obaköy")	Konut projesi	

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 2021 tarihi itibarıyla şerefiye tutarı 14.631.400 TL'dir. İşletme birleşmesi sonucunda oluşan şerefiye tutarı projenin teslimi ile birlikte projenin satış oranı üzerinden peydelpay giderleşecek ve proje satılıp teslim olduğunda finansal tablolarda şerefiye rakamı kalmayacaktır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 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 konsolide olmayan 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 konsolide olmayan 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. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren, KGK tarafından yayımlanmış 29 No’lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardı (“TMS 29”) uygulanmamıştır.

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 2021 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 2021 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 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 1.376.580.177 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.207.521.451 TL'dir. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin tutarları yaklaşık 2.184.323.182 TL olup, stokların satışı için pazarlama ve satış faaliyetleri devam etmektedir.

2.2 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.

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

i) 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- **Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama - TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler ;** Aralık 2020'de KGG, gösterge faiz oranının (IBOR) alternatif referans faiz oranı ile değiştirilmesinin Finansal raporlamaya olan etkilerini gidermek adına geçici muafiyetleri ortaya koyan Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2- TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 Değişikliklerini yayınlamıştır. İşletmeler bu değişiklikleri 1 Ocak 2021'de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler aşağıdaki konuları kapsamaktadır:

IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama : Değişiklikler, sözleşmeye bağlı değişikliklerin veya reformun doğrudan gerektirdiği nakit akışlarındaki değişikliklerin, piyasa faiz oranındaki bir harekete eşdeğer değişken faiz oranındaki değişiklikler olarak değerlendirilmesi için kolaylaştırıcı bir uygulama içerir. Bu kolaylaştırıcı uygulama kapsamında finansal araçlar için geçerli olan faiz oranlarının, faiz oranı reformu sonucunda değişmesi halinde söz konusu durumun bir finansal tablo dışı bırakma ya da sözleşme değişikliği olarak kabul edilmemesi; bunun yerine nakit akışlarının finansal aracın orijinal faiz oranları kullanılarak belirlenmeye devam edilmesi öngörülmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulama, TFRS 9 Finansal Araçlar (ve bu nedenle TMS 39 Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme) standardından muafiyet sağlayarak TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri Standardını uygulayan şirketler ve IBOR Reformu kaynaklı kiralama değişiklikleri için TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulaması için zorunludur.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 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)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

i) 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar (devamı)

Riskten korunma muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar

- Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan riskten korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, riskten korunma ilişkisini sonlandırılmadan yapılmasına izin vermektedir.
- Nakit akış riskinden korunma fonundaki birikmiş tutarın alternatif referans faiz oranına dayandığı varsayılır.
- Şirketler, alternatif faiz oranı geçiş sürecinde, TMS 39 uyarınca geriye dönük etkinlik testlerinin değerlendirmesini yaparken, her bir riskten korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değişimlerini sıfırlama yoluna gidebilir.
- Değişiklikler, gruplama yaklaşımına konu olarak belirlenmiş kalemlerin (örneğin makro riskten korunma stratejisinin parçası olanlar) IBOR reformunun gerektirdiği revizeler nedeniyle değiştirilmesine ilişkin muafiyet sağlamaktadır. İlgili muafiyet, riskten korunma stratejisinin korunmasına ve sonlandırılmadan devam etmesine olanak sağlamaktadır.
- Alternatif referans faiz oranı geçişinde, riskten korunma ilişkisi birden fazla revize edilebilir. IBOR reformu kaynaklı riskten korunma ilişkisinde yapılan tüm revizeler için faz 2 muafiyetleri uygulanır.

Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması

Değişiklikler, şirketlere, riskten korunma ilişkisinde alternatif referans faiz oranının bir risk bileşeni olarak belirlendiği durumlarda, risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması gerekliliği kriterini sağlayacağına dair geçici muafiyet getirmektedir.

İlave Açıklamalar

Değişiklikler TFRS 7 Finansal Araçlara İlişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş gerçekleşirse de IBOR geçişinden etkilenen finansal araçlar hakkında nicel bilgiler ve IBOR reformu risk yönetimi stratejisinde herhangi bir değişikliğe yol açmış ise, bu değişikliğin açıklanması gibi ek dipnot yükümlülükleri gerektirmektedir.

Bu değişiklikler zorunlu olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Uygulama geriye dönük olmakla birlikte, şirketlerin geçmiş dönemleri yeniden düzenlemesi gerekli değildir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

• TFRS 16 Değişiklikleri - Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlardaki Değişiklik

Haziran 2020 tarihinde KGK, TFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. 7 Nisan 2021 tarihinde KGK, muafiyetin, vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde azalışa sebep olan imtiyazları da kapsayacak şekilde uzatılmasına ilişkin değişiklik yapmıştır.

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 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)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler (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.

- **TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları :**KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.
- **TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve ’ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik:** KGK, Temmuz 2020’de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3’ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018’de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3’e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, TFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (Mart 2018)’ye atıfta bulunan değişikliklerin tümüne ait değişiklikleri uygular ise erken uygulamaya izin verilmektedir.Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.
- **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 muhasebeleştirecektir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. 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 uygulanabilir. İlk defa TFRS uygulayacaklar için muafiyet tanınmamıştır. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.
- **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 ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan “dezavantajlı” mı yoksa “zarar eden” mi olup olmadığının 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 geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

30 EYLÜL 2021 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)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

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

- **TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı** :KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayınlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.
- **TMS 1 Değişiklikleri - Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması**: 15 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, işletmelerin muhasebe tahminlerini geliştirmek için ölçüm tekniklerini ve girdilerini nasıl kullanacaklarına açıklık getirir. 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. 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 bilgilerinin önemli olarak değerlendirilebileceği durumlara örnekler eklenmiştir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 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)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler (Devamı)

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

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 kavuşturmaktadır. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.
- *TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler*: Yapılan değişiklik ile, TMS 41 paragraf 22'deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.

Yapılan iyileştirmelerin tamamı, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliklerin / iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- **TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi** Mayıs 2021'de UMSK, UMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. UMS 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. Genel anlamda, değişikliğin Şirket finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 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 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.4.1 Hasılat

Gayrimenkul kiralamalarından 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.

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 muhasebeleştirmektedir.

- 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.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 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 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği 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.

2.4.2 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 oluşukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

2.4.3 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 gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır (Dipnot 12).

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 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 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

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

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.

2.4.4 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar, erişim hizmetleri ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 5 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir (Dipnot 13).

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.

2.4.5 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 2021 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 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.6 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 muhasebelemektedir. 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 2021 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 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 2021 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 51.943 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 2021 tarihi itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerin 46.432 TL tutarındaki kısmı için beklenen kredi zarar karşılığı ayrılmıştır. Beklenen zarar karşılığı cari dönemde esas faaliyetlerden diğer giderlerde 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.

2.4.7 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.

2.4.8 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 2021 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 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.9 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.

2.4.10 Ödenmiş sermaye

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

2.4.11 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.

2.4.12 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.

2.4.13 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 2021 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 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.

2.4.15 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 asli 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 2021 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 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.16 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.

2.4.17 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 2021 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 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.18 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 2021 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren geçerli olan 8.284 TL tavan tutarı (1 Ocak 2020: 6.730 TL) kullanılmıştır.

2.4.19 Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından yapılmış 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 katılan 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.

2.4.20 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 2021 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 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.20 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 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 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihli finansal tablolarını hazırlarken Covid 19 salgınının finansal tablolarına olası etkilerini değerlendirmiş ve finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlarını gözden geçirmiştir. Bu kapsamda, 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihli finansal tablolarda meydana gelebilecek muhtemel değer düşüklükleri değerlendirilmiş ve herhangi bir önemli etki tespit edilmemiştir.

2.6 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 2021 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)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

30 Eylül 2021 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 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)
İUFM Arsa ve Projesi (*)	Maliyet yöntemi	55.164	55.164
İstanbul/Fatih İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	17.769	16.801
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	Pazar Yaklaşımı	14.294	14.294
Transform Fikirtepe Projesi	Pazar Yaklaşımı	10.844	10.844
Bizimtepe Aydos Ticari Üniteler	Pazar Yaklaşımı	6.864	7.650
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-1 Parsel	Pazar Yaklaşımı	8.800	8.800
İzmir/Konak Arsası 8603 Ada-1 parsel	Pazar Yaklaşımı	8.800	8.800
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-4 Parsel	Pazar Yaklaşımı	9.150	9.150
İzmir/Aliağa İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	7.452	6.313
Sancaktepe/Samandıra Arsası	Pazar Yaklaşımı	4.500	4.500
Kütahya/Merkez İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	3.893	3.893

(*) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla İUFM 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 9). Şirket’in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla toplam KDV alacakları 139.460.775 TL (31 Aralık 2020: 79.642.583 TL) olup KDV’ye konu olacak tahmini gelir ve giderlerin zamanlaması baz alınarak bu tutarın 1.813.306 TL’si kısa vadeli (31 Aralık 2020: 1.813.306) ve 137.647.469 TL’si uzun vadeli (31 Aralık 2020: 77.829.277) olarak sınıflandırılmıştır.

2.7 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrol

30 Eylül 2021 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 2021 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

İlişkili Taraf Bakileri

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan alacakları ve ilişkili taraflara borçları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 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	799.765.399	--	290.069.178	126.250.000	800.313.367
Türkiye Sigorta A.Ş	--	357.120	--	--	--
Vakıf Pazarlama San. Tic. A.Ş	--	--	--	31.380	--
PYS Güvenlik A.Ş	--	--	--	27.492	--
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş	--	--	--	8.260	--
Toplam	799.765.399	357.120	290.069.178	126.317.132	800.313.367

31 Aralık 2020	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	819.794.585	--	293.728.166	252.500.000	727.008.300
Türkiye Sigorta A.Ş	--	268.054	--	--	--
Vakıf Pazarlama San. Tic. A.Ş	--	--	--	25.775	--
PYS Güvenlik A.Ş	--	--	--	8.472	--
Toplam	819.794.585	268.054	293.728.166	252.534.247	727.008.300

İlişkili Taraf İşlemleri

1 Ocak - 30 Eylül 2021 ve 1 Ocak - 30 Eylül 2020 dönemlerinde ilişkili taraflardan gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kira Gelirleri	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank")	2.239.601	750.646	1.994.324	667.891
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş	--	--	463.608	--
Toplam	2.239.601	750.646	2.457.932	667.891

Faiz Gelirleri	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank")	115.659.671	45.766.820	14.003.707	9.540.659
Toplam	115.659.671	45.766.820	14.003.707	9.540.659

1 Ocak - 30 Eylül 2021 tarihinde sonra eren hesap döneminde, Şirket hasılatının %38'ini ilişkili kuruluşlardan elde etmiştir. (1 Ocak - 30 Eylül 2020: %3)

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 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 2021 ve 1 Ocak – 30 Eylül 2020 dönemlerinde ilişkili taraflarla yapılan işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Sigorta Giderleri	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Türkiye Sigorta A.Ş	360.394	112.066	420.757	132.728
Vakıf Emeklilik A.Ş	--	--	5.212	1.766
Toplam	360.394	112.066	425.969	134.494

Faiz Tahakkukları	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank")	22.002.558	7.253.314	18.490.966	7.325.069
Toplam	22.002.558	7.253.314	18.490.966	7.325.069

Faaliyet ve Komisyon Giderleri	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank")	378.706	116.223	330.405	68.370
PYS Güvenlik A.Ş	281.932	90.857	68.758	24.634
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş	195.201	21.000	195.518	46.439
Vakıf Pazarlama San. Tic. A.Ş	231.765	77.325	161.960	58.094
Toplam	1.087.604	305.405	756.641	197.537

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

1 Ocak – 30 Eylül 2021 ve 1 Ocak – 30 Eylül 2020 dönemlerinde üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve hakların detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Yönetim kurulu ücret ve giderleri	1.143.153	452.149	698.874	227.600
Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler	1.307.094	426.986	1.382.250	589.657
Toplam	2.450.247	879.135	2.081.124	817.257

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kasa	737	2.175
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	359.450	409.779
- Vadeli mevduat	799.728.530	819.609.847
Beklenen zarar karşılığı (-)	(46.432)	--
Toplam	800.042.285	820.021.801
Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(14.091.855)	(13.255.565)
Nakit Akış Tablosundaki Hazır Değerler	785.950.430	806.766.236

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla banka mevduatlarının üzerinde blokaj bulunmamaktadır.

Vadesiz Mevduat

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
TL	359.450	409.779
Toplam	359.450	409.779

Vadeli Mevduat

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2021	Tutar (TL)	Faiz Oranı	Vade
TL	131.439.794	19,25	15 Ekim 2021
TL	94.037.863	19,25	5 Kasım 2021
TL	90.980.055	19,15	15 Ekim 2021
TL	79.583.301	19,25	28 Ekim 2021
TL	76.396.548	19,25	12 Kasım 2021
TL	59.118.000	18,25	11 Kasım 2021
TL	55.590.707	19,2	22 Ekim 2021
TL	53.258.258	19,2	26 Ekim 2021
TL	52.761.907	19,1	19 Kasım 2021
TL	44.025.929	18,2	12 Kasım 2021
TL	37.454.351	19,15	8 Ekim 2021
TL	10.221.507	19,25	6 Ekim 2021
TL	10.221.507	19,25	14 Ekim 2021
TL	4.638.195	18	1 Ekim 2021
TL	608	4,75	1 Ekim 2021
Toplam	799.728.530		

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020	Tutar (TL)	Faiz Oranı (%)	Vade
TL	722.628.689	15,5	6 Ocak 2021
TL	30.014.754	18	29 Ocak 2021
TL	15.225.922	15,75	15 Ocak 2021
TL	14.210.860	15,75	8 Ocak 2021
TL	11.037.028	17,6	22 Ocak 2021
TL	8.129.399	16	4 Ocak 2021
TL	8.003.934	18	15 Ocak 2021
TL	7.003.443	18	14 Ocak 2021
TL	3.127.613	18	4 Ocak 2021
TL	222.513	16,25	4 Ocak 2021
TL	5.692	3	4 Ocak 2021
Toplam	819.609.847		

5. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	86.340.719	35.358.932
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	24.462.875	70.316.324
Toplam	110.803.594	105.675.256

Uzun vadeli finansal borçlanmalar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	203.728.459	258.369.234
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	15.347.921	30.795.971
Toplam	219.076.380	289.165.205
Toplam Finansal Yükümlülükler	329.879.974	394.840.461

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla finansal yükümlülüklerin tamamının para birimi TL'dir. 30 Eylül 2021 itibarıyla faiz oranı % 10 (31 Aralık 2020: % 10-%17) olup efektif faiz oranı ise % 12,90'dir (31 Aralık 2020: % 12,80).

Banka kredilerinin vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
1 yıl içerisinde ödenecek	110.803.594	105.675.256
1-2 yıl içerisinde ödenecek	108.302.922	111.915.305
2 yıl sonrası ödenecek	110.773.458	177.249.900
Toplam	329.879.974	394.840.461

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket’in kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Alacak senetleri (*)	3.305.706	7.917.691
Ticari alacaklar	258.367	394.032
Şüpheli Alacak Karşılığı (-) (**)	(51.943)	--
Toplam	3.512.130	8.311.723

(*) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 3.305.706 TL tutarındaki alacak senetlerinin, 1.892.507 TL’si Cubes Ankara projesine ilişkin, 1.413.199 TL’si ise BTA projesine ilişkin alacak senetlerinden oluşmaktadır. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla kısa vadeli alacaklarının vade sonu tarihi Eylül 2022’dir.

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

Uzun vadeli ticari alacaklar

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket’in uzun vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Alacak senetleri (**)	718.946	2.750.913
Toplam	718.946	2.750.913

(**) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 718.946 TL tutarındaki alacak senetlerinin 547.026 TL’si BTA projesine ilişkin, 171.920 TL’si ise Cubes Ankara projesine ilişkin alacak senetlerinden oluşmaktadır.

Kısa vadeli ticari borçlar

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket’in kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 3) (**)	126.317.132	126.284.247
Borç tahakkukları	120.930.919	56.316.716
Ticari borçlar (*)	9.868.309	6.278.087
Toplam	257.116.360	188.879.050

(*) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Ticari borçların ortalama vadesi 15 gündür (31 Aralık 2020: 15 gün).

(**) Ticari borçların 126.250.000 TL’lik kısmı, T. Vakıflar Bankası T.A.O’dan satın alınan Cubes Ankara projesine ait satın alma bedelinin kısa vadeli kısmıdır. Şirket borcunu altı aylık periyotta eşit taksitte ödemektedir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Uzun vadeli ticari borçlar

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket’in uzun vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 3) (*)	--	126.250.000
Toplam	--	126.250.000

(*) T. Vakıflar Bankası T.A.O’dan satın alınan Cubes Ankara projesine ait satın alma bedelinin uzun vadeli kısmıdır.

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket’in kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	877.848	879.568
Toplam	877.848	879.568

Uzun vadeli diğer alacaklar

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket’in uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	232.853	231.579
Toplam	232.853	231.579

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Alınan depozito ve teminatlar (*)	33.076.409	432.050
Diğer borçlar	910	835
Toplam	33.077.319	432.885

(*) 30 Eylül 2021 itibarıyla 32.496.825 TL tutarındaki alınan depozito ve teminatlar Vakıf GYO'nun Finans Merkezi projesi kapsamında müteahhitlerden alınan nakit teminat bedellerinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2020 yılına ait 16.247.091 TL 'lik alınan depozito ve teminat tutarı uzun vadeli diğer borçların içerisinde yer almaktadır.

Uzun vadeli diğer borçlar

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Alınan depozito ve teminatlar (*)	11.609	16.247.091
Toplam	11.609	16.247.091

(*) 31 Aralık 2020 itibarıyla 16.247.091 TL tutarındaki alınan depozito ve teminatlar Vakıf GYO'nun Finans Merkezi projesi kapsamında müteahhitlerden alınan nakit teminat bedellerinden oluşmaktadır. 30 Eylül 2021 yılına ait 32.496.825 'lik alınan depozito ve teminat tutarı kısa vadeli diğer borçlar içerisinde yer almaktadır.

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Verilen sipariş avansları (*)	29.018.700	48.652.100
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	184.492	251.915
Toplam	29.203.192	48.904.015

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (Not:3)	357.120	268.054
İlişkili Taraf Toplamı	357.120	268.054
Toplam	29.560.312	49.172.069

(*) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla İUFM ana yüklenim işleri taahhütü kapsamında verilmiş avans bedelidir. (31 Aralık 2020: 48.652.100 TL)

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER (Devamı)

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Verilen sipariş avansları (*)	333.371.558	228.093.152
Toplam	333.371.558	228.093.152

(*) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 228.093.152 TL tutarındaki kısım uzun vadeli verilen sipariş avansları Şirket'in Nida Park Küçükyalı projesinden 106 adet bağımsız bölüm alımı için yapılan ödemelerden oluşmaktadır (31 Aralık 2020: 228.093.152 TL). 105.278.406 TL tutarındaki avans ise, Cubes Ankara Projesi ana yüklenim işleri taahhütü kapsamında verilmiş avans bedelidir. (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır.)

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

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Peşin ödenen vergi ve fonlar (*)	5.743.543	2.742.272
Toplam	5.743.543	2.742.272

(*) 5.743.543 TL tutarındaki peşin ödenen vergi ve fonların tamamı vadeli mevduat gelirleri üzerinden hesaplanmış stopaj tutarından oluşmaktadır (31 Aralık 2020: 2.742.272 TL).

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
KDV alacağı	1.813.306	1.813.306
Diğer dönen varlıklar	5.032	1.754
Toplam	1.818.338	1.815.060

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
KDV alacağı	137.647.469	77.829.277
Toplam	137.647.469	77.829.277

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.054.746.394	821.296.713
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	47.386.344	46.485.700
Toplam	1.102.132.738	867.782.413

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla faal olan ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
- <i>Arsalar / Projeler</i>	1.054.746.394	821.296.713
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
- <i>Binalar</i>	47.386.344	46.485.700
Toplam	1.102.132.738	867.782.413

Şirket 30 Eylül 2021 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 2021 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirme yaptırmamıştır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Raporu Tarihi	Rayiç Değeri
IUFM Arsa ve Projesi	"Maliyet Yöntemi"	29 Aralık 2020	552.247.670
Samandıra/Sancaktepe Arsa	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2020	78.831.765
İzmir /Konak Arsası 8604 Ada - Parsel No 1	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2020	58.084.576
İzmir /Konak Arsası 8604 Ada - Parsel No 4	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2020	56.924.438
İzmir /Konak Arsası 8603 Ada - Parsel No 1	"Pazar Yaklaşımı"	29 Aralık 2020	45.615.064
Transform Fikirtepe Projesi	"Pazar Yaklaşımı"	23 Aralık 2020	29.593.200
Toplam			821.296.713

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Dönem başı – 1 Ocak	821.296.713	951.005.294
Girişler (*)	447.454.765	86.915.397
Değer artışı (Not : 21)	--	21.246.800
Transferler (**)	(214.005.084)	(14.266.163)
Dönem sonu – 30 Eylül	1.054.746.394	1.044.901.328

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan girişlerin 435.272.334 TL (30 Eylül 2020: 74.251.608 TL) tutarındaki kısmı İUFM projesine ilişkin ödemelerden, 11.419.431 TL (30 Eylül 2020: 12.663.789) tutarındaki kısmı aktifleşen finansman giderlerinden 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 ve 4.785,68 m²’lik kısmının satılması için 6 Ocak 2021 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.

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 parsel olarak dönüştürülerek 32.004,94 m² haline gelmiş ve alım-satım masrafları taraflara ait olmak kaydıyla toplam 120.020.438 TL bedel ile satın alınmıştır. 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 parsel için inşaat 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.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (Devamı)

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, 2021 yılı içerisinde tamamlanması planlanmaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Galata Taşınmaz Değerleme ve Dan. Hiz. A.Ş.' nin 29 Aralık 2020 tarihli raporuna göre İstanbul Finans Merkezi'nin pazar karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 882.617.000 TL olup, 31 Aralık 2020 tarihinde 216.525.754 TL tutarındaki maliyeti yatırım amaçlı gayrimenkullerden stoklara transfer edilmiştir. 30 Eylül 2021 itibarıyla söz konusu gayrimenkul üzerine ilave gelen maliyetler, satış vaadi sözleşme oranları göz önüne alınarak, stoklara transfer edilmiştir.

Şirket İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi'nde yapılan revizyona uyum sağlanmasını teminen Aralık 2019'da yüklenici firma ile sözleşmeye ek protokol imzalamıştır.

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 Galata Taşınmaz Değerleme ve Dan. Hiz. A.Ş.' nin 29 Aralık 2020 tarihli raporuna göre Sancaktepe Arsası'nın pazar karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 78.831.765 TL'dir.

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.

56.100.000 TL maliyetle portföye dahil edilen 8603 ada 1 parsel, 8604 ada 1 ve 8604 ada 4 parsellerin SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Galata Taşınmaz Değerleme ve Dan. Hiz. A.Ş.' nin 29 Aralık 2020 tarihli raporuna göre gerçeğe uygun değeri KDV hariç 160.624.078 TL'dir.

8601 ada 1 parsel (yeni parsel 2) üzerinde inşaatın başlamış olması nedeniyle 169.958.400 TL'lik tutar 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla stoklara transfer edilmiştir.

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 Galata Taşınmaz Değerleme ve Dan. Hiz. A.Ş.' nin 23 Aralık 2020 tarihli raporuna göre Transform Fikirtepe Projesi'nin pazar karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 29.593.200 TL'dir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller:

Şirket 30 Eylül 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"	26 Mart 2021	8.895.344
İstanbul/Fatih İş Merkezi	"Pazar Yaklaşımı"	24 Mayıs 2021	9.040.000
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	"Pazar Yaklaşımı"	30 Aralık 2020	15.180.000
Kütahya/Merkez İş Merkezi	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2020	8.020.000
Bizimtepe Aydos Ticari Üniteler (23 Bağımsız Bölüm)	"Pazar Yaklaşımı"	6 Kasım 2020	6.251.000
Toplam			47.386.344

(*) 26 Mart 2021 tarihli ekspertiz raporuna göre İzmir / Aliağa İş Merkezi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 8.465.000 TL'dir. 430.344 TL'lik kısım 2021 yılındaki ilave hakedişlerden oluşmaktadır.

Şirket 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Raporu Tarihi	Rayiç Değeri
İzmir/ Aliağa İş Merkezi	"Pazar Yaklaşımı"	30 Aralık 2020	7.146.700
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	"Pazar Yaklaşımı"	30 Aralık 2020	15.180.000
İstanbul/Fatih İş Merkezi	"Pazar Yaklaşımı"	30 Aralık 2020	8.535.000
Kütahya/Merkez İş Merkezi	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2020	8.020.000
Bizimtepe Aydos Ticari Üniteler (28 Bağımsız Bölüm)	"Pazar Yaklaşımı"	6 Kasım 2020	7.604.000
Toplam			46.485.700

30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Dönem başı – 1 Ocak	46.485.700	67.629.500
Değer artışı (Not : 21)	1.757.745	663.244
Girişler	587.416	--
Çıkışlar (*)	(1.517.500)	(25.516.000)
Transferler (**)	72.983	399.256
Dönem sonu – 30 Eylül	47.386.344	43.176.000

(*) 6 Kasım 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre şirket payına düşen ekspertiz değeri 1.517.500 TL olan Bizimtepe Aydos projesindeki 6 adet ticari ünite 29 Eylül 2021 tarihinde şirket payı 3.305.085 TL + KDV bedelle satılmıştır. Şirket portföyünde bulunan Levent İş Merkezi 21 Mayıs 2020 tarihinde 25.516.000 TL +KDV bedelle Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye satılmıştır.

(**) Yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferlerin tamamı Bizimtepe Aydos projesinde kiraya verilen ticari üniteleri ifade etmektedir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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 Galata Taşınmaz Değerleme ve Dan. Hiz. A.Ş.'nin 31 Aralık 2020 tarihli raporuna göre Kütahya / Merkez İş Merkezi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 8.020.000 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 2021 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde 598.408 TL kira geliri elde etmiştir (1 Ocak -30 Eylül 2020: 532.758TL).

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 Galata Taşınmaz Değerleme ve Dan. Hiz. A.Ş.'nin 30 Aralık 2020 tarihli raporuna göre Ankara / Kavaklıdere Dükkan'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 15.180.000 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 2021 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde 970.099 TL kira geliri elde etmiştir (1 Ocak -30 Eylül 2020: 864.000 TL).

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 değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Arge Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 26 Mart 2021 tarihli raporuna göre İzmir / Aliğa İş Merkezi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 8.465.000 TL'dir (31 Aralık 2020: 7.146.700). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Aliğa Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2021 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde 284.623 TL kira geliri elde etmiştir (1 Ocak -30 Eylül 2020: 253.494 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 değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Arge Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 24 Mayıs 2021 tarihli raporuna göre İstanbul/Fatih İş Merkezi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 9.040.000 TL'dir (31 Aralık 2020: 8.535.000) 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 2021 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde 386.471 TL kira geliri elde etmiştir. (1 Ocak -30 Eylül 2020: 344.073 TL).

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Bizimtepe Aydos Ticari Üniteler

İstanbul / Bizimtepe Aydos projesi , İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi ,8085 ada, 36 parsel üzerine konumlanmıştır. Projede 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla toplam 41 bağımsız ticari bölüm bulunmaktadır. (31 Aralık 2020: 47 adet). Şirket kiralanmış m²'lere düşen gerçeğe uygun değerleri finansal tablolara kaydetmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Galata Taşınmaz Değerleme ve Dan. Hiz. A.Ş.' nin 6 Kasım 2020 tarihli raporuna göre 23 adet bağımsız bölümün şirket payına düşen kısmın gerçeğe uygun değeri 30 Eylül 2021 itibarıyla 6.251.000 TL'dir. (31 Aralık 2020: 28 adet bağımsız bölümün pazar yaklaşımı 7.604.000 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 2021 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde 423.497 TL kira geliri elde etmiştir. (1 Ocak -30 Eylül 2020: 357.469TL).

6 Kasım 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre şirket payına düşen kısmın ekspertiz değeri 1.517.500 TL olan 6 adet ticari ünite 29 Eylül 2021 tarihinde şirket payı olarak 3.305.085 TL + KDV bedelle satılmıştır.

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla binaların sigorta değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	Sigorta Poliçe Tarihi	Sigorta Değeri	Sigorta Poliçe Tarihi	Sigorta Değeri
Bizimtepe Aydos Ticari Alanlar	26 Ağustos 2021	1.433.579	2 Ağustos 2020	6.187.330
Kütahya/Merkez İş Merkezi	3 Şubat 2021	2.858.250	3 Şubat 2020	1.989.960
İzmir/Aliağa İş Merkezi	3 Şubat 2021	1.438.763	3 Şubat 2020	1.278.018
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	3 Şubat 2021	769.950	3 Şubat 2020	880.992
İstanbul Fatih İş Merkezi	8 Şubat 2021	590.138	8 Şubat 2020	491.443
		7.090.680		10.827.743

11. STOKLAR

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla stokların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İstanbul Finans Merkezi (*)	533.978.859	319.973.776
Bizimtepe Aydos Projesi	1.046.862	1.119.845
Toplam Kısa Vadeli Stoklar	535.025.721	321.093.621
Cubes Ankara Projesi	263.886.514	253.843.285
İzmir Konak Arsa	169.958.400	169.958.400
Obaköy Maltepe Projesi	113.319.809	109.124.341
Toplam Uzun Vadeli Stoklar	547.164.723	532.926.026
Toplam Kısa ve Uzun Vadeli Stoklar	1.082.190.444	854.019.647

(*) 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 ve 4.785,68 m²'lik kısmının satılması için 6 Ocak 2021 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 2021 arasında 214.005.084 TL stoklara transfer olmuştur (1 Ocak - 31 Aralık 2020: 216.525.754 TL).

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11. STOKLAR (Devamı)

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 2021 tarihi itibarıyla ticari ünite kiralama ve satışları devam etmektedir.

İstanbul/Maltepe

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 2021 tarihleri arasında, 2.439.483 TL'lik finansman giderleri proje maliyetleri içinde aktifleştirilmiştir (1 Ocak - 31 Aralık 2020: 3.254.349 TL).

Cubes Ankara Projesi

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi'nde 16124/5 ve 16125/4 ada/parsel 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 inşa 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 işlemi gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2020 tarihli değerlendirme raporunda; projenin tamamlanma oranı %15 olup, tamamlanma oranına göre toplam değeri 253.843.285 TL takdir edilmiştir. 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 inşai faaliyetler başlatılmıştır.

Şirket' in 1 Ocak - 30 Eylül 2021 tarihleri arasında, 3.940.052 TL'lik finansman giderleri proje maliyetleri içinde aktifleştirilmiştir (1 Ocak - 31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır.)

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11. STOKLAR (Devamı)

İzmir Konak

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 ada, 1 parselde 17.673,63 m² yüzölçümlü arsa 57.500.000 TL+KDV bedel karşılığı ile 19 Ağustos 2015 tarihinde satın alınmıştır. 8601/1 ada/parselde konumlu arsa için, 8669/2 ada/parselde 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 İşlemi işleminden doğan değişiklikler sebebiyle, 8601 ada 1 parsel ile 8669 ada 2 parselin tevhit neticesinde 17.703,70 m²'lik 8601 ada 2 parsel sayılı taşınmaz oluşmuş ve Şirket lehine 11 Nisan 2019 tarihinde tescili yapılmıştır. Ayrıca, 8601 ada 1 parsel üzerinde kullanılan 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 İşlemi 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 parsel sayılı taşınmaza ilişkin Konak Belediyesine sunulmuş olan Kitle Tasdik Projesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü nezdinde uygun bulunarak onaylanmıştır. İzmir Konak 8601 ada 2 parsel sayılı taşınmaz üzerinde gerçekleştirilen projenin yapı ruhsatı 16 Nisan 2020 tarihinde alınmıştır. İzmir Konak 8601 ada 2 parsel üzerinde inşaatın başlamış olması nedeniyle 169.958.400 TL'lik tutar 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla stoklara transfer edilmiştir.

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

	1 Ocak 2021	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 2021 ara hesap dönemine ait 182.201 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir (30 Eylül 2020: 58.886 TL).

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dönemde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2020
Maliyet değeri				
Arazi ve arsalar	205.926	--	--	205.926
Demirbaşlar	578.790	66.100	(5.994)	638.896
Taşıtlar	104.331	--	(104.331)	--
Özel maliyetler	710.180	--	--	710.180
Toplam	1.599.227	66.100	(110.325)	1.555.002
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	(471.488)	(47.608)	5.994	(513.102)
Taşıtlar	(103.257)	--	103.257	--
Özel maliyetler	(524.262)	(11.278)	--	(535.540)
Toplam	(1.099.007)	(58.886)	109.251	(1.048.642)
Net defter değeri	500.220			506.360

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde ipotek ve rehin bulunmamaktadır.

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yazılım programları ve haklardan oluşan maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	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

	1 Ocak 2020	Girişler	30 Eylül 2020
Maliyet değeri			
Maliyet	163.642	191.640	355.282
Birikmiş itfa payları	(96.582)	(36.208)	(132.790)
Net defter değeri	67.060	155.432	222.492

30 Eylül 2021 ara hesap dönemine ait 161.204 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir (30 Eylül 2020: 36.208 TL).

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

14. 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 2021
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

(*) 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.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

15. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler (TL Cinsinden)		
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	113.428.671	136.417.822
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 (*)	557.723	1.774.336
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 (**)	159.525.541	160.355.279
Toplam	273.511.935	298.547.437

(*) Şirket müşterek yönetime tabi olduğu Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığı'nın gerçekleştirdiği Bizimtepe Aydos projesine ilişkin satış vaadi sözleşmesi yapmış olduğu konut alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığı, 30 Eylül 2021 tarihi itibari ile anlaşmalı olduğu bankalar ile 662.565.000 TL (31 Aralık 2020: 800.000.000 TL) tutarında kredi kullandırma ilişkin genel garantörlük sözleşmesi imzalamış olup, Şirket sorumlu olduğu garantörlük sözleşmesi bedeli 331.282.500 TL'dir (31 Aralık 2020: 400.000.000 TL). 30 Eylül 2021 tarihi itibari ile yapılan ön satışların 1.115.446 TL (31 Aralık 2020: 3.548.671 TL) tutarındaki kısmı Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığı garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. 30 Eylül 2021 tarihi itibari ile, Garantörlük sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerden Şirket'in payına düşen risk tutarı 557.723 TL (31 Aralık 2020: 1.774.336 TL)'dir. 30 Eylül 2021 tarihi itibari ile Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %13,27'dir (31 Aralık 2020: %20,67).

(**) 6 Temmuz 2020 tarihinde %15 inşaat ilerleme seviyesi olan "Cubes Ankara Projesi"nin Şirket'e devri 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 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'ler bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
TL	353.337.841	107.511.749
Toplam	353.337.841	107.511.749

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Şirket'in taraf olduğu davalar

Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla taraf olduğu 47 dava bulunmakta olup, 32 davanın konusu tüketici davası, 5 adet icra takibi, 8 adet alacak takibi, 2 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 kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 30 Eylül 2021 itibarıyla 31.624,78 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 kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 30 Eylül 2021 itibarıyla 43.479,20 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 kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 107.788,88 TL + KDV olup bir yıllık kira bedeli peşin tahsil edilmiştir. 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 kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 30 Eylül 2021 itibarıyla 67.322,65 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 2021 tarihleri arası toplam kira geliri 423.497 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 2021 itibarıyla 40.225 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 şirketin 30 Eylül 2021 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 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İkramiye karşılıkları	431.840	366.583
Kullanılmayan izin karşılıkları	349.794	209.504
Toplam	781.634	576.087

İzin karşılığının 30 Eylül 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlere ait hareketi aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Dönem başı – 1 Ocak	209.504	217.340
Dönem içindeki artış/(azalış)	140.290	(23.146)
Dönem sonu – 30 Eylül	349.794	194.194

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 2021 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 8.284 TL (30 Eylül 2020 : 7.117 TL) tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren geçerli olan 8.284 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.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Kıdem tazminatı karşılığının 30 Eylül 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlere ait hareketi aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Dönem başı – 1 Ocak	438.358	386.188
Hizmet maliyeti	157.036	56.322
Faiz maliyeti	78.860	45.083
Ödenen kıdem tazminatı	(24.640)	(106.317)
Aktüeryal fark	123.607	(5.352)
Dönem sonu – 30 Eylül	773.221	375.924

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

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Ödenecek vergi ve fonlar	4.630.572	1.388.947
Gider tahakkukları	540.594	361.209
Toplam	5.171.166	1.750.156

Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler (*)	800.313.367	727.008.300
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	74.886	812.941
Toplam	800.388.253	727.821.241

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (**)	26.187.663	27.096.800
Toplam	26.187.663	27.096.800

(*) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin 299.990.000 TL'si 23 Kasım 2018 tarihinde 22.900 m²'lik kısmının, 427.018.300 TL'si 2 Kasım 2020 tarihinde 28.001 m²'lik kısmının ve 72.981.700 TL'si 06 Ocak 2021 tarihinde 4.785,68 m²'lik kısmının Türkiye Vakıflar Bankası ile IUFM projesi için yaptığı satış vaadi sözleşmesine ilişkin alınan peşin bedelidir. 323.367 TL'lik kısmı ise T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile Ankara Çankaya ilçesinde bulunan işyeri kira sözleşmesi kapsamında peşin tahsil edilen kira tutarıdır.

(**) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 9.255.000 TL tutarındaki ertelenmiş gelirler İzmir Konak Karma Proje'si için ana yüklenici avansıdır. (31 Aralık 2020 : 9.255.000)

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

18. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021			31 Aralık 2020		
	Grubu	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı	
T. Vakıflar Bankası T.A.O	A	22,81	228.084.036	20,54	94.506.883	
("Vakıfbank")	B	26,14	261.449.371	25,17	115.781.692	
T.C. Çevre ve Şehircilik	A	2,26	22.634.294	4,53	20.823.550	
Bakanlığı ("TOKİ")	B	1,40	13.928.810	2,78	12.814.505	
Vakıfbank Personeli Özel	A	5,57	55.715.186	5,57	25.628.985	
Sosyal Güv. Hiz. Vakfı	B	1,84	18.428.840	1,39	6.407.259	
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri	A	2,78	27.857.592	2,79	12.814.492	
Emekli Sandığı Vakfı	B	4,00	39.964.423	4,45	20.453.634	
Diğer	A	2,09	20.893.198	2,09	9.610.871	
	B	31,11	311.044.250	30,69	141.158.129	
Toplam		100,00	1.000.000.000	100,00	460.000.000	
Enflasyon düzeltme etkisi			21.599.008		21.599.008	
Toplam			1.021.599.008		481.599.008	

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 2021	31 Aralık 2020
Pay senedi ihraç primleri	291.780.478	269.639.850
Pay senedi ihraç primleri enflasyon düzeltmesi farkı	9.337.858	9.337.858
Toplam	301.118.336	278.977.708

Şirket, 10 Haziran 2021 tarihinde sermayesini 500.000.000 TL'den 1.000.000.000 TL'ye %100 oranında tamamı nakit karşılığı olmak üzere arttırmış olup bu işlemden 22.140.628 TL pay senedi ihraç primi elde etmiştir.

Şirket, 16 Haziran 2020 tarihinde sermayesini 230.000.000 TL'den 460.000.000 TL'ye %100 oranında tamamı nakit karşılığı olmak üzere arttırmış olup bu işlemden 32.246.359 TL pay senedi ihraç primi elde etmiştir.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 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 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

Şirket, 30 Eylül 2021 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan 136.783 TL (31 Aralık 2020: 13.176 TL aktüeryal kayıp) tutarındaki aktüeryal kayıplar, 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 dağıtımı yapılmayacaktır.

19. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış geliri(*)	3.305.085	3.305.085	--	--
Kira gelirleri	2.663.098	890.231	2.815.402	796.768
Konut satışı gelirleri (*)	--	--	72.352.904	16.420.320
Hasılat	5.968.183	4.195.316	75.168.306	17.217.088
Satışların maliyeti (-)	(2.347.677)	(1.835.929)	(50.811.091)	(9.937.405)
Brüt Kar	3.620.506	2.359.387	24.357.215	7.279.683

(*) Konut ve gayrimenkul satışlarından elde edilen hasılat zamanın belli bir anında gerçekleşmiştir. 1 Ocak -30 Eylül 2020 tarihleri arasında konut satışı gelirleri Bizimtepe Aydos projesinden daire teslimlerini içermektedir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

19. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış maliyeti	1.584.887	1.584.887	--	--
Emlak vergisi giderleri	751.538	247.514	700.018	230.321
Sigorta giderleri	11.252	3.528	13.316	3.490
Satılan stok maliyeti	--	--	50.095.408	9.703.594
Diğer	--	--	2.349	--
Satışların Maliyeti	2.347.677	1.835.929	50.811.091	9.937.405

20. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz – 30 Eylül 2021	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz – 30 Eylül 2020
Reklam gideri	1.475.135	212.432	2.831.049	1.045.002
Toplam	1.475.135	212.432	2.831.049	1.045.002

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Personel giderleri	9.702.004	3.180.385	7.463.893	2.609.606
Sermaye artış giderleri	1.685.043	292.669	820.053	--
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	918.136	293.011	819.533	270.330
Amortisman ve itfa payı giderleri (Not 12,13)	343.405	151.495	95.094	38.529
Vergi giderleri	70.112	36.165	536.843	8.526
Diğer giderler (*)	1.068.709	384.484	824.940	321.733
Toplam	13.787.409	4.338.209	10.560.356	3.248.724

(*) Diğer giderler yönetim ofis genel giderlerinden oluşmaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 10)	1.757.745	91.517	21.910.044	--
Komisyon gelirleri	274.930	15.347	--	--
Kar payı gelirleri	--	--	5.083.969	--
Diğer	413.213	35.294	1.047.147	497.289
Toplam	2.445.888	142.158	28.041.160	497.289

22. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait giderlerin niteliklerine dağılımı aşağıdaki gibidir:

Personel Giderleri	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Genel yönetim giderleri (Not 20)	9.702.004	3.180.385	7.463.893	2.609.606
Toplam	9.702.004	3.180.385	7.463.893	2.609.606

Amortisman ve İtfa Payı Giderleri	1 Ocak – 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak – 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Genel yönetim giderleri (Not 20)	343.405	151.495	95.094	38.529
Toplam	343.405	151.495	95.094	38.529

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

23. FİNANSMAN GELİR/(GİDERLERİ)

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Faiz giderleri	11.659.955	2.611.519	9.643.266	3.273.285
Kur farkı gideri	16.714	16.714	--	--
Banka masraf ve komisyon giderleri	398.535	122.586	369.712	116.868
Toplam	12.075.204	2.750.819	10.012.978	3.390.153

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Banka faiz gelirleri	115.711.881	45.794.704	16.654.998	9.632.889
Toplam	115.711.881	45.794.704	16.654.998	9.632.889

24. 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.

25. 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 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Net dönem karı	93.968.109	41.020.708	45.470.254	9.725.982
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	705.882.353	1.000.000.000	500.000.000	500.000.000
Pay başına kazanç	0,133	0,041	0,091	0,019

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

- Kredi riski,
- Likidite riski,
- Piyasa riski,
- Operasyonel risk.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir. 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket’in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri	Toplam
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	
30 Eylül 2021						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	4.231.076	--	1.110.701	800.087.980	805.429.757
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	4.012.878	--	1.110.701	800.087.980	805.211.559
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	--	218.198	--	--	--	218.198
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	51.943	--	--	--	51.943
- Değer düşüklüğü (-)	--	(51.943)	--	-	--	(51.943)
- 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 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2020	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) (1)	-	11.062.636	-	1.111.147	820.019.626	832.193.409
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	10.101.537	-	1.111.147	820.019.626	831.232.310
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	-	961.099	-	-	-	961.099
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- 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 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Vadesi üzerinden 0-3 ay geçmiş	3.620	123.000
Vadesi üzerinden 3 ayı geçmiş	214.578	838.099
Toplam	218.198	961.099

Şirket'in 30 Eylül 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla finansal yükümlülüklerine ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Dönem başı- 1 Ocak	394.840.461	335.493.344
Ödemeler	(65.448.732)	(291.663.222)
Faiz tahakkuklarındaki değişim	488.245	6.184.803
Kredilerden nakit girişleri	--	349.500.000
Dönem sonu- 30 Eylül	329.879.974	399.514.925

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 2021	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	329.879.974	392.154.618	16.351.102	100.879.121	274.924.395
Ticari borçlar	257.116.360	257.116.360	130.866.360	126.250.000	--
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	5.171.166	5.171.166	5.171.166	--	--
Diğer borçlar	33.088.928	33.088.928	580.494	32.508.434	--
Toplam	625.256.428	687.531.072	152.969.122	259.637.555	274.924.395

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Sözleşme uyarınca vadeler (devamı)

31 Aralık 2020	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	394.840.461	486.746.259	9.384.314	101.626.115	375.735.830
Ticari borçlar	315.129.050	315.129.050	188.879.050	--	126.250.000
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	1.750.156	1.750.156	1.750.156	--	--
Diğer borçlar	16.679.976	16.679.976	432.884	--	16.247.092
Toplam	728.399.643	820.305.441	200.446.404	101.626.115	518.232.922

Şirket'in 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 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 2021 ve 31 Aralık 2020 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 2021	31 Aralık 2020
Finansal varlıklar		
-Vadeli mevduat (Not : 4)	799.728.530	819.609.847
Finansal yükümlülükler		
-Borçlanmalar (Not : 5)	329.879.974	394.840.461

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

Sabit faizli finansal kalemler	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Bankalar - vadeli mevduat	TL % 18,00 - % 19,25	TL % 15,50 - % 18,00
Banka kredileri	TL % 10,00	TL % 10,00 - % 17,00

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

26. 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/özkaynak 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 2021	31 Aralık 2020
Toplam yükümlülükler	1.453.570.324	1.484.506.172
Hazır değerler	(800.042.285)	(820.021.801)
Net yükümlülük	653.528.039	664.484.371
Özkaynaklar	2.060.460.374	1.444.475.244
Özkaynak / Net Yükümlülük	32%	46%

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 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

27. 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 2021 ve 2020 tarihi itibarıyla Şirket’in gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2021	Emsal m2 bedeli	Duyarlılık Analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi
Sancaktepe/Samandıra Arsası	4.500	10%	7.883.177	(7.883.177)
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-1 Parsel	8.800	10%	5.808.458	(5.808.458)
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-4 Parsel	9.150	10%	5.692.444	(5.692.444)
İzmir/Konak Arsası 8603 Ada-1 parsel	8.800	10%	4.561.506	(4.561.506)
Transform Fikirtepe Projesi	10.844	10%	2.959.320	(2.959.320)
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	14.294	10%	1.518.000	(1.518.000)
İstanbul/Fatih İş Merkezi	17.769	10%	904.000	(904.000)
Kütahya/Merkez İş Merkezi	3.893	10%	802.000	(802.000)
Bizimtepe Aydos Ticari Üniteler	6.289	10%	625.100	(625.100)
İzmir/Aliağa İş Merkezi	7.452	10%	846.500	(846.500)

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2020	Emsal m2 bedeli	Duyarlılık Analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi
Sancaktepe/Samandıra Arsası	4.500	10%	7.883.177	(7.883.177)
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-1 Parsel	8.800	10%	5.808.458	(5.808.458)
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-4 Parsel	9.150	10%	5.692.444	(5.692.444)
İzmir/Konak Arsası 8603 Ada-1 parsel	8.801	10%	4.561.506	(4.561.506)
Transform Fikirtepe Projesi	10.844	10%	2.959.320	(2.959.320)
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	14.294	10%	1.518.000	(1.518.000)
İstanbul/Fatih İş Merkezi	16.801	10%	853.500	(853.500)
Kütahya/Merkez İş Merkezi	3.893	10%	802.000	(802.000)
Bizimtepe Aydos Ticari Üniteler	7.650	10%	760.400	(760.400)
İzmir/Aliağa İş Merkezi	6.313	10%	714.670	(714.670)

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 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

27. 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 2021	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	1.102.132.738	--	1.102.132.738
Toplam	--	1.102.132.738	--	1.102.132.738

31 Aralık 2020	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	867.782.413	--	867.782.413
Toplam	--	867.782.413	--	867.782.413

28. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

29. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 2021 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 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	III-48.1 Tebliği İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	800.042.285	820.021.801
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(a)	2.184.323.182	1.721.802.060
C İştirakler	Md. 24/(b)	--	--
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	Md. 23/(f)	--	--
Diğer varlıklar		529.665.231	387.157.555
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	3.514.030.698	2.928.981.416
E Finansal borçlar	Md. 31	329.879.974	394.840.461
F Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	--	--
G Finansal kiralama borçları	Md. 31	--	--
H İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	Md. 23/(f)	--	--
I Özkaynaklar	Md. 31	2.060.460.374	1.444.475.244
Diğer kaynaklar		1.123.690.350	1.089.665.711
D Toplam Kaynaklar	Md. 3/(p)	3.514.030.698	2.928.981.416
Diğer Finansal Bilgiler	III-48.1 Tebliği İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri ödemeleri için tutulan kısmı (*)	Md. 24/(b)	526.682.731	819.609.847
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı (*)	Md. 24/(b)	273.359.554	409.779
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	--	--
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	220.926	220.926
C1 Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	--	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28/1 (a)	--	--
J Gayrinakdi krediler	Md. 31	273.511.935	298.547.437
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	--	--
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (*)	Md. 22/(1)	355.924	407.252

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

29. 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)	77,15%	86,77%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	7,78%	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)	0,01%	0,01%	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Md.31	29,28%	48,00%	≤ %500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	Md.24/(b)	7,78%	0,01%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	0,01%	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 2021 yılı 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 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) ve III-48.1 Tebliğ Md. 22/(l) maddeleri bakımından azami sınır kapsamında bir uyumsuzluk bulunmamaktadır.