

**Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu**

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU	2 -3
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	4
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	5
NAKİT AKIŞ TABLOSU	6
1. Şirket'in Organizasyonu Ve Faaliyet Konusu	7
2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	9
3. İlişkili Taraf Açıklamaları	25
4. Nakit Ve Nakit Benzerleri	27
5. Finansal Yatırımlar	29
6. Finansal Yükümlülükler	29
7. Ticari Alacaklar Ve Borçlar	30
8. Diğer Alacaklar Ve Borçlar	31
9. Peşin Ödenmiş Giderler	31
10. Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar, Diğer Dönen Varlıklar Ve Diğer Duran Varlıklar	32
11. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	33
12. Stoklar	39
13. Maddi Duran Varlıklar	41
14. Maddi Olmayan Duran Varlıklar	42
15. Şerefiye	42
16. Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlık Ve Yükümlülükler	43
17. Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	45
18. Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler Ve Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	46
19. Sermaye, Yedekler Ve Diğer Özkaynak Kalemleri	47
20. Hasılat Ve Satışların Maliyeti	48
21. Pazarlama Ve Genel Yönetim Giderleri	49
22. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler Ve Giderler	50
23. Niteliklerine Göre Giderler	50
24. Finansman Giderleri	51
25. Vergi Varlık Ve Yükümlülükleri	51
26. Pay Başına Kazanç	51
27. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği Ve Düzeyi	52
28. Finansal Araçlara İlişkin Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları	57
29. Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar	58
30. Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	58

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

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

VARLIKLAR	Dipnot Referansı	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021
DÖNEN VARLIKLAR		1.168.630.977	2.038.355.679
Nakit ve nakit benzerleri	4	864.642.136	849.041.503
Finansal yatırımlar	5	113.195.889	--
Ticari alacaklar			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	164.649.291	36.445.330
Diğer alacaklar			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	7.916.692	807.016
Stoklar	12	111.123	973.711.360
Peşin ödenmiş giderler	9	8.228.266	20.485.966
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	10	9.885.013	7.874.776
Diğer dönen varlıklar	10	2.567	149.989.728
DURAN VARLIKLAR		5.534.268.036	2.581.459.332
Ticari alacaklar			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (UV)</i>	7	30.401.117	29.484.195
Diğer alacaklar			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar (UV)</i>	8	49.374	45.944
Stoklar (UV)	12	1.785.703.532	607.713.712
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	3.444.057.000	1.594.626.855
Maddi duran varlıklar	13	1.085.969	406.987
Maddi olmayan duran varlıklar			
- <i>Şerefiye</i>	15	14.631.400	14.631.400
- <i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>	14	1.493.922	1.520.765
Peşin ödenmiş giderler (UV)	9	119.360.322	311.920.680
Diğer duran varlıklar	10	137.485.400	21.108.794
TOPLAM VARLIKLAR		6.702.899.013	4.619.815.011

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

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

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021
KAYNAKLAR	Dipnot Referansı		
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		577.423.970	1.673.057.086
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3,6	103.651.393	103.651.639
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	11.385.790	23.897.347
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	3,7	145.277	126.296.305
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	310.136.599	234.722.519
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		887.465	207.774
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	25.154.714	41.970.524
Ertelenmiş gelirler			
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	3,18	81.900.000	1.127.006.536
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	18	10.793.946	699.060
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	17	1.918.326	868.300
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	18	31.450.460	13.737.082
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.352.705.689	505.627.905
Uzun vadeli borçlanmalar			
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	3,6	102.052.443	184.521.721
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	6	--	10.233.314
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (UV)	8	44.457.493	1.436.089
Ertelenmiş gelirler (UV)			
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	18	1.203.789.772	308.443.584
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	2.405.981	993.197
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.930.129.659	2.178.684.991
ÖZKAYNAKLAR		4.772.769.354	2.441.130.020
Ödenmiş sermaye	19	1.145.000.000	1.000.000.000
Sermaye düzeltme farkları	19	21.599.008	21.599.008
Paylara ilişkin primler/iskontolar	19	301.118.336	301.118.336
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/(kayıpları)	19	(664.786)	(186.972)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		19.519.775	11.781.404
Geçmiş yıllar karları/(zararları)		954.079.873	632.130.300
Net dönem karı		2.332.117.148	474.687.944
TOPLAM KAYNAKLAR		6.702.899.013	4.619.815.011

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK – 31 ARALIK 2022 VE 2021 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	<i>Dipnot Referansı</i>	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2021
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	20	2.807.370.710	248.238.123
Satışların maliyeti (-)	20	(1.961.325.390)	(60.457.969)
Brüt Kar		846.045.320	187.780.154
Genel yönetim giderleri (-)	21	(33.174.702)	(18.848.025)
Pazarlama giderleri (-)	21	(44.344.337)	(17.726.344)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	1.574.382.523	343.449.371
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	(224.240)	(5.636.244)
Esas Faaliyet Karı / (Zararı)		2.342.684.564	489.018.912
Finansman Gelir/(Gideri) Öncesi Faaliyet Karı / (Zararı)		2.342.684.564	489.018.912
Finansman giderleri (-)	24	(10.567.416)	(14.330.968)
Finansman Gelirleri / (Giderleri), Net		(10.567.416)	(14.330.968)
Sürdürülen Faaliyetler Öncesi Dönem Karı/(Zararı)		2.332.117.148	474.687.944
Dönem Net Karı		2.332.117.148	474.687.944
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları /(kayıpları)	17	(477.814)	(173.796)
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir		(477.814)	(173.796)
Toplam Kapsamlı Gelir		2.331.639.334	474.514.148
Adi Pay Başına Kazanç	26	2,037	0,608

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

				<i>Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayaca k birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler</i>	<i>Birikmiş Karlar</i>			
	<i>Ödenmiş Sermaye</i>	<i>Sermaye Düzeltilme Farkları</i>	<i>Pay Senedi İhraç Pirimleri</i>	<i>Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları</i>	<i>Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler</i>	<i>Geçmiş Yıllar Kar/Zararları</i>	<i>Net Dönem Karı/Zararı</i>	<i>Özkaynaklar Toplamı</i>
1 Ocak 2021 İtibarıyla Bakiyeler	460.000.000	21.599.008	278.977.708	(13.176)	9.055.996	556.263.597	118.592.111	1.444.475.244
Sermaye Artırımı	540.000.000	--	22.140.628	--	--	(40.000.000)	--	522.140.628
Transferler	--	--	--	--	2.725.408	115.866.703	(118.592.111)	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	(173.796)	--	--	474.687.944	474.514.148
31 Aralık 2021 İtibarıyla Bakiyeler	1.000.000.000	21.599.008	301.118.336	(186.972)	11.781.404	632.130.300	474.687.944	2.441.130.020
1 Ocak 2022 İtibarıyla Bakiyeler	1.000.000.000	21.599.008	301.118.336	(186.972)	11.781.404	632.130.300	474.687.944	2.441.130.020
Sermaye Artırımı	145.000.000	--	--	--	--	(145.000.000)	--	--
Transferler	--	--	--	--	7.738.371	466.949.573	(474.687.944)	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	(477.814)	--	--	2.332.117.148	2.331.639.334
31 Aralık 2022 İtibarıyla Bakiyeler	1.145.000.000	21.599.008	301.118.336	(664.786)	19.519.775	954.079.873	2.332.117.148	4.772.769.354

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	<i>Dipnot Referansı</i>	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları		318.326.266	167.021.299
Dönem Net Karı		2.332.117.148	474.687.944
<u>Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</u>		(1.763.199.695)	(475.762.858)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13,14	898.261	540.812
Çalışan hakları karşılığı ile ilgili düzeltmeler	17	1.626.675	640.608
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	22	--	(11.033.049)
Beklenen zarar karşılığı ile ilgili düzeltmeler	4,7	940.565	836.841
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	24	(194.044.147)	(135.056.674)
Gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler			
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	11,22	(1.572.621.049)	(331.691.396)
<u>İşletme Sermavesinde Gerçekleşen Değişimler</u>		(250.425.070)	168.159.356
Ticari alacaklardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		(130.061.448)	(55.703.730)
Stoklardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		(204.389.583)	(390.630.985)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		204.818.058	(55.141.425)
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(50.736.948)	45.889.774
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		26.205.594	26.726.637
Ertelenmiş gelirlerdeki artış / (azalış) (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) ile ilgili düzeltmeler		(139.665.462)	681.231.139
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		43.404.719	(84.212.054)
<u>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</u>		318.492.383	167.084.442
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	17	(166.117)	(63.143)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(278.359.496)	(722.662.459)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları			
Maddi duran varlık alımı	13	(809.712)	(105.027)
Maddi olmayan duran varlık alımı	14	(740.688)	(1.662.995)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		4.772.500	5.276.000
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(281.581.596)	(726.170.437)
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(30.821.259)	594.006.526
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını satmasından kaynaklanan nakit girişler		--	500.000.000
Pay ihracından kaynaklanan nakit girişleri		--	22.140.628
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	27	(100.479.750)	(73.126.446)
Alınan faiz		197.698.647	157.484.499
Ödenen faiz		(14.844.267)	(12.492.155)
Diğer finansal araçlardan nakit çıkışları		(113.195.889)	--
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış / (Azalış) (A+B+C)		9.145.511	38.365.366
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	4	845.131.602	806.766.236
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	4	854.277.113	845.131.602

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Vakıf GYO" veya "Şirket"), Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde 12 Ocak 1996 tarihinde kurulmuştur.

Şirket'in temel amaç ve faaliyet konusu gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştigal 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.

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

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
T. Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı	49,65	568.490.095	48,95	489.533.418
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz. Vakfı	7,51	86.039.911	7,51	75.144.026
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Emekli Sandığı	6,88	78.801.208	6,88	68.822.015
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı				
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	3,66	41.864.755	3,66	36.563.104
Diğer	32,30	369.804.031	33,00	329.937.437
Toplam	100,00	1.145.000.000	100,00	1.000.000.000

Türkiye Sigorta AŞ Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ payları ile ilgili olarak; Şirket'in sermayesindeki 1.741.104,00 TL tutarındaki B grubu kapalı payların 13 Nisan 2022 tarihinde halka açık paya dönüştürülmüş ve bu payların tamamı borsada satılmıştır. 15.12.2022 tarihinde 7.974.238 adet A Grubu imtiyazlı paylar için pay başına 5,035 TL ile Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O' ya pay satış işlemi gerçekleştirilmiş olup, bu pay devri sonucunda Türkiye Sigorta A.Ş.'nin Şirket'in sermayesinde payı kalmamıştır.

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.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.750.000.000 TL'dir (31 Aralık 2021: 1.000.000.000 TL). 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 40 kişidir (31 Aralık 2021: 39 kişi).

Vakıfbank, Şirket üzerinde hakim ortak olarak kontrolü elinde bulundurmaktadır.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren dönem itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 21 Şubat 2023 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan bu finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Müşterek Faaliyetler

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

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

Halk - Vakıf

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

Vakıf - Obaköy

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

Vakıf GYO hisse oranını değiştiği tarih itibarıyla hazırlanmış finansal tablolarındaki net varlıklarının değerleriyle proje ortaklığının gerçeğe uygun değeri arasındaki tutar finansal tablolarda satın alma muhasebesi neticesinde ortaya çıkan şerefiye olarak maddi olmayan duran varlıklar altında sınıflandırılmıştır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla şerefiye tutarı 14.631.400 TL'dir. İşletme birleşmesi sonucunda oluşan şerefiye tutarı projenin teslimi ile birlikte projenin satış oranı üzerinden peyder pey giderleşecek ve proje satılıp teslim olduğunda finansal tablolarda şerefiye rakamı kalmayacaktır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

a Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

b TFRS' lere uygunluk beyanı

İlişikteki yıl sonu finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlara uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki finansal tablolar KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

c Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler finansal tablolarını raporlama dönemi sonundaki paranın satın alma gücüne göre raporlar. TMS 29, bir ekonominin yüksek enflasyonlu bir ekonomi olduğuna işaret edebilecek özellikleri tanımlamaktadır. Aynı zamanda, TMS 29'a göre bir yüksek enflasyonlu ekonominin para biriminde raporlama yapan tüm işletmelerin bu Standardı aynı tarihten itibaren uygulaması gerekmektedir. Bu nedenle, TMS 29'da belirtildiği üzere Ülke genelinde uygulamada tutarlılığı sağlamak amacıyla Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yapılacak açıklamayla tüm işletmelerin aynı anda TMS 29'u uygulamaya başlayacağı beklenmektedir. Ancak, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarda TMS 29 kapsamında bir düzeltme yapıp yapılmayacağına yönelik KGK bir açıklamada bulunmamıştır. Bu nedenle, 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarda TMS 29 uygulanmamış ve enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

d Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

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

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

**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

f İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 1.168.630.977 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 577.423.970 TL'dir. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin tutarları yaklaşık 5.229.871.655 TL olup, stokların satışı için pazarlama ve satış faaliyetleri devam etmektedir.

2.2 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

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

2.3 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

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

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, ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilmektedir. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

KGK, Temmuz 2020’de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37’de yapılan bu değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan “dezavantajlı” mı yoksa “zarar eden” mi olup 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 ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

KGK tarafından, Temmuz 2020’de “TFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi”, aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek 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 kavuşturmak için. 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.

Söz konusu değişikliğin Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide 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. Grup söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir.

TFRS 17, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılatı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. KGK tarafından Aralık 2021'de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler "sınıflandırmanın örtüştürülmesi"ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

Söz konusu standardın Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Ocak 2021 ve Ocak 2023'de KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'de yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak değişikliklerden herhangi birini erken uygulayan işletmenin diğer değişikliği de erken uygulaması zorunludur. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

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

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

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

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergi

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

**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Ocak 2023'te KGGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Satıcı-kiracı değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygular. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.5.1 Hasılat

Gayrimenkul 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.

Faiz geliri:

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

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

2.5.1 Hasılat (devamı)

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,

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

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini 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. Ayrıca şirket satış vaadi sözleşmelerinde cayma hakkı olup, sözleşme bedelini nakit olarak tahsil etmez ise, sözleşmeye konu bedelleri finansal durum tablosunda göstermez.

2.5.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

b) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.3 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 13).

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

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

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

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

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

2.5.4 Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

2.5.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

Finansal olmayan varlıklar

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

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

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

**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.6 Finansal araçlar

Sınıflandırma ve Ölçüm

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

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

**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

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

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

Şirket, ticari alacakları için değer düşüklüğünü ömür boyu beklenen kredi zararına göre ölçmektedir. Ticari alacaklarda beklenen kredi zararları, müşterilerin geçmişteki temerrüde düşme durumuna bakılarak, mevcut finansal durumu analiz edilerek ve ilgili müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin genel ekonomik koşulları ve raporlama tarihindeki koşullar dikkate alınarak oluşturulan bir karşılık matrisi kullanılarak tahmin edilir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 213.046 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. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerin 109.322 TL tutarındaki kısmı için beklenen kredi zarar karşılık iptal edilmiştir. Beklenen zarar karşılığı cari dönemde esas faaliyetlerden diğer gelirlerde muhasebeleştirilmiştir.

Finansal borçlar

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

2.5.7 Netleştirme

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

2.5.8 Kur değişiminin etkileri

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

**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.9 Hisse senedi ihraç primleri

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

2.5.10 Ödenmiş sermaye

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

2.5.11 Temettüleri

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

2.5.12 Pay başına kazanç

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

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

2.5.13 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

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

**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.14 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

2.5.15 Kiralama işlemleri

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

Kiracı durumunda şirket

Operasyonel kiralama işlemleri

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

- a) Sözleşmenin tanımlanan varlık içermesi; bir varlık genellikle sözleşmede açık veya zımni bir şekilde belirtilerek tanımlanır.
- b) 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.
- c) Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakınına elde etme hakkının olması
- d) 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:
 - i. 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
 - ii. 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.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.16 İlişkili taraflar

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

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

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

2.5.17 Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

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

**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.18 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

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

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

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. 31 Aralık 2022 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 19.982,83 TL tavan tutarı (1 Ocak 2022: 10.848,59 TL) kullanılmıştır.

2.5.19 Stoklar

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

2.5.20 İşletme birleşmeleri ve şerefiye

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

**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.20 İşletme birleşmeleri ve şerefiye (Devamı)

İktisap maliyeti, alım tarihinde verilen varlıkların gerçeğe uygun değeri, çıkarılan sermaye araçları, değişimin yapıldığı tarihte varsayılan veya katlanılan yükümlülükler ve buna ilave iktisapla ilişkilendirilebilecek maliyetleri içerir. İşletme birleşmesi sözleşmesi gelecekte ortaya çıkacak olaylara bağlı olarak maliyetin düzeltilebileceğini öngören hükümler içerirse; bu düzeltmenin muhtemel olması ve değerinin tespit edilebilmesi durumunda, edinen işletme birleşme tarihinde birleşme maliyetine bu düzeltmeler dahil eder. Alıma ilişkin maliyetler oluştukları 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 kısmıdır. 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 15).

2.5.21 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

2.6 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.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	31 Aralık 2022 TL (m2)	31 Aralık 2021 TL (m2)
IUFM Arsa ve Projesi 3328 Ada- 12 Parsel (*)	Maliyet yöntemi	242.265	112.245
İstanbul/Fatih İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	54.527	18.900
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	Pazar Yaklaşımı	56.497	16.455
Transform Fikirtepe Projesi	Pazar Yaklaşımı	27.264	20.154
Bizimtepe Aydos Ticari Üniteler	Pazar Yaklaşımı	-	10.677
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-1 Parsel	Pazar Yaklaşımı	41.870	14.070
İzmir/Konak Arsası 8603 Ada-1 Parsel	Pazar Yaklaşımı	41.870	14.070
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-4 Parsel	Pazar Yaklaşımı	41.870	14.070
İzmir/Aliağa İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	9.881	9.881
Sancaktepe/Samandıra Arsası 6770 Ada 2 Parsel	Pazar Yaklaşımı	15.002	7.376
Kütahya/Merkez İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	9.886	5.255
İstanbul/Sancaktepe 100 Parsel	Pazar Yaklaşımı	7.656	-
Kocaeli/Gebze 6365 Ada 8 Parsel	Pazar Yaklaşımı	11.002	-

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

Uzun vadeli Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları

Şirket, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır (Dipnot 10). Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla toplam KDV alacakları 137.485.400 TL (31 Aralık 2021: 171.089.000 TL) olup KDV'ye konu olacak tahmini gelir ve giderlerin zamanlaması baz alınarak bu tutarın tamamı uzun vadeli, 2021 yılında 149.980.206 TL'si kısa vadeli ve 21.108.794 TL'si uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

2.7 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrol

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili Taraf Bakiyeleri

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

31 Aralık 2022	Bankalar ve Diğer Hazır Değerler	Peşin Ödenmiş Giderler	Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar	Kısa ve Uzun Ticari Borçlar	Ertelenmiş Gelirler
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O	862.335.333	--	205.703.836	--	81.900.000
Türkiye Sigorta A.Ş	--	475.305	--	3.237	--
Vakıf Pazarlama San. Tic. A.Ş	--	--	--	117.561	--
PYS Güvenlik A.Ş	--	--	--	16.220	--
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş	--	--	--	8.260	--
Toplam	862.335.333	475.305	205.703.836	145.278	81.900.000

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

İlişkili Taraf İşlemleri

1 Ocak – 31 Aralık 2022 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2021 dönemlerinde ilişkili taraflardan gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kira Gelirleri	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank")	3.605.695	2.990.248
Toplam	3.605.695	2.990.248

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili Taraf İşlemleri (Devamı)

Faiz Gelirleri	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank")	201.835.557	148.754.365
Toplam	201.835.557	148.754.365

Gayrimenkul Satış Gelirleri	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank") (*)	2.197.898.700	--
Toplam	2.197.898.700	--

(*) 1.730.008.655 TL'lik tutar İUFM projesi için yapılan satışa ilişkin önceki dönemlerde peşin alınan bedeldir. 467.890.045 TL'si ise peşin alınan bedelin zaman değerinin etkisidir.

Menkul Kıymet Satış Gelirleri	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank")	7.387.264	--
Toplam	7.387.264	--

1 Ocak – 31 Aralık 2022 tarihinde sonra eren hesap döneminde, Şirket hasılatının %86' sını ilişkili kuruluşlardan elde etmiştir. (1 Ocak – 31 Aralık 2021: %61)

Sigorta Giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Türkiye Sigorta A.Ş	718.417	466.814
Toplam	718.417	466.814

Faiz Tahakkukları	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank")	29.593.948	29.269.100
Toplam	29.593.948	29.269.100

Faaliyet ve Komisyon Giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank")	359.198	506.225
Vakıf Pazarlama San. Tic. A.Ş	859.909	304.113
PYS Güvenlik A.Ş	270.554	373.354
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş	84.000	216.201
Taksim Otelcilik A.Ş	--	23.831
Toplam	1.573.661	1.423.724

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili Taraf İşlemleri (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

1 Ocak – 31 Aralık 2022 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2021 dönemlerinde üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve hakların detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Yönetim kurulu ücret ve giderleri	1.291.528	1.465.123
Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler	3.067.597	1.906.192
Toplam	4.359.125	3.371.315

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kasa	1.669	664
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	1.286.984	10.734.335
- Vadeli mevduat	861.396.150	835.307.940
Beklenen zarar karşılığı (-)	(41.566)	(150.888)
Kredi Kartı Alacakları	1.998.899	3.149.452
Toplam	864.642.136	849.041.503
Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(10.365.023)	(3.909.901)
Nakit Akış Tablosundaki Hazır Değerler	854.277.113	845.131.602

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kredi kartı alacaklarının ortalama vadeleri 32 - 37 gündür.

Vadesiz Mevduat

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
TL	1.286.984	10.734.335
Toplam	1.286.984	10.734.335

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 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)

Vadeli Mevduat

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022	Tutar (TL)	Faiz Oranı	Vade
TL	9.918.473	21	2 Ocak 2023
TL	153.205.480	26	6 Ocak 2023
TL	137.069.744	26	13 Ocak 2023
TL	121.859.179	26	20 Ocak 2023
TL	166.880.548	26	27 Ocak 2023
TL	55.488.219	27	27 Ocak 2023
TL	214.698.132	27	3 Şubat 2023
TL	2.190.580	19	2 Ocak 2023
TL	52.162	10,5	2 Ocak 2023
TL	33.633	7	2 Ocak 2023
Toplam	861.396.150		

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Gerçeğe uygun değer farkı kar / zarara yansıtılan finansal Varlık	113.195.889	--
Toplam	113.195.889	--
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Borçlanma senetleri:		
Devlet tahvilleri	113.195.889	--
Toplam	113.195.889	--

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönem başı - 1 Ocak	--	--
İlaveler	299.999.192	--
Çıkışlar / itfalar	(196.474.154)	--
Değer artışı / değer düşüklüğü (net)	9.670.851	--
Dönem sonu - 31 Aralık	113.195.889	--

6. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<u>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</u>		
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	103.651.393	103.651.639
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	11.385.790	23.897.347
Toplam	115.037.183	127.548.986
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<u>Uzun vadeli finansal borçlanmalar</u>		
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	102.052.443	184.521.721
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	--	10.233.314
Toplam	102.052.443	194.755.035
Toplam Finansal Yükümlülükler	217.089.626	322.304.021

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

Banka kredilerinin vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 yıl içerisinde ödenecek	115.037.183	127.548.986
1-2 yıl içerisinde ödenecek	92.953.107	103.209.262
2 yıl sonrası ödenecek	9.099.336	91.545.773
Toplam	217.089.626	322.304.021

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alacak senetleri (*)	165.491.278	34.966.738
Ticari alacaklar	57.012	2.164.545
Şüpheli Alacak Karşılığı (-) (**)	(898.999)	(685.953)
Toplam	164.649.291	36.445.330

(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 165.491.278 TL tutarındaki alacak senetlerinin, 165.286.043 TL'si Nidapark Küçükyalı projesine ilişkin, 205.235 TL'si ise BTA projesine ilişkin alacak senetlerinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kısa vadeli alacaklarının vade sonu tarihi Aralık 2023'dir.

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

Uzun vadeli ticari alacaklar

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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Alacak senetleri (*)	33.888.373	33.909.555
Alacak senetleri reeskontu (-)	(3.487.256)	(4.425.360)
Toplam	30.401.117	29.484.195

(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla uzun vadeli alacak senetleri bakiyesinin tamamı Nidapark Küçükyalı projesine ilişkin alacak senetlerinden oluşmaktadır.

Kısa vadeli ticari borçlar

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 3)	145.277	126.296.305
Borç tahakkukları (**)	271.052.197	203.158.143
Ticari borçlar (*)	39.084.402	31.564.376
Toplam	285.530.662	361.018.824

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

(**) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 271.052.197 TL tutarındaki borç tahakkuklarının 77.015.854 TL'si İUFM projesi kapsamında satışı gerçekleştirmiş olduğu 81.405 metrekare satılabilir alana sahip 3328 ada 5 parsel üzerinde kayıtlı gayrimenkulün kalan harcamalarından, 194.036.343 TL tutarındaki borç tahakkukları ise Şirket'in mevcutta devam eden diğer projelerine ait tahakkuk etmiş ve ödeyeceği harcamalardan oluşmaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7.916.692	807.016
Toplam	7.916.692	807.016

Uzun vadeli diğer alacaklar

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

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

Diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alınan depozito ve teminatlar	25.139.998	41.968.698
Diğer borçlar	14.716	1.826
Toplam	25.154.714	41.970.524

Uzun vadeli diğer borçlar

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alınan depozito ve teminatlar	44.457.493	1.436.089
Toplam	44.457.493	1.436.089

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen sipariş avansları (*)	7.192.870	19.945.170
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	560.091	290.950
Toplam	7.752.961	20.236.120
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (Not:3)	475.305	249.846
İlişkili Taraf Toplamı	475.305	249.846
Toplam	8.228.266	20.485.966

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER (Devamı)

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen sipariş avansları (*)	119.360.322	311.920.680
Toplam	119.360.322	311.920.680

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Cubes Ankara Projesi	75.615.716	103.172.281
Nidapark Küçükyalı Projesi (**)	25.818.145	174.378.781
Tablo Adalar Projesi	17.883.261	34.369.618
Diğer	43.200	--
Toplam	119.360.322	311.920.680

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

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

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Peşin ödenen vergi ve fonlar (*)	9.885.013	7.874.776
Toplam	9.885.013	7.874.776

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

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
KDV alacağı	--	149.980.206
Diğer dönen varlıklar	2.567	9.522
Toplam	2.567	149.989.728

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
KDV alacağı	137.485.400	21.108.794
Toplam	137.485.400	21.108.794

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.315.027.000	1.540.714.355
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	129.030.000	53.912.500
Toplam	3.444.057.000	1.594.626.855

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
- Arsalar / Projeler	3.315.027.000	1.540.714.355
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
- Binalar	129.030.000	53.912.500
Toplam	3.444.057.000	1.594.626.855

Şirket 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinde Covid-19 salgını kapsamında değer düşüklüğüne yol açacak bir durum olmadığını değerlendirmiştir. Şirket'in kira gelirlerinden elde edilen cirolarında Covid-19 salgını kapsamında bir değişiklik oluşmamıştır.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Raporu Tarihi	Rayiç Değeri
IUFM Arsa ve Projesi 3328 Ada			
12 Parsel	"Maliyet Yöntemi"	30 Aralık 2022	1.750.562.000
Samandıra/Sancaktepe Arsa			
6770 Ada 2 Parsel	"Pazar Yaklaşımı"	20 Aralık 2022	262.800.000
İzmir /Konak Arsası			
8604 Ada - Parsel No 1	"Pazar Yaklaşımı"	25 Kasım 2022	276.365.000
İzmir /Konak Arsası			
8604 Ada - Parsel No 4	"Pazar Yaklaşımı"	25 Kasım 2022	260.485.000
İzmir /Konak Arsası			
8603 Ada - Parsel No 1	"Pazar Yaklaşımı"	25 Kasım 2022	217.035.000
Transform Fikirtepe Projesi	"Pazar Yaklaşımı"	20 Aralık 2022	74.400.000
İstanbul/Sancaktepe 100 parsel	"Pazar Yaklaşımı"	30 Aralık 2022	160.780.000
Kocaeli/Gebze 6365 Ada 8			
Parsel (**)	"Pazar Yaklaşımı"	28 Aralık 2022	312.600.000
Toplam			3.315.027.000

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

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

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Dönem başı – 1 Ocak	1.540.714.355	821.296.713
Girişler (*)	971.609.317	725.383.373
Değer artış	1.492.736.349	319.848.643
Transferler (**)	(690.033.021)	-325.814.374
Dönem sonu	3.315.027.000	1.540.714.355

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan girişlerin 635.481.918 TL (31 Aralık 2022: 574.523.960 TL) tutarındaki kısmı İUFM projesine ilişkin ödemelerden, 170.850.000 TL'si Kocaeli/Gebze arsa alım bedelinden, 129.639.134 TL'si İstanbul/Sancaktepe 100 parsel arsa alım bedelinden, 27.193.094 TL'si Sancaktepe Karma Projesinin yapı ruhsat bedelinden, 746.870 TL'si diğer girişlerden, 7.703.601 TL tutarındaki kısmı aktifleşen finansman giderlerinden (31 Aralık 2022: 15.217.551 TL) oluşmaktadır.

(**) Şirket, 135.988 m² alana sahip İUFM projesinin, 22.900 m²'lik kısmının satılması için 23 Kasım 2018 tarihinde, 28.001 m²'lik kısmının satılması için 2 Kasım 2020 tarihinde, 4.785,68 m²'lik kısmının satılması için 6 Ocak 2021 tarihinde ve 25.718,12 m²'lik kısmının satılması için 12 Nisan 2022 tarihinde Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile satış vaadi sözleşmesi imzalamıştır. Şirket ilgili gayrimenkulleri satış amacı ile geliştirmeye başlamış olması sebebi ile, stoklarına transfer etmiş olup, 04.08.2022 tarihinde T.Vakıflar Bankası T.A.O ile teslim tutanağı imzalanmıştır.

**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi

Şirket'in 12 Mayıs 2011 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında alınan karara istinaden, Vakıfbank'ın İstanbul'a taşınması ile ihtiyaç duyduğu Genel Müdürlük hizmet binasının yaptırılması ve Vakıfbank'a uzun süreli kiralanması konusunda 12 Mayıs 2011 tarihinde Banka ile ön protokol imzalanmıştır.

Şirket'in İstanbul'da yapımını gerçekleştireceği yukarıda bahsi geçen bina için, Şirket Yönetim Kurulu'nun 25 Mayıs 2011 tarih ve 24 sayılı kararı ile İstanbul Uluslararası Finans Merkezi olarak ayrılan bölgede TOKİ tarafından imar planı hazırlanmış Ataşehir Toplu Konut Alanı Ticaret Alanı Revizyon İmar Planı sınırları dahilindeki, mülkiyeti TOKİ'ye ait, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 3323 ada, 4 ve 5 no.lu iki adet parsel, TOKİ tarafından tevhid edilip 6 no'lu tek parselde dönüştürülerek 32.004,94 m² haline gelmiş ve alım-satım masrafları taraflara ait olmak kaydıyla toplam 120.020.438 TL bedel ile satın alınmıştır. Ataşehir Vakıfbank Genel Müdürlük Binası Arsası, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4D pafta 3328 ada, 5 parselde "arsa" vasfı ile kayıtlı 8.774 m² ile 12 parselde "arsa" vasfıyla kayıtlı 7.226 m² alanlı (toplam arsa alanı yaklaşık 16.000 m² olan) iki adet parselin toplamından oluşmaktadır.

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

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

Şirket'in İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yapımını gerçekleştireceği, T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi'nin ana yüklenici ihale süreci tamamlanmış olup, söz konusu iş için 711.000.000 TL + KDV bedelle REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. A.Ş. ile sözleşme imzalanmıştır.

Mevcutta ana yüklenici kapsamında inşaat uygulamaları devam eden projenin, 2023 yılı içerisinde tamamlanması planlanmaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 30 Aralık 2022 tarihli raporuna göre 3328 ada 12 parsel üzerinde yer alan İstanbul Finans Merkezi'nin pazar ve maliyet karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 1.750.562.000 TL olup, 31 Aralık 2022 tarihinde 3328 ada 5 parsel üzerinde yer alan 690.033.021 TL tutarındaki maliyetli yatırım amaçlı gayrimenkullerden stoklara transfer edilmiştir. 31 Aralık 2022 itibarıyla söz konusu gayrimenkul üzerine ilave gelen maliyetler, satış vaadi sözleşme oranları göz önüne alınarak, stoklara transfer edilmiş olup, bedelleri peşin tahsil edilen satış vaadi sözleşmesine binaen T. Vakıflar Bankası T.A.O ile teslim tutanağı imzalanarak stok çıkışı yapılmıştır.

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

Sancaktepe/Samandıra Arsası

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Aden Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A.Ş.'nin 20 Aralık 2022 tarihli raporuna göre Sancaktepe Arsası'nın pazar karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 262.800.000 TL'dir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

İzmir Arsaları

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

8603 ada 1 parsel, 8604 ada 1 ve 8604 ada 4 parsellerin SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Aden Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A.Ş.'nin 25 Kasım 2022 tarihli raporuna göre gerçeğe uygun değeri KDV hariç 753.885.000 TL'dir.

Transform Fikirtepe Projesi

Şirket 9 Mayıs 2018 tarihinde Obaköy-Haldız Adi Ortaklığı tarafından yapılmakta olan "Transform Fikirtepe" projesinde yer alan C Blok'da 30 adet bağımsız bölümü 24.000.000 TL+KDV bedelle satın almaya ilişkin gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamıştır. Şirket tapularını 3 Ağustos 2018 tarihinde aldıktan sonra bağımsız bölümlerini yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Aden Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A.Ş.'nin 20 Aralık 2022 tarihli raporuna göre Transform Fikirtepe Projesi'nin pazar karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 74.400.000 TL'dir.

İstanbul Samandıra 100 Parsel Arsası

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi 100 parselde yer alan 21.000 m² alanlı gayrimenkul, 12.08.2022 tarihinde AC Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş'den 125.000.000,- TL +KDV bedelle satın alınmıştır. Satın alım tarihi itibarıyla kira sözleşmesi devam eden kiracıdan 31.12.2022 tarihinde sona eren hesap döneminde 500.000 TL kira geliri elde edilmiştir.

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi 100 parselin, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Aden Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A.Ş.'nin 30 Aralık 2022 tarihli raporuna göre gerçeğe uygun değeri KDV hariç 160.780.000 TL'dir.

Kocaeli Gebze Çayırova Arsası

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

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Çayırova Mahallesi, 6365 ada 8 parselin , SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Aden Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A.Ş.'nin 28 Aralık 2022 tarihli raporuna göre gerçeğe uygun değeri KDV hariç 312.600.000 TL'dir.

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller:

Şirket 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Raporu Tarihi	Rayiç Değeri
İzmir/ Aliğa İş Merkezi	"Pazar Yaklaşımı"	25 Kasım 2022	20.925.000
İstanbul/Fatih İş Merkezi	"Pazar Yaklaşımı"	25 Kasım 2022	27.740.000
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	"Pazar Yaklaşımı"	25 Kasım 2022	60.000.000
Kütahya/Merkez İş Merkezi	"Pazar Yaklaşımı"	25 Kasım 2022	20.365.000
Toplam			129.030.000

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

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

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Dönem başı	53.912.500	46.485.700
Değer artış	79.884.700	11.842.753
Girişler	5.300	787.064
Çıkışlar (*)	(4.772.500)	(5.276.000)
Transfer	--	72.983
Dönem sonu	129.030.000	53.912.500

(*) Bizimtepe Aydos projesindeki Şirket payı rayiç değeri 4.772.500 TL olan 17 adet ticari ünite, Şirket payı 7.015.918 TL+Kdv bedelle 2022 yılı içerisinde satılmıştır.

Kütahya / Merkez İş Merkezi

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Aden Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A.Ş.'nin 25 Kasım 2022 tarihli raporuna göre Kütahya / Merkez İş Merkezi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 20.365.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Kütahya Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2022 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde 975.088 TL kira geliri elde etmiştir (1 Ocak -31 Aralık 2021: 800.376 TL).

Ankara / Kavaklıdere Dükkan

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Aden Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A.Ş.'nin 25 Kasım 2022 tarihli raporuna göre Ankara / Kavaklıdere Dükkan'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 60.000.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Kavaklıdere Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2022 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde 1.546.985 TL kira geliri elde etmiştir (1 Ocak - 31 Aralık 2021: 1.293.466 TL).

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

İzmir / 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 Aden Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A.Ş.'nin 25 Kasım 2022 tarihli raporuna göre İzmir / Aliğa İş Merkezi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 20.925.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Aliğa Şube'ye ve diğer gerçek kişilere kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2022 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde 614.139 TL kira geliri elde etmiştir (1 Ocak -31 Aralık 2021: 381.683 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 Aden Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A.Ş.'nin 25 Kasım 2022 tarihli raporuna göre İstanbul/Fatih İş Merkezi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 27.740.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Fatih Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2022 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde 629.744 TL kira geliri elde etmiştir. (1 Ocak -31 Aralık 2021: 516.909 TL).

Bizimtepe Aydos Ticari Üniteler

İstanbul / Bizimtepe Aydos projesi, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 ada, 36 parsel üzerine konumlanmıştır. Projede 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ticari bölüm bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021: 32 adet). Şirket 2022 yılı içerisinde 17 adet bağımsız bölümü Şirket payı 7.015.918 TL+Kdv bedelle satmıştır. (31 Aralık 2021: 17 adet bağımsız bölümün pazar yaklaşımı 4.772.500 TL'dir).

Şirket 30 Haziran 2019 itibarıyla Bizimtepe Aydos Projesinde bulunan ticari üniteleri için kira sözleşmesi imzalamaya başlamıştır. 1 Ocak 2022 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde 70.822 TL kira geliri elde etmiştir. (1 Ocak -31 Aralık 2021: 525.818 TL).

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

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Sigorta Police Tarihi	Sigorta Değeri	Sigorta Police Tarihi	Sigorta Değeri
Bizimtepe Aydos Ticari Alanlar	--	--	26 Ağustos 2021	349.450
Kütahya/Merkez İş Merkezi	7 Şubat 2023	9.579.000	3 Şubat 2022	3.708.000
İzmir/Aliğa İş Merkezi	7 Şubat 2023	6.151.950	3 Şubat 2022	2.381.400
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	7 Şubat 2023	4.938.300	3 Şubat 2022	1.911.600
İstanbul Fatih İş Merkezi	8 Şubat 2023	2.365.641	8 Şubat 2022	915.732
		23.034.891		9.266.182

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

12. STOKLAR

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İstanbul Finans Merkezi (*)	--	972.753.381
Bizimtepe Aydos Projesi	111.123	957.979
Toplam Kısa Vadeli Stoklar	111.123	973.711.360
Cubes Ankara Projesi	1.078.188.847	315.473.675
İzmir Konak Arsa	169.970.520	169.958.400
Tablo Adalar Projesi	537.544.165	122.281.637
Toplam Uzun Vadeli Stoklar	1.785.703.532	607.713.712
Toplam Kısa ve Uzun Vadeli Stoklar	1.785.814.655	1.581.425.072

(*) Şirket 135.988 m² alana sahip İUFM projesinin, 22.900 m²'lik kısmının satılması için 23 Kasım 2018 tarihinde, 28.001 m²'lik kısmının satılması için 2 Kasım 2020 tarihinde, 4.785,68 m²'lik kısmının satılması için 6 Ocak 2021 tarihinde ve 25.718,12 m²'lik kısmının satılması için 12 Nisan 2022 tarihinde Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile satış vaadi sözleşmesi imzalamıştır. Şirket ilgili gayrimenkullerin satış amacı ile geliştirmeye başlamış olması sebebi ile, stoklarına transfer etmiştir. 1 Ocak - 31 Aralık 2022 arasında 690.033.021 TL stoklara transfer olmuştur (1 Ocak - 31 Aralık 2021: 325.814.374 TL). IUFM projesi kapsamındaki T. Vakıflar Bankası T.A.O Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri projesine ilişkin 23.11.2018 , 26.10.2020 ,06.01.2021 ve 12.04.2022 tarihlerinde imzalanan ve bedelleri peşin tahsil edilen satış vaadi sözleşmelerine binaen T. Vakıflar Bankası T.A.O ile teslim tutanağı imzalanarak stok çıkışı yapılmıştır.

İstanbul / Sancaktepe (Bizimtepe Aydos Projesi)

Şirket, 95.221,84 m² yüz ölçümüne sahip İstanbul İli Sancaktepe ilçesinde bulunan arsayı 110.000.000 TL+KDV bedel karşılığı, %50'si Vakıf GYO, %50'si Halk GYO tarafından ödenmek üzere satın almıştır. Şirket, proje ile ilgili olarak 4 Kasım 2015 tarihinde inşaat ruhsatını almıştır. 2016 Aralık ayı içerisinde alınmış olan tadilat ruhsatları gelişmesiyle, arsa üzerindeki toplam inşaat alanı 228.773 m²'ye yükseltilmiş olup ilgili proje 1.037 adet konut, 44 adet ticari ünite, 3 adet kreş ve 1 adet spor tesisi olmak üzere 1.085 adet bağımsız bölümden oluşacak şekilde güncellenmiştir. Projenin konut teslimleri 30 Mayıs 2018 tarihinde başlamış olup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ticari ünite satışları tamamlanmıştır.

İstanbul/Maltepe (Tablo Adalar Projesi)

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

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

Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2022 tarihleri arasında, 2.811.301 TL'lik finansman giderleri proje maliyetleri içinde aktifleştirilmiştir (1 Ocak - 31 Aralık 2021: 3.246.399 TL).

**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

12. STOKLAR (Devamı)

Cubes Ankara Projesi

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi'nde 16124/5 ve 16125/4 ada/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 inşaa faaliyetleri devam eden Cubes Ankara Projesi'nin, 252.500.000 TL+KDV bedel ile Şirket portföyüne dahil edilmesi amacıyla 13 Mayıs 2020 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile sözleşme imzalanmıştır. 6 Temmuz 2020 tarihinde "Cubes Ankara Projesi"nin Şirket'e tapu devir işlemi gerçekleşmiştir.

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

Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2022 tarihleri arasında, 8.893.555 TL'lik finansman giderleri proje faaliyetleri içinde aktifleştirilmiştir (1 Ocak - 31 Aralık 2021: 6.792.345).

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 kullanımda bulunmayan "Zirai Donatım Binaları ve Depoları ile Fidanlık" atıl yapıların, "6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" riskli yapı ilanı edilmek suretiyle yıkımı sağlanmış, yıkım sonrasında ise 8 Mayıs 2019 tarihinde taşınmaza ait tapu senedi üzerinde Cins Değişikliği İşlemi gerçekleşmiş, 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. Bölgedeki ihtiyaçlar doğrultusunda ruhsat projede düzenlemeler yapılarak, 31 Aralık 2021 tarihli tadilat ruhsatı alınmıştır.

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren dönemde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	Girişler	31 Aralık 2022
Maliyet değeri			
Arazi ve arsalar	220.926	7.261	228.187
Demirbaşlar	754.205	728.975	1.483.180
Özel maliyetler	710.180	73.476	783.656
Toplam	1.685.311	809.712	2.495.023
Birikmiş amortisman			
Demirbaşlar	(573.147)	(118.837)	(691.984)
Özel maliyetler	(705.177)	(11.893)	(717.070)
Toplam	(1.278.324)	(130.730)	(1.409.054)
Net defter değeri	406.987		1.085.969

31 Aralık 2022 hesap dönemine ait 130.730 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin 105.231 TL'si genel yönetim giderlerine, 25.499 TL'si stoklara kaydedilmiştir (31 Aralık 2021: 235.231 TL).

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren dönemde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2021	Girişler	31 Aralık 2021
Maliyet değeri			
Arazi ve arsalar	220.926	--	220.926
Demirbaşlar	649.178	105.027	754.205
Özel maliyetler	710.180	--	710.180
Toplam	1.580.284	105.027	1.685.311
Birikmiş amortisman			
Demirbaşlar	(505.552)	(67.595)	(573.147)
Özel maliyetler	(537.541)	(167.636)	(705.177)
Toplam	(1.043.093)	(235.231)	(1.278.324)
Net defter değeri	537.191		406.987

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde ipotek ve rehin bulunmamaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

	1 Ocak 2022	Girişler	31 Aralık 2022
Maliyet değeri			
Maliyet	1.941.230	740.688	2.681.918
Birikmiş itfa payları	(420.465)	(767.531)	(1.187.996)
Net defter değeri	1.520.765	(26.843)	1.493.922
	1 Ocak 2021	Girişler	31 Aralık 2021
Maliyet değeri			
Maliyet	278.235	1.662.995	1.941.230
Birikmiş itfa payları	(114.884)	(305.581)	(420.465)
Net defter değeri	163.351	1.357.414	1.520.765

31 Aralık 2022 hesap dönemine ait 767.531 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık amortisman giderlerinin 766.072 TL'si genel yönetim giderlerine, 1.459 TL'si stoklara kaydedilmiştir (31 Aralık 2021: 305.581 TL).

15. ŞEREFIYE

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:

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

(*) 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.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

16. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler (TL Cinsinden)		
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	95.297.575	113.698.671
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı (*)	317.530.678	101.326.070
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortak Lehine Verilmiş Olan TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer İlişkili Şirketler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı (**)	161.154.991	160.037.241
Toplam	573.983.244	375.061.982

(*) Şirket'in satışı devam eden projelerindeki konut ve ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut/işyeri kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %12,03'dür. (31 Aralık 2021: %15,36). 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar		Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	
		Şirket Payı		Şirket Payı
Cubes Ankara Projesi (%100)	64.300.665	64.300.665	21.246.099	21.246.099
Bizimtepe Aydos Projesi (%50)	--	--	1.115.445	557.723
Tablo Adalar Projesi (%99)	255.787.892	253.230.013	80.325.503	79.522.248
Toplam	320.088.557	317.530.678	102.687.047	101.326.070

(**) 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.

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

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
TL	504.234.468	396.861.507
Toplam	504.234.468	396.861.507

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Şirket'in taraf olduğu davalar

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla taraf olduğu 52 dava bulunmakta olup, 37 davanın konusu tüketici davası, 10 adet icra takibi, 4 adet alacak takibi, 1 dava işçilik davası ile ilgilidir. Avukatlardan alınan görüş doğrultusunda, Şirket aleyhine tazminata hükmedilecek önem arz eden dava bulunmamaktadır.

Faaliyet kiralama anlaşmaları

Kiraya veren olarak Şirket

Şirket, 1 Ocak 2020 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile İzmir Aliğa ilçesinde bulunan bodrum, zemin ve bir normal kat için 10 yıllık kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2022 itibarıyla 37.823 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Şubat 2021 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile İstanbul Fatih ilçesinde bulunan bodrum, zemin kat ve 2 normal kattan oluşan komple bina için 10 yıllık kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2022 itibarıyla 53.297 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Ocak 2020 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile Ankara Çankaya ilçesinde bulunan işyeri için 10 yıllık kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 128.915 TL + KDV olup yıllık kira bedeli peşin tahsil edilmektedir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Şubat 2021 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile Kütahya Merkez ilçesinde bulunan bodrum, zemin ve 7 normal kattan oluşan bina için 10 yıllık kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2022 itibarıyla 82.524 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, Haziran 2019 itibarıyla Bizimtepe Aydos Projesinde bulunan Ticari üniteleri için kira sözleşmesi imzalamaya başlamıştır. 1 Ocak -31 Aralık 2022 tarihleri arası toplam kira geliri 70.822 TL +KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve Yİ-ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

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

Kiralayan olarak Şirket

Şirket, 1 Aralık 2022 tarihinde başlamak üzere İstanbul Ümraniye İlçesinde bulunan genel müdürlük hizmet binası için 1 yıllık kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2022 itibarıyla 87.000 TL + Stopajdır. Yıllık kira artışı, her yıl kira döneminde bir önceki yılın aynı ayına göre TÜİK tarafından açıklanacak ÜFE ve TÜFE artış oranının aritmetik ortalaması oranı kadardır. Ayrıca Şirket'in 31 Aralık 2022 itibarıyla aylık 72.600 TL + KDV bedelle taşıt kiralaması bulunmaktadır.

TFRS 16'nın Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İkramiye karşılıkları	986.812	462.374
Kullanılmayan izin karşılıkları	931.514	405.926
Toplam	1.918.326	868.300

İzin karşılığının 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlere ait hareketi aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Dönem başı – 1 Ocak	405.926	209.504
Dönem içindeki artış	525.588	149.490
Dönem sonu – 31 Aralık	931.514	358.994

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.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 19.982,83 TL (31 Aralık 2021 : 10.848,59 TL) tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 19.982,83 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp/(kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlere ait hareketi aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Dönem başı – 1 Ocak	993.197	438.358
Hizmet maliyeti	585.246	260.941
Faiz maliyeti	515.841	183.245
Ödenen kıdem tazminatı	(166.117)	(63.143)
Aktüeryal fark	477.814	173.796
Dönem sonu – 31 Aralık	2.405.981	993.197

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek vergi ve fonlar	31.346.519	13.525.822
Gider tahakkukları	103.941	211.260
Toplam	31.450.460	13.737.082

Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler (*)	81.900.000	1.127.006.536
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	10.793.946	699.060
Toplam	92.693.946	1.127.705.596

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (**)	1.203.789.772	308.443.584
Toplam	1.203.789.772	308.443.584

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

(**) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin 646.915.773 TL'si Cubes Ankara projesi, 547.603.252 TL'si Tablo Adalar Projesi için yaptığı satış vaadi sözleşmesine ilişkin alınan peşin bedelidir. Şirket, işlem bedelini belirlerken taahhüt edilen bedelde paranın zaman değerinin etkisini dikkate almıştır. 9.270.747 TL tutarındaki ertelenmiş gelirler İzmir Konak Karma Proje'si için ana yüklenici avansıdır. (31 Aralık 2021 : 9.255.000)

Şirket, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla satış yapılan projelere ilişkin satış bedeli peşin olarak tahsil edilmediği için 384.625.897 TL tutarındaki satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan edim yükümlülüğü ertelenmiş gelir olarak kaydedilmemiştir. (31 Aralık 2021: 294.183.857)

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

19. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

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

	Grubu	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
		Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
T. Vakıflar Bankası T.A.O	A	23,50	269.130.459	22,81	228.084.036
("Vakıfbank")	B	26,14	299.359.636	26,14	261.449.382
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim	A	2,26	25.916.267	2,26	22.634.294
Değişikliği Bakanlığı ("TOKİ")	B	1,39	15.948.488	1,40	13.928.810
Vakıfbank Personeli Özel	A	5,57	63.793.888	5,57	55.715.186
Sosyal Güv. Hiz. Vakfı	B	1,94	22.246.023	1,94	19.428.840
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri	A	2,79	31.896.943	2,78	27.857.592
Emekli Sandığı Vakfı	B	4,10	46.904.265	4,10	40.964.423
Diğer	A	1,39	15.948.474	2,09	20.893.198
	B	30,90	353.855.557	30,91	309.044.239
Toplam		100	1.145.000.000	100	1.000.000.000
Enflasyon düzeltme etkisi			21.599.008		21.599.008
Toplam			1.166.599.008		1.021.599.008

Şirket'in hisse senetleri, nama yazılı olan A grubu ve hamiline yazılı olan B grubu olarak iki türdedir. Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A grubu payların her biri 15 (on beş) oy hakkına, B grubu payların her biri 1 (bir) oy hakkına sahiptir.

Pay senedi ihraç primleri

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

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, yasal yedeklerden oluşmaktadır.

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

Şirket, 31 Aralık 2022 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan 477.814 TL (31 Aralık 2021: 173.796 TL aktüeryal kayıp) tutarındaki aktüeryal fark, 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirilmiştir.

Kar dağıtımı

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

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

20. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış geliri	7.015.918	7.502.331
Kira gelirleri	4.336.777	3.518.252
Ticari ünite satışı gelirleri	2.540.945.280	88.077.862
Toplam gayrimenkul gelirleri	2.552.297.975	99.098.445
Mevduat faiz gelirleri	204.153.769	148.138.835
Menkul kıymet faiz geliri	33.860.851	--
Menkul kıymet değerleme	9.670.851	--
Menkul kıymet satış karı	7.387.264	1.000.843
Toplam borçlanma araçları gelirleri	255.072.735	149.139.678
Toplam hasılat	2.807.370.710	248.238.123
Satışların maliyeti (-)	(1.961.325.390)	(60.457.969)
Brüt kar	846.045.320	187.780.154

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

20. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Satılan stok maliyeti	1.953.290.101	53.965.164
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satış Maliyeti	4.772.500	5.276.000
Emlak Vergisi Giderleri	3.218.185	1.021.525
Tapu harcı giderleri	--	171.355
Sigorta Giderleri	17.115	15.131
Diğer	27.489	8.794
Satışların Maliyeti	1.961.325.390	60.457.969

21. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Reklam ve ilan gideri	28.227.764	10.284.253
Satış komisyon gideri	16.116.573	7.321.285
Diğer	--	120.806
Toplam	44.344.337	17.726.344

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Personel giderleri	26.038.462	13.526.586
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	2.873.588	1.391.083
Amortisman ve itfa payı giderleri (Not 13,14)	871.302	540.812
Sermaye artış giderleri	416.804	1.685.043
Bağış ve yardımlar	200.000	--
Vergi giderleri	103.701	96.326
Diğer giderler (*)	2.670.845	1.608.175
Toplam	33.174.702	18.848.025

(*) Diğer giderler yönetim ofis genel giderlerinden oluşmaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

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

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 11)	1.572.621.049	331.691.396
Reeskont Geliri	938.104	--
Komisyon gelirleri	110.909	275.670
Ifrs 9 karşılık iptali	109.322	--
Stok değer düşüklüğü karşılık iptali	--	11.033.049
Diğer	603.139	449.256
Toplam	1.574.382.523	343.449.371

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

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

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Beklenen kredi zararı karşılık gideri	213.046	836.841
Reeskont gideri	--	4.425.360
Stok değer düşüklüğü	--	--
Diğer	11.194	374.043
Toplam	224.240	5.636.244

23. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Şirket'in KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerres Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Bağımsız denetim ücreti	137.775	100.200
Vergi Danışmanlık Ücreti	55.680	47.400
Toplam	193.455	147.600

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait giderlerin niteliklerine dağılımı aşağıdaki gibidir:

Personel Giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Genel yönetim giderleri (Not 21)	26.038.462	13.526.586
Toplam	26.038.462	13.526.586

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

23. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER (Devamı)

Amortisman ve İtfa Payı Giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Stoklar	26.959	--
Genel yönetim giderleri (Not 21)	871.302	540.812
Toplam	898.261	540.812

24. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Faiz giderleri	10.109.622	13.082.161
Banka masraf ve komisyon giderleri	457.465	1.218.528
Kur farkı gideri	329	30.279
Toplam	10.567.416	14.330.968

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

26. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Net dönem karı	2.332.117.148	474.687.944
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	1.145.000.000	780.219.780
Pay başına kazanç	2,037	0,608

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

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

Kredi riski

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

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri	Toplam
31 Aralık 2022	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	195.050.408	--	7.966.066	862.683.134	1.065.699.608
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	195.045.038	--	7.966.066	862.683.134	1.065.694.238
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	--	5.370	--	--	--	5.370
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	898.999	--	--	--	898.999
- Değer düşüklüğü (-)	--	(898.999)	--	-	--	(898.999)
- 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.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Vadesi üzerinden 0-3 ay geçmiş	5.370	--
Vadesi üzerinden 3 ayı geçmiş	--	41.982
Toplam	5.370	41.982

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal yükümlülüklerine ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Dönem başı	322.304.021	394.840.461
Ödemeler	(100.479.750)	(73.126.446)
Faiz tahakkuklarındaki değişim	(4.734.645)	590.006
Dönem sonu	217.089.626	322.304.021

Likidite riski

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

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

Sözleşme uyarınca vadeler

31 Aralık 2022	DeFTER Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Sözleşme uyarınca vadeler					
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Finansal borçlanmalar	217.089.626	241.586.880	38.872.654	81.998.380	120.715.846
Ticari borçlar	310.281.876	310.281.876	--	310.281.876	--
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	31.450.460	31.450.460	31.450.460	--	--
Diğer borçlar	69.612.207	69.612.207	14.716	25.139.998	44.457.493
Toplam	628.434.169	652.931.423	70.337.830	417.420.254	165.173.339

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Sözleşme uyarınca vadeler (devamı)

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

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

Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir.

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

Faiz oranı riski

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

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

Sabit faizli finansal kalemler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Finansal varlıklar		
-Vadeli mevduat (Not : 4)	861.396.150	835.307.940
Finansal yükümlülükler		
-Borçlanmalar (Not : 6)	217.089.626	322.304.021

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

Sabit faizli finansal kalemler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Bankalar - vadeli mevduat (TL)	%7 - %27	%14,75 - %23,00
Banka kredileri (TL)	10,00%	10,00%

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini etkin portföy yönetimiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir elde eden bir işletme olarak faaliyetlerini devam ettirmek, pay sahiplerinin faydasını gözetmek, aynı zamanda sermaye maliyetini gözeterek ve optimum net yükümlülük/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.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Toplam yükümlülükler	1.930.129.659	2.178.684.991
Hazır değerler	(864.642.136)	(849.041.503)
Net yükümlülük	1.065.487.523	1.329.643.488
Özkaynaklar	4.772.769.354	2.441.130.020
Özkaynak / Net Yükümlülük	22%	54%

Operasyonel risk

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

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

28. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

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

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

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

Finansal olmayan varlıklar

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

31 Aralık 2022	Emsal m ² bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Sancaktepe/Samandıra Arsası 6770 Ada 2 parsel	15.002	10%	26.280.000	(26.280.000)
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-1 Parsel	41.870	10%	27.636.500	(27.636.500)
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-4 Parsel	41.872	10%	26.048.500	(26.048.500)
İzmir/Konak Arsası 8603 Ada-1 parsel	41.870	10%	21.703.500	(21.703.500)
Transform Fikirtepe Projesi	27.263	10%	7.440.000	(7.440.000)
İstanbul/Sancaktepe 100 parsel	7.656	10%	16.078.000	(16.078.000)
Kocaeli/Gebze 6365 Ada 8 Parsel	11.002	10%	31.260.000	(31.260.000)
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	56.497	10%	6.000.000	(6.000.000)
İstanbul/Fatih İş Merkezi	54.527	10%	2.774.000	(2.774.000)
Kütahya/Merkez İş Merkezi	9.886	10%	2.036.500	(2.036.500)
İzmir/Aliağa İş Merkezi	18.420	10%	2.092.500	(2.092.500)

31 Aralık 2021	Emsal m ² bedeli	Duyarlılık Analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi
Sancaktepe/Samandıra Arsası	7.376	10%	12.920.588	(12.920.588)
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-1 Parsel	14.070	10%	9.286.711	(9.286.711)
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-4 Parsel	14.070	10%	8.753.091	(8.753.091)
İzmir/Konak Arsası 8603 Ada-1 parsel	14.070	10%	7.293.054	(7.293.054)
Transform Fikirtepe Projesi	20.154	10%	5.500.000	(5.500.000)
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	16.455	10%	1.747.500	(1.747.500)
İstanbul/Fatih İş Merkezi	18.900	10%	961.500	(961.500)
Kütahya/Merkez İş Merkezi	5.255	10%	1.082.500	(1.082.500)
Bizimtepe Aydos Ticari Üniteler	10.677	10%	477.250	(477.250)
İzmir/Aliağa İş Merkezi	9.881	10%	1.122.500	(1.122.500)

**31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

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 indirek 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.

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:

31 Aralık 2022	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	3.444.057.000	--	3.444.057.000
Toplam	--	3.444.057.000	--	3.444.057.000

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

29. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Raporlama tarihi itibarıyla, Türkiye'nin Kahramanmaraş ve çevre illerde deprem felaketi yaşanmıştır. Söz konusu deprem bölgelerinde Şirket'in faaliyeti bulunmaktadır. Şirket'in faaliyet gösterdiği bölgeler dikkate alındığında, Şirket'in operasyonları üzerinde önemli bir etki beklenmemektedir.

30. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	977.838.025	849.041.503
Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	5.229.871.655	3.176.051.927
İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	--	--
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	--	--
Diğer varlıklar		495.189.333	594.721.581
Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.3/(p)	6.702.899.013	4.619.815.011
Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	217.089.626	322.304.021
Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	--	--
Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	--	--
İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	--	--
Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	4.772.769.354	2.441.130.020
Diğer kaynaklar		1.713.040.033	1.856.380.970
Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(p)	6.702.899.013	4.619.815.011
Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	976.655.139	848.468.031
Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	1.182.886	573.472
Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	--	--
Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	--	--
Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	228.187	220.926
Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	--	--
İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28/1 (a)	--	--
Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	573.983.244	375.061.982
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	--	--
Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	1.182.886	573.472

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Portföy Sınırlamaları	III-48.1 İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar (*)	Md.24 / (a) , (b)	92,59%	87,11%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	0,02%	0,01%	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler,Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0,00%	0,00%	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0,00%	0,00%	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Md.31	16,57%	28,57%	≤ %500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	Md.24/(b)	0,02%	0,01%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	0,02%	0,01%	≤ %10

(*) Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Tebliği 24. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca; maliyetlerine ilişkin bedel ödemeleri belirli hakedişler karşılığında veya taksitler halinde yapılan projelere ilişkin planlanan harcama tutarlarını Sermaye Piyasası Kurulu’na bildirmiştir. Bu harcamalara karşılık gelen nakit fazlaları da 22. maddenin birinci fıkrasının (k) bendinde yer verilen varlıklar aracılığıyla değerlendirilmiş ve Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü tablosunda “Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları” 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 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 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.