

**VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI**  
**ANONİM ŞİRKETİ**

1 Ocak – 31 Aralık 2021 Hesap Dönemine Ait  
Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

### Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

#### A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

##### 1) Görüş

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2021 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiştir bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

##### 2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine ilişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

##### 3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.



Building a better  
working world

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
<b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolarındaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler</b>	
<p>Dipnot 2 ve 10'da açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir.</p> <p>31 Aralık 2021 tarihi itibarı ile finansal tablolarda gösterilen 1.594.626.855 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme Şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 10 no'lu notta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p>	<p>Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.</p> <p>Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 10'da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında kullanılan girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir.</p> <p>Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil bir başka Şirket değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir.</p> <p>Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir.</p> <p>Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.</p>

Stoklar	
31 Aralık 2021 tarihi itibari ile Şirket'in finansal tablolarında, 973.711.360 TL tutarında dönen varlık içerisinde, 607.713.712 TL tutarında da duran varlıklar içerisinde muhasebeleştiği stoklar bulunmaktadır. Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerinde inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası dipnot 2'de, ilgili stok tutarları ise dipnot 11'de açıklanmıştır. Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve stokların içerdiği satın alım, dönüştürme-aktifleştirme ve katlanılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesi gibi hususlar nedeniyle, stoklar, denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Stoklar ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır; <ul style="list-style-type: none"><li>- Cari dönem içerisinde stoklara eklenen geliştirme maliyetlerinin fatura ve hakediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırılması,</li><li>- Cari dönemde stoklar üzerine aktifleştirilen borçlanma maliyetlerinin incelenmesi</li><li>- Stokların net gerçekleşebilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi</li></ul>

#### 4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

#### 5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağı makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

**B) Diğer Husus**

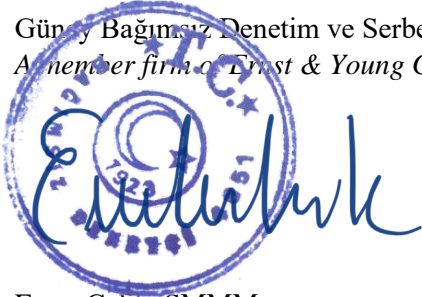
Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarının tam kapsamlı denetimi başka bir bağımsız denetim şirketi tarafından gerçekleştirilmiş olup, söz konusu bağımsız denetim şirketi 12 Şubat 2021 tarihli tam kapsamlı denetim raporunda olumlu görüş bildirmiştir.

**C) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.
- 3) TTK'nın 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 9 Şubat 2022 tarihinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Emre Çelik'tir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi  
*A member firm of Ernst & Young Global Limited*



Emre Çelik, SMMM  
Sorumlu Denetçi

9 Şubat 2022  
İstanbul, Türkiye

# VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

## İÇİNDEKİLER

<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>	<b>2 -3</b>
<b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>	<b>4</b>
<b>ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....</b>	<b>5</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU .....</b>	<b>6</b>
1. Şirket'in Organizasyonu Ve Faaliyet Konusu.....	7
2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar.....	9
3. İlişkili Taraf Açıklamaları.....	27
4. Nakit Ve Nakit Benzerleri.....	29
5. Finansal Yükümlülükler.....	30
6. Ticari Alacaklar Ve Borçlar.....	31
7. Diğer Alacaklar Ve Borçlar .....	32
8. Peşin Ödenmiş Giderler .....	33
9. Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar, Diğer Dönen Varlıklar Ve Diğer Duran Varlıklar .....	34
10. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller .....	35
11. Stoklar .....	41
12. Maddi Duran Varlıklar.....	43
13. Maddi Olmayan Duran Varlıklar .....	44
14. Şerefiye .....	45
15. Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlık Ve Yükümlülükler.....	46
16. Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar .....	48
17. Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler Ve Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar).....	49
18. Sermaye, Yedekler Ve Diğer Özkaynak Kalemleri .....	50
19. Hasılat Ve Satışların Maliyeti .....	51
20. Pazarlama Ve Genel Yönetim Giderleri .....	52
21. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler Ve Giderler .....	53
22. Niteliklerine Göre Giderler .....	53
23. Finansman Giderleri.....	54
24. Vergi Varlık Ve Yükümlülükleri .....	54
25. Pay Başına Kazanç.....	54
26. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği Ve Düzeyi.....	55
27. Finansal Araçlara İlişkin Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları.....	60
28. Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar .....	62
29. Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü .....	62

# VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	<i>Dipnot Referansı</i>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş</b>
<b>VARLIKLAR</b>		<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>2.038.355.679</b>	<b>1.204.036.114</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	849.041.503	820.021.801
Ticari alacaklar			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	36.445.330	8.311.723
Diğer alacaklar			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	807.016	879.568
Stoklar	11	973.711.360	321.093.621
Peşin ödenmiş giderler	8	20.485.966	49.172.069
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	9	7.874.776	2.742.272
Diğer dönen varlıklar	9	149.989.728	1.815.060
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>2.581.459.332</b>	<b>1.724.945.302</b>
Ticari alacaklar			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	29.484.195	2.750.913
Diğer alacaklar			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	45.944	231.579
Stoklar	11	607.713.712	532.926.026
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.594.626.855	867.782.413
Maddi duran varlıklar	12	406.987	537.191
Maddi olmayan duran varlıklar			
- <i>Şerefiye</i>	14	14.631.400	14.631.400
- <i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>	13	1.520.765	163.351
Peşin ödenmiş giderler	8	311.920.680	228.093.152
Diğer duran varlıklar	9	21.108.794	77.829.277
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>4.619.815.011</b>	<b>2.928.981.416</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



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

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

	<i>Dipnot Referansı</i>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş</b>
<b>KAYNAKLAR</b>		<b>31 Aralık 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.673.057.086</b>	<b>1.025.308.718</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3,5	103.651.639	35.358.932
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	23.897.347	70.316.324
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	3,6	126.296.305	126.284.247
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	234.722.519	62.594.803
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		207.774	174.043
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	41.970.524	432.885
Ertelenmiş gelirler			
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	3,17	1.127.006.536	727.008.300
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	17	699.060	812.941
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	868.300	576.087
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	13.737.082	1.750.156
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>505.627.905</b>	<b>459.197.454</b>
Uzun vadeli borçlanmalar			
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	3,5	184.521.721	258.369.234
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	5	10.233.314	30.795.971
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	3,6	--	126.250.000
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	1.436.089	16.247.091
Ertelenmiş gelirler			
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	17	308.443.584	27.096.800
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	993.197	438.358
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>2.441.130.020</b>	<b>1.444.475.244</b>
Ödenmiş sermaye	18	1.000.000.000	460.000.000
Sermaye düzeltme farkları	18	21.599.008	21.599.008
Paylara ilişkin primler/iskontolar	18	301.118.336	278.977.708
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/(kayıpları)	18	(186.972)	(13.176)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		11.781.404	9.055.996
Geçmiş yıllar karları		632.130.300	556.263.597
Net dönem karı		474.687.944	118.592.111
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>4.619.815.011</b>	<b>2.928.981.416</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK – 31 ARALIK 2021 VE 2020 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 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2020
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	19	248.238.123	119.573.361
Satışların maliyeti (-)	19	(60.457.969)	(53.532.596)
<b>Brüt Kar</b>		<b>187.780.154</b>	<b>66.040.765</b>
Genel yönetim giderleri (-)	20	(18.848.025)	(14.617.561)
Pazarlama giderleri (-)	20	(17.726.344)	(3.009.036)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	343.449.371	92.944.085
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(5.636.244)	(11.033.049)
<b>Esas Faaliyet Karı</b>		<b>489.018.912</b>	<b>130.325.204</b>
<b>Finansman Gelir/(Gideri) Öncesi Faaliyet Karı</b>		<b>489.018.912</b>	<b>130.325.204</b>
Finansman giderleri (-)	23	(14.330.968)	(11.733.093)
<b>Sürdürülen Faaliyetler Öncesi Dönem Karı</b>		<b>474.687.944</b>	<b>118.592.111</b>
<b>Dönem Net Karı</b>		<b>474.687.944</b>	<b>118.592.111</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>			
<b><u>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</u></b>			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları /(kayıpları)	16	(173.796)	(23.841)
<b>Toplam Diğer Kapsamlı Gelir</b>		<b>(173.796)</b>	<b>(23.841)</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>		<b>474.514.148</b>	<b>118.568.270</b>
<b>Adi Pay Başına Kazanç</b>	25	<b>0,608</b>	<b>0,274</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	<i>Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler</i>				<i>Birikmiş Karlar</i>			
	<i>Ödenmiş Sermaye</i>	<i>Sermaye Düzeltme Farkları</i>	<i>Pay Senedi İhraç Pirimleri</i>	<i>Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)</i>	<i>Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler</i>	<i>Geçmiş Yıllar Karları</i>	<i>Net Dönem Karı</i>	<i>Özkaynaklar Toplamı</i>
<b>1 Ocak 2020 İtibarıyla Bakiyeler</b>	<b>230.000.000</b>	<b>21.599.008</b>	<b>246.731.349</b>	<b>10.665</b>	<b>9.055.996</b>	<b>460.111.329</b>	<b>96.152.268</b>	<b>1.063.660.615</b>
Sermaye Artırımı	230.000.000	--	32.246.359	--	--	--	--	262.246.359
Transferler	--	--	--	--	--	96.152.268	(96.152.268)	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	(23.841)	--	--	118.592.111	118.568.270
<b>31 Aralık 2020 İtibarıyla Bakiyeler</b>	<b>460.000.000</b>	<b>21.599.008</b>	<b>278.977.708</b>	<b>(13.176)</b>	<b>9.055.996</b>	<b>556.263.597</b>	<b>118.592.111</b>	<b>1.444.475.244</b>
<b>1 Ocak 2021 İtibarıyla Bakiyeler</b>	<b>460.000.000</b>	<b>21.599.008</b>	<b>278.977.708</b>	<b>(13.176)</b>	<b>9.055.996</b>	<b>556.263.597</b>	<b>118.592.111</b>	<b>1.444.475.244</b>
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
<b>31 Aralık 2021 İtibarıyla Bakiyeler</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>21.599.008</b>	<b>301.118.336</b>	<b>(186.972)</b>	<b>11.781.404</b>	<b>632.130.300</b>	<b>474.687.944</b>	<b>2.441.130.020</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK – 31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Referansı	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2020
<b>A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>167.021.299</b>	<b>615.710.178</b>
<b>Dönem Net Karı</b>		<b>474.687.944</b>	<b>118.592.111</b>
<b><u>Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</u></b>		<b>(475.762.858)</b>	<b>(105.918.722)</b>
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12,13	540.812	112.305
Çalışan hakları karşılığı ile ilgili düzeltmeler	16	640.608	204.689
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	21	(11.033.049)	11.033.049
Beklenen zarar karşılığı ile ilgili düzeltmeler	6, 4	836.841	--
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	23,19	(135.056.674)	(30.690.518)
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler			
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler</i>	10,21	(331.691.396)	(86.428.330)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler		--	(149.917)
<b><u>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</u></b>		<b>168.159.356</b>	<b>603.220.985</b>
Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(55.703.730)	136.705.745
Stoklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(390.630.985)	(218.209.974)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış ile ilgili düzeltmeler		(55.141.425)	(7.153.404)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		45.889.774	256.628.210
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		26.726.637	6.110.855
Ertelenmiş gelirlerdeki artış ile ilgili düzeltmeler		681.231.139	443.533.014
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer azalış ile ilgili düzeltmeler		(84.212.054)	(14.393.461)
<b><u>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</u></b>		<b>167.084.442</b>	<b>615.894.374</b>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	16	(63.143)	(184.196)
<b>B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>		<b>(722.662.459)</b>	<b>(148.756.480)</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri	12,13	--	186.576
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları			
<i>Maddi duran varlık alımı</i>	12	(105.027)	(91.383)
<i>Maddi olmayan duran varlık alımı</i>	13	(1.662.995)	(190.842)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		5.276.000	25.516.000
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(726.170.437)	(174.176.831)
<b>C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>		<b>594.006.526</b>	<b>339.028.878</b>
Kredilerden nakit girişleri	26	--	346.146.083
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını satmasından kaynaklanan nakit girişler		500.000.000	230.000.000
Pay ihracından kaynaklanan nakit girişleri		22.140.628	32.246.359
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	26	(73.126.446)	(291.724.677)
Alınan faiz		157.484.499	28.603.793
Ödenen faiz		(12.492.155)	(6.242.680)
<b>Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış / (Azalış) (A+B+C)</b>		<b>38.365.366</b>	<b>805.982.576</b>
<b>D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	4	<b>806.766.236</b>	<b>783.660</b>
<b>Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)</b>	4	<b>845.131.602</b>	<b>806.766.236</b>

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, SPK'nın düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulması esas alınmaktadır.

Şirket'in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

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

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

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
T. Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı	48,95	489.533.418	45,71	210.288.575
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz. Vakfı	7,51	75.144.026	6,96	32.036.244
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Emekli Sandığı	6,88	68.822.015	7,23	33.268.126
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	3,66	36.563.104	7,31	33.638.055
Diğer	33,00	329.937.437	32,79	150.769.000
<b>Toplam</b>	<b>100,00</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>460.000.000</b>

Şirket 1.000.000.000,-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 460.000.000,-TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı 2020 yılı karından karşılanmak üzere 40.000.000,-TL bedelsiz artırılarak 500.000.000,-TL'ye çıkarılmasına ilişkin 9 Nisan 2021 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunmuştur. Başvuru Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22 Nisan 2021 tarihli ve 22/672 sayılı toplantısında uygun bulunmuş ve 2021/21 sayılı Sermaye Piyasası Bülteni'nde duyurulmuştur.

Şirket 1.000.000.000,-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 500.000.000,-TL olan çıkarılmış sermayesinin %100 oranında artırarak tamamı nakit karşılığı olmak üzere 1.000.000.000,-TL'ye çıkarılmasına ilişkin 18 Mayıs 2021 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunmuştur. Başvuru 3 Haziran 2021 tarihli ve 29/864 sayılı toplantısında uygun bulunmuş ve 2021/28 sayılı Sermaye Piyasası Bülteni'nde duyurulmuştur.

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

Vakıfbank, Şirket üzerinde hakim ortak olarak kontrolü elinde bulundurmaktadır.

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren dönem itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 09 Şubat 2022 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan bu finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### Müşterek Faaliyetler

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

Müşterek Faaliyetler	Faaliyet Konusu	Müteşebbis Ortaklar
Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı ("Halk - Vakıf")	Konut projesi	Halk GYO A.Ş.
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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 2021 tarihi itibarıyla şerefiye tutarı 14.631.400 TL'dir. İşletme birleşmesi sonucunda oluşan şerefiye tutarı projenin teslimi ile birlikte projenin satış oranı üzerinden peydelpey giderilecek ve proje satılıp teslim olduğunda finansal tablolarda şerefiye rakamı kalmayacaktır.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

##### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

###### a Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

###### b TFRS’ lere uygunluk beyanı

İlişikteki yıl sonu finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlara uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki finansal tablolar KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayınlanan TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

###### c Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yapılan açıklamada, Tüketici Fiyat Endeksi’ne (TÜFE) göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74,41 olduğundan, 2021 yılına ait finansal tablolarda TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapılmasına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Bu itibarla, 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltilmesi 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 2021 tarihi itibarıyla Şirket’in müşterek faaliyetlerin işletmelerinin detayı Not 1’de açıklanmıştır. Müşterek faaliyetler oransal konsolidasyon metodu kullanılmak suretiyle finansal tablolarda muhasebeleştirilir.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

###### f İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 2.038.355.679 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.673.057.086 TL'dir. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin tutarları yaklaşık 3.176.051.927 TL olup, stokların satışı için pazarlama ve satış faaliyetleri devam etmektedir.

##### 2.2 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla "Finansman gelirleri / (giderleri)" hesabı içerisinde gösterilen 41.858.909 TL tutarındaki vadeli mevduatlardan elde edilen faiz gelirleri cari dönem karşılaştırmalı mali tablolarda "Hasılat" hesabı içerisinde gösterilmiştir.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar bir önceki dönem olan 31 Aralık 2020 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 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

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



## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

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

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

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

###### **Riskten korunma muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar**

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

###### **Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması**

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

###### **İlave Açıklamalar**

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

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

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

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

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

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

##### ii) *Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar*

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

- **TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları** :KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktıklarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.
- **TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atflara İlişkin 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 atfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3'e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye yönelik olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, TFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (2018 Sürümü)'ye atıfta bulunan değişikliklerin tümüne ait değişiklikleri uygular ise erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.
- **TMS 16 Değişiklikleri - Kullanım amacına uygun hale getirme** : KGK, Temmuz 2020'de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilir. İlk defa TFRS uygulayacaklar için muafiyet tanınmamıştır. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

###### ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (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 ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve 'direkt ilgili maliyetlerin' dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.
- **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 TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.
- **TMS 1 Değişiklikleri - Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması**: 15 Ocak 2021'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.
- **TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı** Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulayacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

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

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

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

#### Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi:

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

- *TFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – İlk Uygulayan olarak İştirak*: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.
- *TFRS 9 Finansal Araçlar- Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler*: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmaktadır. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.
- *TMS 41 Tarımsal Faaliyetler – Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler*: Yapılan değişiklik ile, TMS 41 paragraf 22'deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.

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

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

### 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.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

###### 2.5.1 Hasılat (devamı)

###### Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

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

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

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

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

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

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.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### 2.5.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

###### a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

###### b) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

###### 2.5.3 Maddi duran varlıklar

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

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

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 *Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)*

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

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

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

##### 2.5.4 *Maddi olmayan duran varlıklar*

Maddi olmayan varlıklar lisanslar, erişim hizmetleri ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 3 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir (Dipnot 13).

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

##### 2.5.5 *Varlıklarda değer düşüklüğü*

###### *Finansal olmayan varlıklar*

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

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

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



## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### 2.5.6 Finansal araçlar

##### Sınıflandırma ve Ölçüm

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

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

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

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

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

##### Değer Düşüklüğü

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

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 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 2021 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 685.953 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 2021 tarihi itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerinin 150.888 TL tutarındaki kısmı için beklenen kredi zarar karşılığı ayrılmıştır. Beklenen zarar karşılığı cari dönemde esas faaliyetlerden diğer giderlerde muhasebeleştirilmiştir.

###### *Finansal borçlar*

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

##### 2.5.7 Netleştirme

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

##### 2.5.8 Kur değişiminin etkileri

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

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### 2.5.9 Hisse senedi ihraç primleri

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

###### 2.5.10 Ödenmiş sermaye

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

###### 2.5.11 Temettüleri

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

###### 2.5.12 Pay başına kazanç

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

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

###### 2.5.13 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

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

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### 2.4.14 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

###### 2.5.15 Kiralama işlemleri

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

###### *Kiracı durumunda şirket*

###### *Operasyonel kiralama işlemleri*

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

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

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

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### 2.5.16 İlişkili taraflar

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

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

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

###### 2.5.17 Vergilendirme

###### Kurumlar vergisi

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

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

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 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 2021 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 10.848,59 TL tavan tutarı (1 Ocak 2021: 7.638,96 TL ) kullanılmıştır.

###### 2.5.19 Stoklar

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

###### 2.5.20 İşletme birleşmeleri ve şerefiye

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

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### 2.5.20 İşletme birleşmeleri ve şerefiye (Devamı)

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

###### 2.5.21 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

#### 2.6 Cari döneme ilişkin önemli gelişmeler

##### Covid 19 Salgını

2019 yılı sonunda Çin'de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgınının, Şirket'in faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini mümkün olan en az seviyeye indirmek için gerekli aksiyonlar Şirket yönetimi tarafından alınmıştır. Şirket, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihli finansal tablolarını hazırlarken Covid 19 salgınının finansal tablolara olası etkilerini değerlendirmiş ve finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlarını gözden geçirmiştir. Bu kapsamda, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihli finansal tablolarda meydana gelebilecek muhtemel değer düşüklükleri değerlendirilmiş ve herhangi bir önemli etki tespit edilmemiştir.

#### 2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

###### Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	31 Aralık 2021 TL (m2)	31 Aralık 2020 TL(m2)
İUFM Arsa ve Projesi (*)	Maliyet yöntemi	112.245	55.164
İstanbul/Fatih İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	18.900	16.801
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	Pazar Yaklaşımı	16.455	14.294
Transform Fikirtepe Projesi	Pazar Yaklaşımı	20.154	10.844
Bizimtepe Aydos Ticari Üniteler	Pazar Yaklaşımı	10.677	7.650
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-1 Parsel	Pazar Yaklaşımı	14.070	8.800
İzmir/Konak Arsası 8603 Ada-1 Parsel	Pazar Yaklaşımı	14.070	8.800
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-4 Parsel	Pazar Yaklaşımı	14.070	9.150
İzmir/Aliğa İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	9.881	6.313
Sancaktepe/Samandıra Arsası	Pazar Yaklaşımı	7.376	4.500
Kütahya/Merkez İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	5.255	3.893

(\*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla İUFM Arsa ve Projesinde inşaatın başlamış olması sebebiyle, üzerindeki inşaatın tamamlanma oranına göre arsa+maliyet bedeli üzerinden maliyet yönetime göre değerlendirilmeye tabi tutulmuştur.

##### Uzun vadeli Katma Değer Vergisi (“KDV”) alacakları

Şirket, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır (Dipnot 9). Şirket’in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla toplam KDV alacakları 171.089.000 TL (31 Aralık 2020: 79.642.583 TL) olup KDV’ye konu olacak tahmini gelir ve giderlerin zamanlaması baz alınarak bu tutarın 149.980.206 TL’si kısa vadeli (31 Aralık 2020: 1.813.306) ve 21.108.794 TL’si uzun vadeli (31 Aralık 2020: 77.829.277) olarak sınıflandırılmıştır.

##### 2.8 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrol

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.



## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

##### İlişkili Taraf Bakiyeleri

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

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	--
<b>Toplam</b>	<b>787.086.567</b>	<b>249.846</b>	<b>288.173.360</b>	<b>126.296.305</b>	<b>1.127.006.536</b>

31 Aralık 2020	Bankalar ve Diğer Hazır Değerler	Peşin Ödenmiş Giderler	Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar	Kısa ve Uzun Ticari Borçlar	Ertelenmiş Gelirler
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O	819.794.585	--	293.728.166	252.500.000	727.008.300
Türkiye Sigorta A.Ş	--	268.054	--	--	--
Vakıf Pazarlama San. Tic. A.Ş	--	--	--	25.775	--
PYS Güvenlik A.Ş	--	--	--	8.472	--
<b>Toplam</b>	<b>819.794.585</b>	<b>268.054</b>	<b>293.728.166</b>	<b>252.534.247</b>	<b>727.008.300</b>

##### İlişkili Taraf İşlemleri

1 Ocak – 31 Aralık 2021 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2020 dönemlerinde ilişkili taraflardan gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kira Gelirleri	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank")	2.990.248	2.662.215
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş	--	463.608
<b>Toplam</b>	<b>2.990.248</b>	<b>3.125.823</b>

Faiz Gelirleri	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank")	148.754.365	39.184.177
<b>Toplam</b>	<b>148.754.365</b>	<b>39.184.177</b>

1 Ocak – 31 Aralık 2021 tarihinde sonra eren hesap döneminde, Şirket hasılatının %61'ini ilişkili kuruluşlardan elde etmiştir. (1 Ocak – 31 Aralık 2020: %35)

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### İlişkili Taraf İşlemleri (Devamı)

1 Ocak – 31 Aralık 2021 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2020 dönemlerinde ilişkili taraflarla yapılan işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Sigorta Giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Türkiye Sigorta A.Ş	466.814	540.070
<b>Toplam</b>	<b>466.814</b>	<b>540.070</b>

Faiz Tahakkukları	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank")	29.269.100	25.888.269
<b>Toplam</b>	<b>29.269.100</b>	<b>25.888.269</b>

Faaliyet ve Komisyon Giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank")	506.225	342.803
PYS Güvenlik A.Ş	373.354	96.493
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş	216.201	236.918
Vakıf Pazarlama San. Tic. A.Ş	304.113	232.157
Taksim Otelcilik A.Ş	23.831	--
<b>Toplam</b>	<b>1.423.724</b>	<b>908.371</b>

##### Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

1 Ocak – 31 Aralık 2021 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2020 dönemlerinde üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve hakların detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Yönetim kurulu ücret ve giderleri	1.465.123	937.787
Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler	1.906.192	1.636.754
<b>Toplam</b>	<b>3.371.315</b>	<b>2.574.541</b>

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kasa	664	2.175
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	10.734.335	409.779
- Vadeli mevduat	835.307.940	819.609.847
Beklenen zarar karşılığı (-)	(150.888)	--
Kredi kartı alacakları	3.149.452	--
<b>Toplam</b>	<b>849.041.503</b>	<b>820.021.801</b>
Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(3.909.901)	(13.255.565)
<b>Nakit Akış Tablosundaki Hazır Değerler</b>	<b>845.131.602</b>	<b>806.766.236</b>

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kredi kartı alacaklarının ortalama vadeleri 32 - 37 gündür.

#### Vadesiz Mevduat

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
TL	10.734.335	409.779
<b>Toplam</b>	<b>10.734.335</b>	<b>409.779</b>

#### Vadeli Mevduat

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021	Tutar (TL)	Faiz Oran	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
<b>Toplam</b>	<b>835.307.940</b>		

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

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

#### 5. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	103.651.639	35.358.932
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	23.897.347	70.316.324
<b>Toplam</b>	<b>127.548.986</b>	<b>105.675.256</b>

Uzun vadeli finansal borçlanmalar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	184.521.721	258.369.234
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	10.233.314	30.795.971
<b>Toplam</b>	<b>194.755.035</b>	<b>289.165.205</b>
<b>Toplam Finansal Yükümlülükler</b>	<b>322.304.021</b>	<b>394.840.461</b>

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

Banka kredilerinin vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
1 yıl içerisinde ödenecek	127.548.986	105.675.256
1-2 yıl içerisinde ödenecek	103.209.262	111.915.305
2 yıl sonrası ödenecek	91.545.773	177.249.900
<b>Toplam</b>	<b>322.304.021</b>	<b>394.840.461</b>

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

##### *Kısa vadeli ticari alacaklar*

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alacak senetleri (*)	34.966.738	7.917.691
Ticari alacaklar	2.164.545	394.032
Şüpheli Alacak Karşılığı (-) (**)	(685.953)	--
<b>Toplam</b>	<b>36.445.330</b>	<b>8.311.723</b>

(\*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 34.966.738 TL tutarındaki alacak senetlerinin, 33.657.321 TL'si Nidapark Küçükyalı projesine ilişkin, 1.309.417 TL'si ise BTA projesine ilişkin alacak senetlerinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kısa vadeli alacaklarının vade sonu tarihi Aralık 2022'dir.

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

##### *Uzun vadeli ticari alacaklar*

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alacak senetleri (*)	33.909.555	2.750.913
Alacak Senetleri Reeskontu (-)	(4.425.360)	--
<b>Toplam</b>	<b>29.484.195</b>	<b>2.750.913</b>

(\*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 33.909.555 TL tutarındaki alacak senetlerinin 252.234 TL'si BTA projesine ilişkin, 33.657.321 TL'si ise Nidapark Küçükyalı projesine ilişkin alacak senetlerinden oluşmaktadır.

##### *Kısa vadeli ticari borçlar*

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 3) (**)	126.296.305	126.284.247
Borç tahakkukları	203.158.143	56.316.716
Ticari borçlar (*)	31.564.376	6.278.087
<b>Toplam</b>	<b>361.018.824</b>	<b>188.879.050</b>

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

(\*\*) Ticari borçların 126.250.000 TL'lik kısmı, T. Vakıflar Bankası T.A.O'dan satın alınan Cubes Ankara projesine ait satın alma bedelinin kısa vadeli kısmıdır. Şirket borcunu iki eşit taksitte ödeyecektir.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

##### *Uzun vadeli ticari borçlar*

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 3 ) (*)	--	126.250.000
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>126.250.000</b>

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

#### 7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

##### *Kısa vadeli diğer alacaklar*

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	807.016	879.568
<b>Toplam</b>	<b>807.016</b>	<b>879.568</b>

##### *Uzun vadeli diğer alacaklar*

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	45.944	231.579
<b>Toplam</b>	<b>45.944</b>	<b>231.579</b>

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

##### *Diğer borçlar*

##### *Kısa vadeli diğer borçlar*

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alınan depozito ve teminatlar (*)	41.968.698	432.050
Diğer borçlar	1.826	835
<b>Toplam</b>	<b>41.970.524</b>	<b>432.885</b>

(\*) 31 Aralık 2021 itibarıyla 41.465.321 TL tutarındaki alınan depozito ve teminatlar Vakıf GYO'nun Finans Merkezi projesi kapsamında müteahhitlerden alınan nakit teminat bedellerinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2020 yılına ait 16.247.091 TL 'lik alınan depozito ve teminat tutarı uzun vadeli diğer borçların içerisinde yer almaktadır.

##### *Uzun vadeli diğer borçlar*

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alınan depozito ve teminatlar (*)	1.436.089	16.247.091
<b>Toplam</b>	<b>1.436.089</b>	<b>16.247.091</b>

(\*) 31 Aralık 2020 itibarıyla 16.247.091 TL tutarındaki alınan depozito ve teminatlar Vakıf GYO'nun Finans Merkezi projesi kapsamında müteahhitlerden alınan nakit teminat bedellerinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2021 yılına ait 41.465.321 TL 'lik alınan depozito ve teminat tutarı kısa vadeli diğer borçlar içerisinde yer almaktadır.

#### 8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Verilen sipariş avansları (*)	19.945.170	48.652.100
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	290.950	251.915
<b>Toplam</b>	<b>20.236.120</b>	<b>48.904.015</b>

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (Not:3)	249.846	268.054
<b>İlişkili Taraf Toplamı</b>	<b>249.846</b>	<b>268.054</b>
<b>Toplam</b>	<b>20.485.966</b>	<b>49.172.069</b>

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

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER (Devamı)

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Verilen sipariş avansları (*)	311.920.680	228.093.152
<b>Toplam</b>	<b>311.920.680</b>	<b>228.093.152</b>

(\*) 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla verilen sipariş avanslarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Cubes Ankara Projesi	103.172.281	--
Nidapark Küçükyaalı Projesi (**)	174.378.781	228.093.152
Tablo Adalar Projesi	34.369.618	--
<b>Toplam</b>	<b>311.920.680</b>	<b>228.093.152</b>

(\*\*) Şirket'in Nidapark Küçükyaalı projesinden 81 adet bağımsız bölüm alımı için yapılan ödemelerden oluşmaktadır. (31 Aralık 2020: 106 adet)

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

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Peşin ödenen vergi ve fonlar (*)	7.874.776	2.742.272
<b>Toplam</b>	<b>7.874.776</b>	<b>2.742.272</b>

(\*) 7.874.776 TL tutarındaki peşin ödenen vergi ve fonların tamamı vadeli mevduat gelirleri üzerinden hesaplanmış stopaj tutarından oluşmaktadır (31 Aralık 2020: 2.742.272 TL).

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
KDV alacağı	149.980.206	1.813.306
Diğer dönen varlıklar	9.522	1.754
<b>Toplam</b>	<b>149.989.728</b>	<b>1.815.060</b>

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
KDV alacağı	21.108.794	77.829.277
<b>Toplam</b>	<b>21.108.794</b>	<b>77.829.277</b>



## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.540.714.355	821.296.713
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	53.912.500	46.485.700
<b>Toplam</b>	<b>1.594.626.855</b>	<b>867.782.413</b>

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
- <i>Arsalar / Projeler</i>	1.540.714.355	821.296.713
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
- <i>Binalar</i>	53.912.500	46.485.700
<b>Toplam</b>	<b>1.594.626.855</b>	<b>867.782.413</b>

Şirket 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinde Covid-19 salgını kapsamında değer düşüklüğüne yol açacak bir durum olmadığını değerlendirmiştir. Şirket'in kira gelirlerinden elde edilen cirolarında Covid-19 salgını kapsamında bir değişiklik oluşmamıştır.

#### *Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller*

Şirket 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
<b>Toplam</b>			<b>1.540.714.355</b>

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

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

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
<b>Dönem başı</b>	<b>821.296.713</b>	<b>951.005.294</b>
Girişler (*)	725.383.373	174.176.831
Değer artışı	319.848.643	82.598.742
Transferler (**)	(325.814.374)	(386.484.154)
<b>Dönem sonu</b>	<b>1.540.714.355</b>	<b>821.296.713</b>

(\*) Yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan girişlerin 574.523.960 TL (31 Aralık 2020: 155.296.486 TL) tutarındaki kısmı IUFM projesine ilişkin ödemelerden, 15.217.551 TL (31 Aralık 2020: 16.754.162) tutarındaki kısmı aktifleşen finansman giderlerinden oluşmaktadır.

(\*\*) Şirket, 135.988 m<sup>2</sup> alana sahip IUFM projesinin, 22.900 m<sup>2</sup> lik kısmının satılması için 23 Kasım 2018 tarihinde, 28.001 m<sup>2</sup> lik kısmının satılması için 2 Kasım 2020 tarihinde ve 4.785,68 m<sup>2</sup> lik kısmının satılması için 6 Ocak 2021 tarihinde Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile satış vaadi sözleşmesi imzalamıştır. Şirket ilgili gayrimenkulleri satış amacı ile geliştirmeye başlamış olması sebebi ile, stoklarına transfer etmiştir.

#### İstanbul Uluslararası Finans Merkezi

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

Şirket'in İstanbul'da yapımını gerçekleştireceği yukarıda bahsi geçen bina için, Şirket Yönetim Kurulu'nun 25 Mayıs 2011 tarih ve 24 sayılı kararı ile İstanbul Uluslararası Finans Merkezi olarak ayrılan bölgede TOKİ tarafından imar planı hazırlanmış Ataşehir Toplu Konut Alanı Ticaret Alanı Revizyon İmar Planı sınırları dahilindeki, mülkiyeti TOKİ'ye ait, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 3323 ada, 4 ve 5 no.lu iki adet parsel, TOKİ tarafından tevhit edilip 6 no'lu tek parsel olarak dönüştürülerek 32.004,94 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ile 12 parselde "arsa" vasfıyla kayıtlı 7.226 m<sup>2</sup> alanlı (toplam arsa alanı yaklaşık 16.000 m<sup>2</sup> olan) iki adet parselin toplamından oluşmaktadır.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

##### **İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (Devamı)**

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

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

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

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

SPK tarafından değerlendirilmek üzere yetkilendirilmiş olan Arge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. Hiz. A.Ş.'nin 30 Aralık 2021 tarihli raporuna göre İstanbul Finans Merkezi'nin pazar karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 1.795.902.854 TL olup, 31 Aralık 2021 tarihinde 325.814.374 TL tutarındaki maliyeti yatırım amaçlı gayrimenkullerden stoklara transfer edilmiştir. 31 Aralık 2021 itibarıyla söz konusu gayrimenkul üzerine ilave gelen maliyetler, satış vaadi sözleşme oranları göz önüne alınarak, stoklara transfer edilmiştir.

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

##### **Sancaktepe/Samandıra Arsası**

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

SPK tarafından değerlendirilmek üzere yetkilendirilmiş olan Arge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. Hiz. A.Ş.'nin 06 Aralık 2021 tarihli raporuna göre Sancaktepe Arsası'nın pazar karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 129.205.878 TL'dir. ( 31 Aralık 2020 : 78.831.765 TL)

##### **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 m<sup>2</sup>'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 değerlendirilmek üzere yetkilendirilmiş olan Arge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. Hiz. A.Ş.'nin 25 Kasım 2021 tarihli raporuna göre gerçeğe uygun değeri KDV hariç 253.328.564 TL'dir. (31 Aralık 2020 : 160.624.078)

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

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

##### *Transform Fikirtepe Projesi*

Şirket 9 Mayıs 2018 tarihinde Obaköy-Haldız Adi Ortaklığı tarafından yapılmakta olan "Transform Fikirtepe" projesinde yer alan C Blok'da 30 adet bağımsız bölümü 24.000.000 TL+KDV bedelle satın almaya ilişkin gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamıştır. Şirket tapularını 3 Ağustos 2018 tarihinde aldıktan sonra bağımsız bölümlerini yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Arge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. Hiz. A.Ş.'nin 29 Aralık 2021 tarihli raporuna göre Transform Fikirtepe Projesi'nin pazar karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 55.000.000 TL'dir. (31 Aralık 2020: 29.523.200 TL)

##### *Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller:*

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

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

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

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

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
<b>Dönem başı</b>	<b>46.485.700</b>	<b>67.629.500</b>
Değer artış	11.842.753	3.829.587
Girişler	787.064	--
Çıkışlar (*)	(5.276.000)	(25.516.000)
Transferler (**)	72.983	542.613
<b>Dönem sonu</b>	<b>53.912.500</b>	<b>46.485.700</b>

(\*) Bizimtepe Aydos projesindeki 3 adet kreş ve 9 adet ticari ünite şirket payı 7.502.331 TL + KDV bedelle 2021 yılı içerisinde satılmıştır. Şirket portföyünde bulunan Levent İş Merkezi 21 Mayıs 2020 tarihinde 25.516.000 TL +KDV bedelle Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye satılmıştır.

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

#### **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 m<sup>2</sup>'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Arge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. Hiz. A.Ş.'nin 9 Kasım 2021 tarihli raporuna göre Kütahya / Merkez İş Merkezi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 10.825.000 TL'dir ( 31 Aralık 2020 : 8.020.000 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Kütahya Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2021 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde 800.376 TL kira geliri elde etmiştir (1 Ocak -31 Aralık 2020: 712.237 TL).

#### **Ankara / Kavaklıdere Dükkan**

Ankara / Kavaklıdere Dükkan, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi, 2537 ada, 6 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 1.062 m<sup>2</sup>'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Arge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. Hiz. A.Ş.'nin 9 Kasım 2021 tarihli raporuna göre Ankara / Kavaklıdere Dükkan'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 17.475.000 TL'dir ( 31 Aralık 2020 : 15.180.000 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Kavaklıdere Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2021 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde 1.293.466 TL kira geliri elde etmiştir (1 Ocak -31 Aralık 2020: 1.152.000 TL).

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

##### 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 m<sup>2</sup>'dir.

SPK tarafından değerlendirilmek üzere yetkilendirilmiş olan Arge Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 9 Kasım 2021 tarihli raporuna göre İzmir / Aliğa İş Merkezi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 11.225.000 TL'dir (31 Aralık 2020: 7.146.700). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Aliğa Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2021 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde 381.683 TL kira geliri elde etmiştir (1 Ocak -31 Aralık 2020: 337.992 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 m<sup>2</sup>'dir.

SPK tarafından değerlendirilmek üzere yetkilendirilmiş olan Arge Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 9 Kasım 2021 tarihli raporuna göre İstanbul/Fatih İş Merkezi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 9.615.000 TL'dir (31 Aralık 2020: 8.535.000) Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Fatih Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2021 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde 516.909 TL kira geliri elde etmiştir. (1 Ocak -31 Aralık 2020: 459.986 TL).

##### Bizimtepe Aydos Ticari Üniteler

İstanbul / Bizimtepe Aydos projesi , İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi ,8085 ada, 36 parsel üzerine konuludur. Projede 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla toplam 32 bağımsız ticari bölüm bulunmaktadır. (31 Aralık 2020: 47 adet). Şirket kiralanan m<sup>2</sup>'lere düşen gerçeğe uygun değerleri finansal tablolara kaydetmiştir. SPK tarafından değerlendirilmek üzere yetkilendirilmiş olan Arge Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 27 Aralık 2021 tarihli raporuna göre kiralanan 17 adet bağımsız bölümün şirket payına düşen kısmın gerçeğe uygun değeri 31 Aralık 2021 itibarıyla 4.772.500 TL'dir. (31 Aralık 2020: 28 adet bağımsız bölümün pazar yaklaşımı 7.604.000 TL'dir) Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket 30 Haziran 2019 itibarıyla Bizimtepe Aydos Projesinde bulunan ticari üniteleri için kira sözleşmesi imzalamaya başlamıştır. 1 Ocak 2021 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap döneminde 525.818 TL kira geliri elde etmiştir. (1 Ocak -31 Aralık 2020: 490.936 TL).

Bizimtepe Aydos projesindeki 3 adet kreş ve 9 adet ticari ünite şirket payı 7.502.331 TL + KDV bedelle satılmıştır.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Sigorta Poliçe Tarihi	Sigorta Değeri	Sigorta Poliçe Tarihi	Sigorta Değeri
Bizimtepe Aydos Ticari Alanlar	26 Ağustos 2021	793.150	2 Ağustos 2020	6.187.330
Kütahya/Merkez İş Merkezi	3 Şubat 2021	2.858.250	3 Şubat 2020	1.989.960
İzmir/Aliağa İş Merkezi	3 Şubat 2021	1.438.763	3 Şubat 2020	1.278.018
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	3 Şubat 2021	769.950	3 Şubat 2020	880.992
İstanbul Fatih İş Merkezi	8 Şubat 2021	590.138	8 Şubat 2020	491.443
		<b>6.450.251</b>		<b>10.827.743</b>

#### 11. STOKLAR

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İstanbul Finans Merkezi (*)	972.753.381	319.973.776
Bizimtepe Aydos Projesi	957.979	1.119.845
<b>Toplam Kısa Vadeli Stoklar</b>	<b>973.711.360</b>	<b>321.093.621</b>
Cubes Ankara Projesi	315.473.675	253.843.285
İzmir Konak Arsa	169.958.400	169.958.400
Tablo Adalar Projesi	122.281.637	109.124.341
<b>Toplam Uzun Vadeli Stoklar</b>	<b>607.713.712</b>	<b>532.926.026</b>
<b>Toplam Kısa ve Uzun Vadeli Stoklar</b>	<b>1.581.425.072</b>	<b>854.019.647</b>

(\*) Şirket 135.988 m<sup>2</sup> alana sahip İUFM projesinin, 22.900 m<sup>2</sup>'lik kısmının satılması için 23 Kasım 2018 tarihinde, 28.001 m<sup>2</sup>'lik kısmının satılması için 2 Kasım 2020 tarihinde ve 4.785,68 m<sup>2</sup>'lik kısmının satılması için 6 Ocak 2021 tarihinde Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile satış vaadi sözleşmesi imzalamıştır. Şirket ilgili gayrimenkullerin satış amacı ile geliştirmeye başlamış olması sebebi ile, stoklarına transfer etmiştir. 1 Ocak - 31 Aralık 2021 arasında 325.814.374 TL stoklara transfer olmuştur (1 Ocak - 31 Aralık 2020: 216.525.754 TL).

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 11. STOKLAR (Devamı)

##### İstanbul / Sancaktepe (Bizimtepe Aydos Projesi)

Şirket, 95.221,84 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>'ye yükseltilmiş olup ilgili proje 1.037 adet konut, 44 adet ticari ünite, 3 adet kreş ve 1 adet spor tesisi olmak üzere 1.085 adet bağımsız bölümden oluşacak şekilde güncellenmiştir. Projenin konut teslimleri 30 Mayıs 2018 tarihinde başlamış olup satış ve pazarlama faaliyetlerinde sona gelinmiştir. 1 Ocak – 31 Aralık 2021 tarihleri arasında 3 adet ticari ünitenin satışı yapılmıştır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ticari ünite kiralama ve satışları devam etmektedir.

##### İstanbul/Maltepe (Tablo Adalar Projesi)

Şirket, 15.268 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 2021 tarihleri arasında, 3.246.399 TL'lik finansman giderleri proje maliyetleri içinde aktifleştirilmiştir (1 Ocak - 31 Aralık 2020: 3.254.349 TL).

##### Cubes Ankara Projesi

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

Projede 20 Nisan 2021 tarihinde tadilat ruhsatı alınmış olup, yeni yapı ruhsatına göre proje 216.932 m<sup>2</sup> kapalı inşaat alanına sahiptir. Projenin "Ana Yüklenici Hizmeti" ve "Proje Yönetim Hizmeti" ihaleleri sonuçlandırılarak ilgili firmalar ile sözleşme imzalanmak suretiyle inşai faaliyetler başlatılmıştır.

Şirket' in 1 Ocak – 31 Aralık 2021 tarihleri arasında, 6.792.345 TL'lik finansman giderleri proje maliyetleri içinde aktifleştirilmiştir (1 Ocak - 31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).



## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 11. STOKLAR (Devamı)

##### İzmir Konak

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 ada, 1 parselde 17.673,63 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'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. İzmir Konak 8601 ada 2 parsel üzerinde inşaatın başlamış olması nedeniyle 169.958.400 TL'lik tutar 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla stoklara transfer edilmiştir. Bölgedeki ihtiyaçlar doğrultusunda ana yüklenici tarafından ruhsat projede düzenlemeler yapılarak, 31 Aralık 2021 tarihli tadilat ruhsatı alınmıştır.

#### 12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

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

31 Aralık 2021 hesap dönemine ait 235.231 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir (31 Aralık 2020: 53.337 TL).

Maddi duran varlık içerisinde yer alan arsanın, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 6 Aralık 2021 tarihli raporuna göre rayiç bedele göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 4.322.518 TL'dir (31 Aralık 2020 : 3.322.000 TL). Üzerinde enerji nakil hattı olan arsanın brüt defter değeri 220.926 TL'dir, bunun dışında arsanın üstünde bir kısıtlama bulunmamaktadır.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren dönemde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2020
<b>Maliyet değeri</b>				
Arazi ve arsalar	205.926	15.000	--	<b>220.926</b>
Demirbaşlar	578.790	76.383	(5.995)	<b>649.178</b>
Taşıtlar	104.331	--	(104.332)	--
Özel maliyetler	710.180	--	--	<b>710.180</b>
<b>Toplam</b>	<b>1.599.227</b>	<b>91.383</b>	<b>(110.327)</b>	<b>1.580.284</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Demirbaşlar	(471.488)	(40.058)	5.995	<b>(505.552)</b>
Taşıtlar	(103.257)	--	103.257	--
Özel maliyetler	(524.262)	(13.279)	--	<b>(537.541)</b>
<b>Toplam</b>	<b>(1.099.007)</b>	<b>(53.337)</b>	<b>109.252</b>	<b>(1.043.093)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>500.220</b>			<b>537.191</b>

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde ipotek ve rehin bulunmamaktadır.

#### 13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

	1 Ocak 2021	Girişler	31 Aralık 2021
<b>Maliyet değeri</b>			
Maliyet	278.235	1.662.995	<b>1.941.230</b>
Birikmiş itfa payları	(114.884)	(305.581)	<b>(420.465)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>163.351</b>	<b>1.357.414</b>	<b>1.520.765</b>

	1 Ocak 2020	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2020
<b>Maliyet değeri</b>				
Maliyet	163.642	190.842	(76.249)	<b>278.235</b>
Birikmiş itfa payları	(96.582)	(58.968)	40.666	<b>(114.884)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>67.060</b>	<b>131.874</b>	<b>(35.583)</b>	<b>163.351</b>

31 Aralık 2021 ara hesap dönemine ait 305.581 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir (31 Aralık 2020: 58.968 TL).

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 14. ŞEREFİYE

Şirket, 31 Ocak 2018 tarihinde almış olduğu 2018/3 nolu yönetim kurulu kararına göre Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş (Obaköy) ile arasındaki İstanbul ili, Maltepe ilçesinde yer alan 15.268 m<sup>2</sup> 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:

	<b>31 Aralık 2021</b>
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
<b>Net varlıkların değeri</b>	<b>49.000</b>
Ödenen nakit (-)	14.680.400
<b>Satın alma muhasebesi neticesinde ortaya çıkan şerefiye (*)</b>	<b>14.631.400</b>

(\*) 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 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 15. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<b>Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler (TL Cinsinden)</b>		
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	113.698.671	136.417.822
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı (*)	101.326.070	1.774.336
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortak Lehine Verilmiş Olan TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer İlişkili Şirketler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C maddesi Kapsamına Girmeyen 3.Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı (**)	160.037.241	160.355.279
<b>Toplam</b>	<b>375.061.982</b>	<b>298.547.437</b>

(\*) 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 % 15,36'dır. (31 Aralık 2020: %20,67). 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Şirket Payı	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Şirket Payı
Cubes Ankara Projesi (%100)	21.246.099	21.246.099	--	--
Bizimtepe Aydos Projesi (%50)	1.115.445	557.723	3.548.672	1.774.336
Tablo Adalar Projesi (%99)	80.325.503	79.522.248	--	--
<b>Toplam</b>	<b>102.687.047</b>	<b>101.326.070</b>	<b>3.548.672</b>	<b>1.774.336</b>

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'ler bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
TL	396.861.507	107.511.749
<b>Toplam</b>	<b>396.861.507</b>	<b>107.511.749</b>

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### *Şirket'in taraf olduğu davalar*

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla taraf olduğu 45 dava bulunmakta olup, 32 davanın konusu tüketici davası, 4 adet icra takibi, 7 adet alacak takibi, 2 dava işçilik davası ile ilgilidir. Avukatlardan alınan görüş doğrultusunda, Şirket aleyhine tazminata hükmedilecek önem arz eden dava bulunmamaktadır.

##### *Faaliyet kiralama anlaşmaları*

##### **Kiraya veren olarak Şirket**

Şirket, 1 Ocak 2020 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile İzmir Aliğa ilçesinde bulunan bodrum, zemin ve bir normal kat için 10 yıllık kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2021 itibarıyla 31.624,78 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Şubat 2021 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile İstanbul Fatih ilçesinde bulunan bodrum, zemin kat ve 2 normal kattan oluşan komple bina için 10 yıllık kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2021 itibarıyla 43.479,20 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Ocak 2020 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile Ankara Çankaya ilçesinde bulunan işyeri için 10 yıllık kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 107.788,88 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 2021 itibarıyla 67.322,65 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, Haziran 2019 itibarıyla Bizimtepe Aydos Projesinde bulunan Ticari üniteleri için kira sözleşmesi imzalamaya başlamıştır. 1 Ocak -31 Aralık 2021 tarihleri arası toplam kira geliri 525.818 TL +KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve Yİ-ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

##### **Kiralayan olarak Şirket**

Şirket, 1 Aralık 2017 tarihinde başlamak üzere Nuri Baylar-Manolya Baylar ile İstanbul Ümraniye İlçesinde bulunan işyeri için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2021 itibarıyla 47.349 TL + Stopajdır. Yıllık kira artışı, her yıl kira döneminde bir önceki yılın aynı ayına göre TÜİK tarafından açıklanacak ÜFE ve TÜFE artış oranının aritmetik ortalaması oranı kadardır. Ayrıca Şirket'in 31 Aralık 2021 itibarıyla aylık 14.500 TL + KDV bedelle taşıt kiralaması bulunmaktadır. TFRS 16'nın Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

##### *Kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar*

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İkramiye karşılıkları	462.374	366.583
Kullanılmayan izin karşılıkları	405.926	209.504
<b>Toplam</b>	<b>868.300</b>	<b>576.087</b>

İzin karşılığının 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlere ait hareketi aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
<b>Dönem başı – 1 Ocak</b>	<b>209.504</b>	<b>217.340</b>
Dönem içindeki artış/(azalış)	196.422	(7.836)
<b>Dönem sonu – 31 Aralık</b>	<b>405.926</b>	<b>209.504</b>

##### *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 2021 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 10.848,59 TL (31 Aralık 2020 : 7.639 TL) tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 10.848,59 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 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlere ait hareketi aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
<b>Dönem başı – 1 Ocak</b>	<b>438.358</b>	<b>386.188</b>
Hizmet maliyeti	260.941	152.908
Faiz maliyeti	183.245	59.617
Ödenen kıdem tazminatı	(63.143)	(184.196)
Aktüeryal fark	173.796	23.841
<b>Dönem sonu – 31 Aralık</b>	<b>993.197</b>	<b>438.358</b>

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### *Diğer kısa vadeli yükümlülükler*

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ödenecek vergi ve fonlar	13.525.822	1.388.947
Gider tahakkukları	211.260	361.209
<b>Toplam</b>	<b>13.737.082</b>	<b>1.750.156</b>

##### *Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)*

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler (*)	1.127.006.536	727.008.300
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	699.060	812.941
<b>Toplam</b>	<b>1.127.705.596</b>	<b>727.821.241</b>

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (**)	308.443.584	27.096.800
<b>Toplam</b>	<b>308.443.584</b>	<b>27.096.800</b>

(\*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin 1.126.955.231 TL'si Türkiye Vakıflar Bankası ile IUFM projesi için yaptığı satış vaadi sözleşmesine ilişkin alınan peşin bedelidir. Şirket, işlem bedelini belirlerken taahhüt edilen bedelde paranın zaman değerinin etkisini dikkate almıştır. 51.305 TL'lik kısmı ise T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile İstanbul / Fatih ilçesinde bulunan işyeri kira sözleşmesi kapsamında peşin tahsil edilen kira tutarıdır.

(\*\*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin 136.176.200 TL'si Cubes Ankara projesi, 163.012.384 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. 9.255.000 TL tutarındaki ertelenmiş gelirler İzmir Konak Karma Proje'si için ana yüklenici avansıdır. (31 Aralık 2020 : 9.255.000)

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

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 18. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

##### Ödenmiş sermaye

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

	31 Aralık 2021			31 Aralık 2020		
	Grubu	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı	
T. Vakıflar Bankası T.A.O	A	22,81	228.084.036	20,54	94.506.883	
("Vakıfbank")	B	26,14	261.449.382	25,17	115.781.692	
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim	A	2,26	22.634.294	4,53	20.823.550	
Değişikliği Bakanlığı ("TOKİ")	B	1,40	13.928.810	2,78	12.814.505	
Vakıfbank Personeli Özel	A	5,57	55.715.186	5,57	25.628.985	
Sosyal Güv. Hiz. Vakfı	B	1,94	19.428.840	1,39	6.407.259	
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri	A	2,78	27.857.592	2,79	12.814.492	
Emekli Sandığı Vakfı	B	4,10	40.964.423	4,44	20.453.634	
Diğer	A	2,09	20.893.198	2,09	9.610.871	
	B	30,91	309.044.239	30,70	141.158.129	
<b>Toplam</b>		<b>100</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>460.000.000</b>	
Enflasyon düzeltme etkisi			21.599.008		21.599.008	
<b>Toplam</b>			<b>1.021.599.008</b>		<b>481.599.008</b>	

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

Şirket 1.000.000.000,-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, sermayesini 460.000.000,-TL'den 500.000.000,-TL'ye tamamı 2020 yılı karından karşılanmak üzere 40.000.000,-TL bedelsiz arttırmış olup 28 Nisan 2021 tarihinde tescil ettirmiştir.

Şirket, 1.000.000.000,-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, çıkarılmış sermayesini 500.000.000 TL'den 1.000.000.000 TL'ye %100 oranında tamamı nakit karşılığı olmak üzere arttırmış olup 9 Ağustos 2021 tarihinde tescil ettirmiştir. Şirket, bu işlemde 22.140.628 TL pay senedi ihraç primi elde etmiştir.

##### Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, yasal yedeklerden oluşmaktadır.

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



## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

Şirket, 31 Aralık 2021 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan 186.972 TL (31 Aralık 2020: 13.176 TL aktüeryal kayıp) tutarındaki aktüeryal kayıplar, 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirilmiştir.

##### Kar dağıtımı

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

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

#### 19. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış geliri	7.502.331	--
Kira gelirleri	3.518.252	3.616.758
Konut satışı gelirleri	88.077.862	74.097.694
<b>Toplam Gayrimenkul Gelirleri</b>	<b>99.098.445</b>	<b>77.714.452</b>
Mevduat faiz gelirleri	148.138.835	41.858.909
Menkul kıymet alım - satım karı	1.000.843	--
<b>Toplam Borçlanma Araçları Gelirleri</b>	<b>149.139.678</b>	<b>41.858.909</b>
<b>Toplam Hasılat</b>	<b>248.238.123</b>	<b>119.573.361</b>
Satışların maliyeti (-)	(60.457.969)	(53.532.596)
<b>Brüt Kar</b>	<b>187.780.154</b>	<b>66.040.765</b>

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

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 19. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Satılan stok maliyeti	53.965.164	52.610.070
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış maliyeti	5.276.000	--
Emlak vergisi giderleri	1.021.525	795.559
Tapu harcı giderleri	171.355	106.751
Sigorta giderleri	15.131	17.126
Diğer	8.794	3.090
<b>Satışların Maliyeti</b>	<b>60.457.969</b>	<b>53.532.596</b>

#### 20. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Reklam ve ilan gideri	10.284.253	3.009.036
Satış komisyon gideri	7.321.285	--
Diğer	120.806	--
<b>Toplam</b>	<b>17.726.344</b>	<b>3.009.036</b>

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Personel giderleri	13.526.586	10.386.408
Sermaye artış giderleri	1.685.043	820.053
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	1.391.083	1.406.047
Amortisman ve itfa payı giderleri (Not 12,13)	540.812	112.305
Vergi giderleri	96.326	789.352
Diğer giderler (*)	1.608.175	1.103.396
<b>Toplam</b>	<b>18.848.025</b>	<b>14.617.561</b>

(\*) Diğer giderler yönetim ofis genel giderlerinden oluşmaktadır.

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

##### *Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler*

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

	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	331.691.396	86.428.330
Stok değer düşüklüğü karşılık iptali	11.033.049	--
Komisyon gelirleri	275.670	--
Kar payı gelirleri	--	5.002.500
Diğer	449.256	1.513.255
<b>Toplam</b>	<b>343.449.371</b>	<b>92.944.085</b>

##### *Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler*

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Reeskont gideri	4.425.360	--
Beklenen kredi zararı karşılık gideri	836.841	--
Stok değer düşüklüğü	--	11.033.049
Diğer	374.043	--
<b>Toplam</b>	<b>5.636.244</b>	<b>11.033.049</b>

#### 22. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Şirket'in KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer 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 2021	1 Ocak – 31 Aralık 2020
Bağımsız denetim ücreti	100.200	86.000
Vergi danışmanlık ücreti	47.400	48.000
<b>Toplam</b>	<b>147.600</b>	<b>134.000</b>

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 22. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER (Devamı)

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait giderlerin niteliklerine dağılımı aşağıdaki gibidir:

<b>Personel Giderleri</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2021</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2020</b>
Genel yönetim giderleri (Not 20)	13.526.586	10.386.408
<b>Toplam</b>	<b>13.526.586</b>	<b>10.386.408</b>

<b>Amortisman ve İtfa Payı Giderleri</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2021</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2020</b>
Genel yönetim giderleri (Not 20)	540.812	112.305
<b>Toplam</b>	<b>540.812</b>	<b>112.305</b>

#### 23. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2021</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2020</b>
Faiz giderleri	13.082.161	11.168.391
Banka masraf ve komisyon giderleri	1.218.528	564.702
Kur farkı gideri	30.279	--
<b>Toplam</b>	<b>14.330.968</b>	<b>11.733.093</b>

#### 24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

#### 25. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Türkiye'de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırabilmektedirler. 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 dağıtılabili net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2021</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2020</b>
Net dönem karı	474.687.944	118.592.111
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	780.219.780	433.205.479
Pay başına kazanç	0,608	0,274

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2021	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri	Toplam
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	--	<b>65.929.525</b>	--	<b>852.960</b>	<b>846.042.275</b>	<b>912.824.760</b>
- 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 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

31 Aralık 2020	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri	Toplam
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)</b>	-	<b>11.062.636</b>	-	<b>1.111.147</b>	<b>820.019.626</b>	<b>832.193.409</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	10.101.537	-	1.111.147	820.019.626	831.232.310
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	-	961.099	-	-	-	961.099
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Vadesi üzerinden 0-3 ay geçmiş	--	123.000
Vadesi üzerinden 3 ayı geçmiş	41.982	838.099
<b>Toplam</b>	<b>41.982</b>	<b>961.099</b>

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla finansal yükümlülüklerine ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
<b>Dönem başı</b>	<b>394.840.461</b>	<b>335.493.344</b>
Ödemeler	(73.126.446)	(291.724.677)
Faiz tahakkuklarındaki değişim	590.006	4.925.711
Kredilerden nakit girişleri	--	346.146.083
<b>Dönem sonu</b>	<b>322.304.021</b>	<b>394.840.461</b>

#### Likidite riski

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

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

#### Sözleşme uyarınca vadeler

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)
<b>Sözleşme uyarınca vadeler</b>					
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>					
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
<b>Toplam</b>	<b>740.466.540</b>	<b>810.317.138</b>	<b>362.273.894</b>	<b>205.020.274</b>	<b>243.022.970</b>

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

##### Sözleşme uyarınca vadeler (devamı)

31 Aralık 2020	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
<b>Sözleşme uyarınca vadeler</b>					
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>					
Finansal borçlanmalar	394.840.461	486.746.259	9.384.314	101.626.115	375.735.830
Ticari borçlar	315.129.050	315.129.050	188.879.050	--	126.250.000
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	1.750.156	1.750.156	1.750.156	--	--
Diğer borçlar	16.679.976	16.679.976	432.884	--	16.247.092
<b>Toplam</b>	<b>728.399.643</b>	<b>820.305.441</b>	<b>200.446.404</b>	<b>101.626.115</b>	<b>518.232.922</b>

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

##### **Piyasa riski**

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

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

##### **Faiz oranı riski**

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

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in değişken faiz bileşenine sahip finansal araçları bulunmayıp sabit faiz bileşenine sahip finansal araçları aşağıda gösterilmiştir:

Sabit faizli finansal kalemler	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Finansal varlıklar		
-Vadeli mevduat (Not : 4 )	835.307.940	819.609.847
Finansal yükümlülükler		
-Borçlanmalar (Not : 5)	322.304.021	394.840.461

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

Sabit faizli finansal kalemler	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Bankalar - vadeli mevduat (TL)	% 14,75 - % 23,00	% 15,50 - % 18,00
Banka kredileri (TL)	% 10,00	% 10,00 - % 17,00



## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

##### Sermaye yönetimi

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Toplam yükümlülükler	2.178.684.991	1.484.506.172
Hazır değerler	(849.041.503)	(820.021.801)
<b>Net yükümlülük</b>	<b>1.329.643.488</b>	<b>664.484.371</b>
<b>Özkaynaklar</b>	<b>2.441.130.020</b>	<b>1.444.475.244</b>
<b>Özkaynak / Net Yükümlülük</b>	<b>54%</b>	<b>46%</b>

##### 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,
- Karşılıklı 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 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 27. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

##### *Finansal varlıklar*

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

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

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

##### *Finansal olmayan varlıklar*

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

##### *Yatırım amaçlı gayrimenkuller*

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

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

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

#### *Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma*

“TFRS 13, “Finansal Araçlar: Açıklama” standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket’in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

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

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

31 Aralık 2021	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	1.594.626.855	--	1.594.626.855
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>1.594.626.855</b>	<b>--</b>	<b>1.594.626.855</b>

31 Aralık 2020	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	867.782.413	--	867.782.413
<b>Toplam</b>	<b>--</b>	<b>867.782.413</b>	<b>--</b>	<b>867.782.413</b>

#### 28. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

#### 29. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

<b>Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler</b>	<b>III-48.1 Tebliği İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
<b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	849.041.503	820.021.801
<b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(a)	3.176.051.927	1.721.802.060
<b>C</b> İştirakler	Md. 24/(b)	--	--
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	Md. 23/(f)	--	--
Diğer varlıklar		594.721.581	387.157.555
<b>D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>Md.3/(p)</b>	<b>4.619.815.011</b>	<b>2.928.981.416</b>
<b>E</b> Finansal borçlar	Md. 31	322.304.021	394.840.461
<b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	--	--
<b>G</b> Finansal kiralama borçları	Md. 31	--	--
<b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	Md. 23/(f)	--	--
<b>I</b> Özkaynaklar	Md. 31	2.441.130.020	1.444.475.244
Diğer kaynaklar		1.856.380.970	1.089.665.711
<b>D Toplam Kaynaklar</b>	<b>Md. 3/(p)</b>	<b>4.619.815.011</b>	<b>2.928.981.416</b>
<b>Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>III-48.1 Tebliği İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
<b>A1</b> Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri ödemeleri için tutulan kısmı (*)	Md. 24/(b)	848.468.031	819.609.847
<b>A2</b> Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı (*)	Md. 24/(b)	573.472	409.779
<b>A3</b> Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	--	--
<b>B1</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	--	--
<b>B2</b> Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	220.926	220.926
<b>C1</b> Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	--	--
<b>C2</b> İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28/1 (a)	--	--
<b>J</b> Gayrinakdi krediler	Md. 31	375.061.982	298.547.437
<b>K</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	--	--
<b>L</b> Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (*)	Md. 22/(1)	573.472	407.252

## VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

Portföy Sınırlamaları	III-48.1 İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar (*)	Md.24 / (a) , (b)	87,11%	86,77%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	0,01%	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%	0,01%	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Md.31	28,57%	48,00%	≤ %500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	Md.24/(b)	0,01%	0,01%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	0,01%	0,01%	≤ %10

(\*) Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Tebliği 24. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca; maliyetlerine ilişkin bedel ödemeleri belirli hakedişler karşılığında veya taksitler halinde yapılan projelere ilişkin planlanan harcama tutarlarını Sermaye Piyasası Kurulu’na bildirmiştir. Bu harcamalara karşılık gelen nakit fazlaları da 22. maddenin birinci fıkrasının (k) bendinde yer verilen varlıklar aracılığıyla değerlendirilmiş ve Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü tablosunda “Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı” ana hesap kaleminde göstermiştir. Ayrıca Şirket’in 8 Mart 2016 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu’na yaptığı başvurusu sonucunda, Kurul Karar Organının 23 Mart 2016 tarih ve 10/305 sayılı toplantısında; vadeli mevduat/katılma hesabında değerlendirilen nakit tutarların Tebliğ’in 22. Maddesinin birinci fıkrasının (l) bendinde yer verilen %10’luk ihraççı sınırı kapsamında değerlendirilmemesine karar verildiğinden, bu harcamalara konu nakit fazlaları hesaplamaya dahil edilmemiştir. Bu hususlar dikkate alındığında 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) ve III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1) maddeleri bakımından azami sınır kapsamında bir uyumsuzluk bulunmamaktadır.