

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020

ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	6-59
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-21
NOT 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	22-23
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	24-25
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	25
NOT 6 FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER	26-27
NOT 7 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	27-28
NOT 8 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	27-28
NOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	28
NOT 10 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR, DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR	29
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	29-36
NOT 12 STOKLAR	36-37
NOT 13 MADDİ DURAN VARLIKLAR	37-38
NOT 14 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	38
NOT 15 ŞEREFİYE	39
NOT 16 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	40-42
NOT 17 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	42-43
NOT 18 DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLERİN DIŞINDA KALANLAR)	44
NOT 19 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	45-46
NOT 20 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	47
NOT 21 PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	47-48
NOT 22 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER	48
NOT 23 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	48
NOT 24 FİNANSMAN GELİR/(GİDERLERİ)	49
NOT 25 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	49
NOT 26 PAY BAŞINA KAZANÇ	49
NOT 27 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	49-54
NOT 28 FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	54-56
NOT 29 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	57
NOT 30 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	57-59

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		470.796.605	92.601.695
Nakit ve nakit benzerleri	4	225.958.531	784.110
Finansal yatırımlar	5	220.060.274	-
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	12.534.243	35.344.446
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	5.641.764	1.676.741
Stoklar	12	2.083.473	52.506.619
Peşin ödenmiş giderler	9	517.261	559.147
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	10	2.040.735	1.345.715
Diğer dönen varlıklar	10	1.960.324	384.917
DURAN VARLIKLAR		1.932.706.875	1.688.865.654
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	3.190.399	112.423.935
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	224.551	39.929
Stoklar	12	488.757.495	208.394.562
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	1.088.077.328	1.018.634.794
Maddi duran varlıklar	13	506.360	500.220
Maddi olmayan duran varlıklar			
<i>Şerefiye</i>	2,15	14.631.400	14.631.400
<i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>	14	222.492	67.060
Peşin ödenmiş giderler	9	266.664.067	269.552.670
Diğer duran varlıklar	10	70.432.783	64.621.084
TOPLAM VARLIKLAR		2.403.503.480	1.781.467.349

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		261.928.509	247.021.507
Kısa vadeli borçlanmalar			
<i>İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlanmalar</i>	6	-	70.411.095
<i>İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli borçlanmalar</i>	6	-	28.899.781
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	6	33.449.711	58.983.479
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	6	65.914.578	26.192.172
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3, 7	126.780.776	21.028
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	31.938.496	58.479.812
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		143.680	137.615
Diğer borçlar			
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	438.340	421.900
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	18	1.181.502	2.140.027
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	17	780.085	510.144
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	18	1.301.341	824.454
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		770.203.095	470.785.227
Uzun vadeli borçlanmalar			
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>	6	267.299.940	66.994.795
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>	6	32.850.696	84.012.022
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3, 7	126.250.000	-
Diğer borçlar			
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	14.294.097	10.147.222
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)			
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	18	299.990.000	299.990.000
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	18	29.142.438	9.255.000
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	17	375.924	386.188
ÖZKAYNAKLAR		1.371.371.876	1.063.660.615
Ödenmiş sermaye	19	460.000.000	230.000.000
Sermaye düzeltme farkları	19	21.599.008	21.599.008
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	19	278.977.708	246.731.349
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler			
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları</i>	19	5.313	10.665
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		9.055.996	9.055.996
Geçmiş yıllar karları		556.263.597	460.111.329
Net dönem karı		45.470.254	96.152.268
TOPLAM KAYNAKLAR		2.403.503.480	1.781.467.349

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 VE 2019 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2020	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2020	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2019	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	20	75.168.306	17.217.088	8.087.206	2.198.980
Satışların maliyeti (-)	20	(50.811.091)	(9.937.405)	(4.621.597)	(1.221.957)
Brüt kar		24.357.215	7.279.683	3.465.609	977.023
Genel yönetim giderleri (-)	21	(10.560.356)	(3.248.724)	(8.478.220)	(2.747.979)
Pazarlama giderleri (-)	21	(2.831.049)	(1.045.002)	(1.217.517)	(315.262)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	28.041.160	497.289	4.776.033	2.630.453
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)		(178.736)	-	-	-
Esas faaliyet (zararı) / karı		38.828.234	3.483.246	(1.454.095)	544.235
Finansman (gideri) /geliri öncesi faaliyet zararı		38.828.234	3.483.246	(1.454.095)	544.235
Finansman gelirleri	24	16.654.998	9.632.889	6.784.022	389.920
Finansman giderleri (-)	24	(10.012.978)	(3.390.153)	(5.596.927)	(1.868.831)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı) / karı		45.470.254	9.725.982	(267.000)	(934.676)
Dönem vergi geliri / (gideri)	25	-	-	-	-
Dönem (zararı) / karı		45.470.254	9.725.982	(267.000)	(934.676)
DİĞER KAPSAMLI GELİR					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları) / kazançları		(5.352)	2.967	71.411	(17.246)
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER) / GELİR		45.464.902	9.728.949	(195.589)	(951.922)
Adi pay başına kazanç	26	0,099	0,021	(0,001)	(0,004)

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 VE 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Özkaynaklar
						Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı (zararı)	
1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler	225.000.000	21.599.008	246.731.349	(44.839)	7.973.782	439.015.426	27.178.117	967.452.843
Sermaye arttırımı	5.000.000	-	-	-	-	(5.000.000)	-	-
Transferler	-	-	-	-	1.082.214	26.095.903	(27.178.117)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	71.411	-	-	(267.000)	(195.589)
30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler	230.000.000	21.599.008	246.731.349	26.572	9.055.996	460.111.329	(267.000)	967.257.254
1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler	230.000.000	21.599.008	246.731.349	10.665	9.055.996	460.111.329	96.152.268	1.063.660.615
Sermaye arttırımı	230.000.000	-	32.246.359	-	-	-	-	262.246.359
Transferler	-	-	-	-	-	96.152.268	(96.152.268)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(5.352)	-	-	45.470.254	45.464.902
30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler	460.000.000	21.599.008	278.977.708	5.313	9.055.996	556.263.597	45.470.254	1.371.371.876

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 VE 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

Dipnotlar	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2020	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2019	
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	159.755.957	(64.241.697)	
Dönem Net Karı (Zarar)	45.470.254	(267.000)	
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	(28.724.203)	(2.781.639)	
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13, 14	95.094	522.807
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	16	101.405	120.173
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	24	(7.011.732)	(1.401.387)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		1.074	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	22	(21.910.044)	(2.023.232)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	143.116.223	(61.190.627)	
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler		(4.149.645)	(18.535)
Peşin ödenmiş giderlerdeki (azalış)		2.930.489	(1.098.410)
Stoklardaki (azalış) / artışlar ile ilgili düzeltmeler		(229.939.787)	(7.366.835)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artışlarla ilgili düzeltmeler	s	11.599.680	(11.778.859)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		226.468.432	(21.548.010)
Ticari alacaklardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		132.043.739	(19.275.396)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		4.163.315	(104.582)
Faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları	159.862.274	(64.239.266)	
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	17	(106.317)	(2.431)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	(47.790.230)	(46.552.142)	
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13, 14		
<i>Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>	13	(66.100)	(5.785)
<i>Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri</i>			
<i>Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları</i>	14	(191.640)	(5.429)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(47.532.490)	(46.540.928)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	112.822.198	(15.642.571)	
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını satmasından kaynaklanan nakit girişleri		230.000.000	-
Pay ihracından kaynaklanan nakit girişleri		32.246.359	-
Kredilerden nakit girişleri	27	349.500.000	171.500.001
Alınan faizler		16.257.798	8.636.848
Ödenen faizler		(3.458.463)	(23.324.228)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışı	27	(291.663.222)	(172.455.192)
Diğer finansal araçlardan nakit çıkışları	5	(220.060.274)	-
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net (Azalış) / Artış	224.787.925	(126.436.410)	
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	783.660	141.356.547	
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	4	225.571.585	14.920.137

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

Şirket’in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

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

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket’in Merkezi Kayıt Kuruluşu verilerine göre ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020		31 Aralık 2019	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
T. Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı (“Vakıfbank”)	45,71	210.288.571	38,70	89.015.827
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Emekli Sandığı	5,97	27.454.425	7,24	16.661.985
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (“TOKİ”)	7,31	33.638.055	14,63	33.638.055
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz. Vakfı (“Vakıf”)	6,96	32.036.244	8,78	20.192.433
Diğer	34,05	156.582.705	30,65	70.491.700
Toplam	100	460.000.000	100	230.000.000

Şirket 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 230.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini %100 oranında arttırılarak tamamı nakit karşılığı olmak üzere 460.000.000 TL’ye çıkarılmasına ilişkin 25 Mart 2020 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu’na başvuruda bulunmuştur. Başvuru 16 Nisan 2020 tarihli ve 25/515 sayılı toplantısında uygun bulunmuş ve 2020/26 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.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, Şirket’in kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 TL’dir (31 Aralık 2019: 1.000.000.000 TL). 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Şirket’in çalışan sayısı 36 kişidir (31 Aralık 2019: 34 kişi).

Vakıfbank, Şirket üzerinde hakim ortak olarak kontrolü elinde bulundurmaktadır.

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dönem itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 27 Ekim 2020 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan bu finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 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 gerçekleştirilmemiş kar/zararlar finansal tablolardan elimine edilmiştir.

<u>Müşterek Faaliyetler</u>	<u>Faaliyet konusu</u>	<u>Müteşebbis ortaklar</u>
Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı (“Halk - Vakıf”)	Konut projesi	Halk GYO A.Ş. Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. (“Obaköy”)
Vakıf GYO - Obaköy Adi Ortaklığı (“Vakıf - Obaköy”)	Konut projesi	

Halk - Vakıf

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

Vakıf - Obaköy

Vakıf-Obaköy 29 Nisan 2016 tarihinde imzalanan proje ortaklığı sözleşmesiyle adi ortaklık olarak kurulmuş olup 29 Nisan 2016 tarihinde faaliyete geçmiştir. Vakıf-Obaköy 100.000 TL sermaye ile %50, %50 oranında pay ile kurulmuş olup, kurulan ortaklığın amacı, Maltepe İstanbul’da konut projesi geliştirmektir. Şirket, 15.264 m² yüz ölçümüne sahip İstanbul İli Maltepe ilçesinde bulunan arsayı 66.971.250 TL karşılığı, %50’si Vakıf GYO, %50’si Obaköy tarafından ödenmek üzere satın almıştır. Şirket, 31 Ocak 2018 tarihinde almış olduğu 2018/4 nolu yönetim kurulu kararına göre Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş (Obaköy) ile arasındaki İstanbul ili, Maltepe ilçesinde yer alan 15.264 m² büyüklüğündeki konut imarlı arsa üzerinde proje geliştirilmek üzere kurulan ve Şirketin %50 payına sahip olduğu Adi Ortaklıktaki payının protokol imzalanarak %99’a çıkarılmasına karar vermiştir. Vakıf GYO, Obaköy’e 31 Ocak 2018 tarihine kadar iki Ortak tarafından ortak olarak paylaşılan yatırım tutarının (yatırım tutarı alınan arazi ve üzerinde yapılan geliştirme harcamalarından oluşmaktadır) Obaköy tarafından karşılanan tutarın %49’unu (42.151.214 TL’ye denk gelmektedir) ayrıca hisse devir bedeli olarak 14.680.400 TL, toplamda 56.831.614 TL ödemiştir.

Vakıf GYO hisse oranını değiştiği tarih itibarıyla hazırlanmış finansal tablolarındaki net varlıklarının değerleriyle proje ortaklığının gerçeğe uygun değeri arasındaki tutar finansal tablolarda satın alma muhasebesi neticesinde ortaya çıkan şerefiye olarak maddi olmayan duran varlıklar altında sınıflandırılmıştır. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla şerefiye tutarı 14.631.400 TL’dir. İşletme birleşmesi sonucunda oluşan şerefiye tutarı projenin teslimi ile birlikte projenin satış oranı üzerinden peyderpey giderilecek ve proje satılıp teslim olduğunda finansal tablolarda şerefiye rakamı kalmayacaktır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

a Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

b TFRS’lere uygunluk beyanı

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

c Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK’nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı Kararı uyarınca, Türkiye’de faaliyette bulunan ve finansal tablolarını SPK Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren, KGK tarafından yayımlanmış 29 No’lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardı (“TMS 29”) uygulanmamıştır.

d Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

e Müşterek faaliyetler

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

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Şirket’in müşterek faaliyetlerin işletmelerinin detayı Not 1’de açıklanmıştır. Müşterek faaliyetler oransal konsolidasyon metodu kullanılmak suretiyle finansal tablolarda muhasebeleştirilir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

f İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 470.796.605 TL kısa vadeli yükümlülükleri ise 261.928.509 TL'dir. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin tutarları 1.578.918.296 TL olup, stokların satışı için pazarlama ve satış faaliyetleri devam etmektedir.

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihi Finansal Tabloların Düzeltilmesi

2.3.1 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

a. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 3'teki değişiklikler - "İşletme tanımı"**; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.
- **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'deki değişiklikler- "Gösterge faiz oranı reformu"**; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.
- **TFRS 16 "Kiralama - COVID 19 Kira imtiyazlarına ilişkin' değişiklikler"**; 1 Haziran 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

- **TMS 1 ve TMS 8 “önemlilik tanımındaki değişiklikler”;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı,
- ii) Önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
- iii) Önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 ‘deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi.

b. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
- **TMS 1, “Finansal tabloların sunumu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1’in bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmuştur.
- **TFRS 3, TMS 16, TMS 17’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9 TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- **TFRS 3 “İşletme birleşmeleri”nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
- **TMS 16 “Maddi duran varlıklar” da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
- **TMS 37, “Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar” da yapılan değişiklikler;** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1, “Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nın ilk kez uygulanması” TFRS 9 “Finansal Araçlar”, TMS 41 “Tarımsal Faaliyetler” ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

Şirket yeni muhasebe politikalarını değerlendirmekte olup, gerekli olanları uygulayacaktır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.4.1 Hasılat

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

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

Gayrimenkul satışı

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

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

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

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

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

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

2.4.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

b) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

2.4.3 Maddi duran varlıklar

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

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

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

2.4.4 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar, erişim hizmetleri ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 5 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir (Dipnot 14).

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

2.4.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

Finansal olmayan varlıklar

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

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.6 Finansal araçlar

Sınıflandırma ve Ölçüm

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

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

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

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

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

Değer Düşüklüğü

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Ticari Alacaklar

Şirket, finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında TFRS 9 standardında tanımlanan "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulamayı tercih etmiştir. Söz konusu yaklaşım ile Şirket, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıklarını "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçmektedir.

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.

Finansal borçlar

Finansal borçlar alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler. 1 Ocak 2009'dan sonra başlayan projeler için kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için önemli ölçüde zaman geçmesi gereken varlıklar ("özellikli varlıklar") söz konusu olduğunda, elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilir. Önceki dönemlerde TMS 23'te o zaman mevcut olan opsiyon çerçevesinde borçlanma maliyetleri giderleştirilmekteydi.

Borçlanma maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Bir dönemde, özellikli bir varlığın elde edilmesi amacıyla borç alınan fonlara ilişkin aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetleri tutarı, ilgili dönemde bu varlıklar için katlanılan toplam borçlanma maliyetlerinden bu fonların geçici yatırımlardan elde edilen gelirlerin düşülmesi sonucu belirlenen tutardır. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

2.4.7 Netleştirme

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

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.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.8 Hisse senedi ihraç primleri

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

2.4.9 Ödenmiş sermaye

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

2.4.10 Temettüleri

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

2.4.11 Pay başına kazanç

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

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

2.4.12 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.13 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

Operasyonel kiralama işlemleri

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

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.14 İlişkili taraflar

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

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

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

2.4.15 Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.16 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 hesaplanmaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. 30 Eylül 2020 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren geçerli olan 7.117 TL tavan tutarı (1 Ocak 2020: 6.730 TL) kullanılmıştır.

2.4.17 Stoklar

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

2.4.18 İşletme birleşmeleri ve şerefiye

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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 oluştuğu 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 söz konusu şerefiye tutarı finansal tablolardan çıkarılacaktır (Dipnot 15).

2.4.19 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.

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 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 Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	30 Eylül 2020 m2/TL	31 Aralık 2019 m2/TL
İUFM Arsa ve Projesi (*)	Maliyet yöntemi	43.625	43.625
İstanbul/Levent İş Merkezi(**)	Pazar yaklaşımı	-	17.277
İstanbul/Fatih İş Merkezi	Pazar yaklaşımı	14.725	14.725
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	Pazar yaklaşımı	13.000	13.000
Transform Fikirtepe Projesi	Pazar yaklaşımı	10.118	10.118
Bizimtepe Aydos Ticari Üniteler	Pazar yaklaşımı	8.003	8.003
İzmir/Konak Arsası 8601 Ada-2 Parsel	Pazar yaklaşımı	8.950	7.750
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-1 Parsel	Pazar yaklaşımı	7.500	7.500
İzmir/Konak Arsası 8603 Ada-1 parsel	Pazar yaklaşımı	7.500	7.500
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-4 Parsel	Pazar yaklaşımı	7.600	7.600
İzmir/Aliağa İş Merkezi	Pazar yaklaşımı	5.782	5.782
Sancaktepe/Samandıra Arsası	Pazar yaklaşımı	4.000	4.000
Kütahya/Merkez İş Merkezi	Pazar yaklaşımı	3.621	3.621

(*) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla İUFM Arsa ve Projesinde inşaatın başlamış olması sebebiyle, üzerindeki inşaatın tamamlanma oranına göre arsa+maliyet bedeli üzerinden maliyet yönetime göre değerlemeye tabi tutulmuştur.

(**) Şirket portföyünde bulunan Levent İş Merkezi 21 Mayıs 2020 tarihinde 25.516.000+ KDV bedelle Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.’ye satılmıştır.

Uzun vadeli Katma Değer Vergisi (“KDV”) alacakları

Şirket, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır (Dipnot 9). Şirket’in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla toplam KDV alacakları 72.393.108 TL (31 Aralık 2019: 65.006.001 TL) olup KDV’ye konu olacak tahmini gelir ve giderlerin zamanlaması baz alınarak bu tutarın 1.960.324 TL’si kısa vadeli (31 Aralık 2019: 384.917 TL) ve 70.432.783 TL’si uzun vadeli (31 Aralık 2019: 64.621.084 TL) olarak sınıflandırılmıştır.

2.6 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrol

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 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 taraflardan alacaklar ve borçlar

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Bankalar ve diğer hazır değerler		
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank")	225.855.762	652.618
Toplam	225.855.762	652.618

Peşin ödenmiş giderler

Türkiye Sigorta A.Ş.	367.595	325.567
Türkiye Hayat Emeklilik A.Ş.	1.016	5.397
Toplam	368.611	330.964

İlişkili taraflardan kısa vadeli ve uzun vadeli borçlanmalar

Vakıfbank	300.749.652	196.389.369
Toplam	300.749.652	196.389.369

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

Vakıfbank	126.250.000	-
Türkiye Sigorta A.Ş.	459.305	-
Vakıf Pazarlama San. Tic. A.Ş.	27.140	14.517
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	34.259	-
PYS Güvenlik A.Ş.	10.072	6.511
Toplam	126.780.776	21.028

İlişkili taraflara uzun vadeli ticari borçlar

Vakıfbank	126.250.000	-
-----------	-------------	---

İlişkili taraflardan alınan avanslar

Vakıfbank (Not 18)	299.990.000	299.990.000
Toplam	299.990.000	299.990.000

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 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 taraflardan gelir ve giderler

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
--	------------------------------	--------------------------------	------------------------------	--------------------------------

İlişkili taraflardan kira gelirleri

Vakıfbank	1.994.324	667.891	1.895.328	640.793
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	463.608	-	810.000	270.000
Toplam	2.457.932	667.891	2.705.328	910.793

İlişkili taraflardan faiz gelirleri

Vakıfbank	14.003.707	9.540.659	6.538.056	367.147
-----------	------------	-----------	-----------	---------

1 Ocak - 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde, Şirket hasılatının %3'ünü ilişkili kuruluşlardan elde etmiştir (1 Ocak - 30 Eylül 2019: %33).

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
--	------------------------------	--------------------------------	------------------------------	--------------------------------

İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri

Türkiye Sigorta A.Ş.	420.757	132.728	313.776	125.350
Vakıf Emeklilik A.Ş.	5.212	1.766	5.297	1.869
Toplam	425.969	134.494	319.073	127.219

İlişkili taraflara ödenen faiz giderleri

Vakıfbank	18.490.966	7.325.069	44.997.599	14.186.080
-----------	------------	-----------	------------	------------

İlişkili taraflara ödenen faaliyet ve komisyon giderleri

Vakıfbank	330.405	68.370	181.843	59.339
Vakıf Pazarlama	161.960	58.094	100.156	38.836
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	195.518	46.439	60.900	20.400
PYS Güvenlik	68.758	24.634	-	-
Toplam	756.641	197.537	342.899	118.575

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	698.874	227.600	584.514	208.382
Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler	1.382.250	589.657	728.594	236.703

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kasa	3.405	2.872
Bankalar- vadeli mevduat	225.671.571	483.691
Bankalar- vadesiz mevduat	283.555	297.547
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	225.958.531	784.110
Vadeli mevduat üzerindeki faiz tahakkuku	(386.946)	(450)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	225.571.585	783.660

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla banka ilgili mevduatlarının üzerinde blokaj bulunmamaktadır.

Vadesiz Mevduat

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
TL	283.555	297.547
Toplam	283.555	297.547

Vadeli Mevduat

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2020	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
TL	130.496.335	13,00	6 Kasım 2020
TL	15.031.352	12,75	30 Ekim 2020
TL	10.045.642	12,85	30 Ekim 2020
TL	10.045.642	12,85	23 Ekim 2020
TL	10.043.511	12,25	9 Ekim 2020
TL	10.043.511	12,25	16 Ekim 2020
TL	10.003.552	13,00	13 Kasım 2020
TL	9.057.787	11,75	2 Ekim 2020
TL	7.044.945	11,75	2 Ekim 2020
TL	5.021.755	12,25	9 Ekim 2020
TL	5.001.776	13,00	6 Kasım 2020
TL	2.600.799	11,25	1 Ekim 2020
TL	1.100.338	11,25	1 Ekim 2020
TL	98.849	11,25	1 Ekim 2020
TL	35.777	11,25	1 Ekim 2020
Toplam	225.671.571		

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 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 2019	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
TL	230.063	10,00	2 Ocak 2020
TL	135.615	10,00	2 Ocak 2020
TL	118.013	10,00	10 Ocak 2020
Toplam	483.691		

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa vadeli finansal yatırımlar

30 Eylül 2020	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
Repo	220.060.274	10,00	1 Ekim 2020
	220.060.274		

6. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<i>Kısa vadeli borçlanmalar</i>		
İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlanmalar	-	70.411.095
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli borçlanmalar	-	28.899.781
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	-	99.310.876
<i>Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları</i>		
İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	33.449.711	58.983.479
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	65.914.578	26.192.172
Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları	99.364.289	85.175.651
<i>Uzun vadeli banka kredileri</i>		
İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	267.299.940	66.994.795
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	32.850.696	84.012.022
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	300.150.636	151.006.817
Toplam finansal yükümlülükler	399.514.925	335.493.344

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla finansal yükümlülüklerin tamamının para birimi TL'dir. 30 Eylül 2020 itibarıyla faiz oranları %10 (31 Aralık 2019: %12 - %20) olup efektif faiz oranı ise %10,55'dir (31 Aralık 2019: %16).

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

6. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Banka kredilerinin vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
1 yıl içerisinde ödenecek	99.364.289	184.486.527
1- 2 yıl içerisinde ödenecek	79.206.463	107.989.016
2 yıl sonrası ödenecek	220.944.173	43.017.801
	399.514.925	335.493.344

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Ticari alacaklar	338.573	32.612.672
Alacak senetleri (*)	12.195.670	2.731.774
Toplam	12.534.243	35.344.446

(*) 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 12.195.670 TL tutarındaki alacak senetleri, Şirket'in yapmış olduğu satış vaadi sözleşmelerine istinaden alınan alacak senetlerinden oluşmaktadır. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli alacaklarının vade sonu tarihi Eylül 2021'dir (31 Aralık 2019: 2.731.774 TL).

Uzun vadeli ticari alacaklar

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Alacak senetleri (**)	3.190.399	3.082.027
Ticari alacaklar	-	109.341.908
Toplam	3.190.399	112.423.935

(**) 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 3.190.399 TL tutarındaki alacak senetleri, Şirket'in yapmış olduğu satış vaadi sözleşmelerine istinaden alınan uzun vadeli alacak senetlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2019: 3.082.027 TL).

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Ticari borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Borç tahakkukları	27.360.042	56.790.476
Ticari borçlar (*)	4.578.454	1.689.336
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 3) (**)	126.780.776	21.028
Toplam	158.719.272	58.500.840

(*) 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Ticari borçların ortalama vadesi 15 gündür (31 Aralık 2019: 15 gün).

(**) T. Vakıflar Bankası T.A.O'dan satın alınan Cubes Ankara projesine ait satın alma bedelinin kısa vadeli kısmıdır. Şirket borcunu altı aylık periyotta dört eşit taksitte ödeyecektir.

Uzun vadeli ticari borçlar

İlişkili taraflara uzun vadeli ticari borçlar (Not 3) (***)	126.250.000	-
Toplam	126.250.000	-

(***) T. Vakıflar Bankası T.A.O'dan satın alınan Cubes Ankara projesine ait satın alma bedelinin uzun vadeli kısmıdır. Şirket borcunu altı aylık periyotta dört eşit taksitte ödeyecektir.

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	5.641.764	1.676.741
Toplam	5.641.764	1.676.741

Uzun vadeli diğer alacaklar

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	224.551	39.929
Toplam	224.551	39.929

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Alınan depozito ve teminatlar	437.590	421.663
Diğer borçlar	750	237
Toplam	438.340	421.900

Uzun vadeli diğer borçlar

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Alınan depozito ve teminatlar (*)	14.294.097	10.147.222
Toplam	14.294.097	10.147.222

(*) 30 Eylül 2020 itibarıyla 14.294.097 TL (31 Aralık 2019: 10.147.222 TL) tutarındaki alınan depozito ve teminatlar Vakıf GYO'nun Finans Merkezi projesi kapsamında müteahhitlerden alınan nakit teminat bedellerinden oluşmaktadır.

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Peşin ödenmiş giderler	513.020	558.046
Diğer	4.241	1.101
Toplam	517.261	559.147

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Verilen sipariş avansları (**)	266.664.067	269.552.670
Toplam	266.664.067	269.552.670

(**) 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 266.664.067 TL (31 Aralık 2019: 269.552.670 TL) tutarındaki uzun vadeli verilen sipariş avanslarının 228.236.058 TL'lik kısmı Şirket'in Nida Park Küçükyalı projesinden 102 adet bağımsız bölüm alımı için yapılan ödemelerden oluşmaktadır (31 Aralık 2019: 228.221.454 TL). 38.428.009 TL tutarındaki avans ise, İUFM ana yüklenim işleri taahhütü kapsamında verilmiş avans bedelidir (31 Aralık 2019: 41.331.216 TL).

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Peşin ödenen vergiler ve fonlar (*)	2.040.735	1.345.715
Toplam	2.040.735	1.345.715

(*) 2.040.735 TL tutarındaki peşin ödenen vergi ve fonların tamamı vadeli mevduat gelirleri üzerinden hesaplanmış stopaj tutarından oluşmaktadır (31 Aralık 2019: 1.345.715 TL).

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
KDV alacağı	1.960.324	384.917
Toplam	1.960.324	384.917

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
KDV alacağı	70.432.783	64.621.084
Toplam	70.432.783	64.621.084

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket 30 Eylül 2020 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.

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.044.901.328	951.005.294
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	43.176.000	67.629.500
Toplam	1.088.077.328	1.018.634.794

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla faal olan ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<i>Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller</i>		
Arsalar/ Projeler	1.044.901.328	951.005.294
<i>Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller</i>		
Binalar	43.176.000	67.629.500
Toplam	1.088.077.328	1.018.634.794

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Arsalar/Projeler

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi 8601/1 ada/parselde konumlu arsa, 8669/2 ada/parselde konumlu TEİAŞ Arsası ile Tevhid ve Bedelsiz Kamuya Terk İşlemi işleminden doğan değişiklikler meydana gelmiş ve sonrasında İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601/2 ada/parselde konumlu arsa üzerindeki yapılar, "Riskli Yapı" kapsamında yıkılmıştır. İlgili işlemler akabinde tapu cins değişikliği gerçekleşmiştir. Bu sebepler ile 11 Haziran 2019 tarihinde değerlendirme raporu yaptırılmıştır. Şirket, 31 Aralık 2019 itibarıyla tekrar değerlendirme raporu yaptırmıştır. Güncel ekspertiz raporu tarihi 27 Aralık 2019 olup rayiç değeri 137.204.000 TL'dir. Şirket arsa üzerinde geliştirilen projeye ait yapı ruhsatının alınması sebebiyle 1 Haziran 2020 tarihinde değerlendirme raporu yaptırmış olup rayiç değeri 158.450.800 TL'dir.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
İUFM Arsa ve Projesi İzmir/Konak Arsası 8601	"Maliyet yöntemi"	27 Aralık 2019	580.456.294
Ada-Parsel No 2	"Pazar yaklaşımı"	1 Haziran 2020	158.450.800
Samandıra/ Sancaktepe Arsa	"Pazar yaklaşımı"	27 Aralık 2019	70.073.000
İzmir/Konak Arsası 8604	"Pazar yaklaşımı"		
Ada-Parsel No 1		27 Aralık 2019	49.504.000
İzmir/Konak Arsası 8604			
Ada-Parsel No 4	"Pazar yaklaşımı"	27 Aralık 2019	47.282.000
İzmir/Konak Arsası 8603			
Ada-Parsel No 1	"Pazar yaklaşımı"	27 Aralık 2019	38.876.000
Transform Fikirtepe Projesi	"Pazar yaklaşımı"	27 Aralık 2019	27.610.000
Toplam			972.252.094

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
İUFM Arsa ve Projesi İzmir/Konak Arsası 8601 Ada-Parsel No 2	“Maliyet yöntemi”	27 Aralık 2019	580.456.294
Samandıra/ Sancaktepe Arsa İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-Parsel No 1	“Pazar yaklaşımı”	27 Aralık 2019	137.204.000
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-Parsel No 1	“Pazar yaklaşımı”	27 Aralık 2019	70.073.000
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-Parsel No 4	“Pazar yaklaşımı”	27 Aralık 2019	49.504.000
İzmir/Konak Arsası 8603 Ada-Parsel No 1	“Pazar yaklaşımı”	27 Aralık 2019	47.282.000
Transform Fikirtepe Projesi	“Pazar yaklaşımı”	27 Aralık 2019	38.876.000
			27.610.000
Toplam			951.005.294

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	30 Eylül 2019
Dönem başı - 1 Ocak	951.005.294	760.301.079
Girişler (*)	86.915.397	52.186.580
Transfer (**)	(14.266.163)	(8.241.363)
Değer artışı	21.246.800	-
Dönem sonu 30 Eylül	1.044.901.328	804.246.296

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan girişlerin 74.251.608 TL (30 Eylül 2019: 34.881.278 TL) tutarındaki kısmı İUFM ana yükleniciye ilişkin ödemelerden, 12.663.789 TL (30 Eylül 2019: 13.829.702 TL) tutarındaki kısmı aktifleşen finansman giderlerinden oluşmaktadır.

(**) Şirket 135.988 m2 alana sahip İUFM projesinin, 52 katlı bloğunda yer alan 22.900 m2’lik kısmının Türkiye Vakıflar Bankasına satılması için 23 Kasım 2018 tarihinde satış vaadi sözleşmesi imzalamıştır. Şirket ilgili gayrimenkulleri satış amacı ile geliştirmeye başlamış olması sebebi ile, stoklarına transfer etmiştir.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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, 2021 yılı içerisinde tamamlanması planlanmaktadır.

SPK tarafından değerlendirilmek üzere yetkilendirilmiş olan Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 27 Aralık 2019 tarihli raporuna göre İstanbul Finans Merkezi'nin pazar karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 697.991.000 TL olup, 19.240.773 TL tutarındaki maliyeti yatırım amaçlı gayrimenkullardan stoklara transfer edilmiştir. 30 Eylül 2020 itibarıyla söz konusu gayrimenkul üzerine ilave gelen maliyetler, 31 Aralık 2018 tarihindeki satış vaadi sözleşmesi oranları göz önüne alınarak, stoklara transfer edilmiştir.

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

Sancaktepe/Samandıra Arsası

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

İzmir Arsaları

İzmir/Konak Arsaları İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 ada 1 parsel, 8603 ada 1 parsel, 8604 ada 1 parsel ve 8604 ada 4 parselde kayıtlıdır. Toplam arsa alanı 35.678,93 m²'dir. Bu arsalar 114.750.467 TL maliyet ile 19 Ağustos 2015 tarihinde portföye katılmıştır. İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8669 ada 2 parsel, 13 Mart 2019 tarihinde 215.000 TL maliyet ile portföye katılmıştır. Arsanın toplam alanı 100 m²'dir. 8601/1 ada/parselde konumlu arsa için, 8669/2 ada/parselde konumlu TEİAŞ Arsası ile Tevhid ve Bedelsiz Kamuya Terk İşleminde doğan değişiklikler sebebiyle değerlendirilmiştir. 4 Nisan 2019 tarihinde 8669 Ada 2 parsel sayılı taşınmazın tapu işlemleri tamamlanmış olup Şirket adına tescili yapılmıştır. 100 m²'lik 8669 ada 2 parselin 30 m²'lik kısmı MİA alanı olarak "İzmir Konak Karma Projesi"ne dahil edilmiş, 70 m²'lik kısmı yola terk edilerek, 8601 ada 1 parsel ile 8669 ada 2 parselin tevhit neticesinde 8601 ada 2 parsel sayılı taşınmaz oluşmuş ve Şirket lehine 11 Nisan 2019 tarihinde tapu tescili gerçekleştirilmiştir. Ayrıca, 8601/1 ada/parselde konumlu arsa üzerindeki "Zirai Donatım Binaları ve Depoları ile Fidanlık" nitelikli atıl haldeki yapılar, "6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında riskli yapı gerekçesi altında yıkılmış ve 8 Mayıs 2019 tarihinde taşınmaza ait tapu senedi üzerinde Cins değişikliği işlemi gerçekleştirilmiş, tapu niteliği arsa vasfına kavuşmuştur. Cins değişikliği sebebiyle yeniden değerlendirilmiştir. 8601 ada 2 parsel sayılı taşınmaz üzerinde gerçekleştirilen projenin yapı ruhsatı 16 Nisan 2020 tarihinde alınmış ve akabinde 1 Haziran 2020 tarihinde değerlendirme raporu yapılmıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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. 3 Ağustos 2018 tarihinde bağımsız bölüm tapuları alındıktan sonra bağımsız bölümleri yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 27 Aralık 2019 tarihli raporuna göre Transform Fikirtepe Projesi'nin pazar karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 27.610.000 TL'dir.

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller:

Şirket 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirme yaptırmamıştır.

Şirket 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
İstanbul/Levent İş Merkezi(*)	"Pazar yaklaşımı"	25 Aralık 2019	25.516.000
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	"Pazar yaklaşımı"	25 Aralık 2019	13.806.000
İstanbul/Fatih İş Merkezi	"Pazar yaklaşımı"	25 Aralık 2019	7.495.000
Kütahya/Merkez İş Merkezi	"Pazar yaklaşımı"	25 Aralık 2019	7.459.000
Bizimtepe Aydos Ticari Üniteler (20 bağımsız bölüm)	"Pazar yaklaşımı"	27 Aralık 2019	6.808.500
İzmir/Aliağa İş Merkezi	"Pazar yaklaşımı"	25 Aralık 2019	6.545.000
Toplam			67.629.500

(*) Şirket portföyünde bulunan Levent İş Merkezi 21 Mayıs 2020 tarihinde 25.516.000+KDV bedelle Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye satılmıştır.

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	30 Eylül 2019
Dönem başı - 1 Ocak	67.629.500	55.884.100
Transferler (*)	399.256	2.486.768
Değer artışı	663.244	2.023.232
Girişler	-	108.943
Çıkışlar(**)	(25.516.000)	-
Dönem sonu 30 Eylül	43.176.000	60.503.043

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferlerin tamamı Bizimtepe Aydos projesinde kiraya verilen ticari üniteleri ifade etmektedir. 30 Eylül 2020 itibarıyla yedi adet ticari ünite transfer olmuştur.

(**) Şirket portföyünde bulunan Levent İş Merkezi 21 Mayıs 2020 tarihinde 25.516.000 TL +KDV bedelle Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye satılmıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

İstanbul / Levent İş Merkezi

İstanbul / Levent İş Merkezi, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 1472 ada 1 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 1.477 m²'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 25 Aralık 2019 tarihli raporuna göre İstanbul/Levent İş Merkezi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 25.516.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye kiraya vermiştir. Şirket 21 Mayıs 2020 tarihinde aldığı karar ile iki adet dükkan ve sekiz adet konuttan oluşan Levent İş Merkezi'ni yıl sonu değerlendirme raporunda belirlenen gerçeğe uygun değeri 25.516.000 TL+ KDV bedelle halihazırda kiracısı olan Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye satmıştır. Şirket'in gerçeğe uygun değeri üzerinden gerçekleştirdiği satışından kar veya zarar oluşmamıştır. 1 Ocak 2020 tarihinde başlayıp 31 Mayıs 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde 463.608 TL kira geliri elde etmiştir (1 Ocak -30 Eylül 2019: 810.000 TL).

Kütahya / Merkez İş Merkezi

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 25 Aralık 2019 tarihli raporuna göre Kütahya / Merkez İş Merkezi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 7.459.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Kütahya Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2020 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde 532.758 TL kira geliri elde etmiştir (1 Ocak -30 Eylül 2019: 475.928 TL).

Ankara / Kavaklıdere Dükkan

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 25 Aralık 2019 tarihli raporuna göre Ankara / Kavaklıdere Dükkan'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 13.806.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Kavaklıdere Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2020 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde 864.000 TL kira geliri elde etmiştir (1 Ocak -30 Eylül 2019: 765.000 TL).

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

İzmir / Aliğa İş Merkezi

İzmir / Aliğa İş Merkezi, İzmir İli, Aliğa İlçesi, Aliğa Mahallesi, 50 pafta, 5637 parselde kayıtlıdır. Toplam bina kullanım alanı 1.132 m²'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 25 Aralık 2019 tarihli raporuna göre İzmir / Aliğa İş Merkezi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 6.545.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Aliğa İş Merkezi yedi katlıdır. Binanın birinci bodrum katta, zemin katta ve bir normal katta banka, diğer katlarda ikişer daire olmak üzere toplam sekiz adet daire bulunmaktadır. Şirket 1 Ocak 2020 itibarıyla Aliğa İş Merkezi'nin sadece birinci bodrum kat, zemin ve bir normal kat olarak Vakıfbank Aliğa Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2020 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde 253.494 TL kira geliri elde etmiştir (1 Ocak -30 Eylül 2019: 347.031 TL).

İstanbul / Fatih İş Merkezi

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 25 Aralık 2019 tarihli raporuna göre İstanbul/Fatih İş Merkezi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 7.495.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Fatih Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2020 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde 344.073 TL kira geliri elde etmiştir (1 Ocak -30 Eylül 2019: 307.370 TL).

Bizimtepe Aydos Ticari Üniteler

İstanbul / Bizimtepe Aydos projesi, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 ada, 36 parsel üzerine konumlanmıştır. Projede toplam 47 bağımsız ticari bölüm bulunmaktadır. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 27 Aralık 2019 tarihli raporuna göre Bizimtepe Aydos 362 adet bağımsız bölümün pazar yaklaşımı yönetimine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri Şirket payı KDV hariç 97.421.000 TL Şirket kiralanana m²'lere düşen gerçeğe uygun değerleri finansal tablolara kaydetmiştir. 30 Eylül 2020 itibarıyla kiralanana ve şirket payına düşen kısmın gerçeğe uygun değer 1.062.500 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket 30 Eylül 2019 itibarıyla Bizimtepe Aydos Projesinde bulunan Ticari üniteleri için kira sözleşmesi imzalamaya başlamıştır. 1 Ocak 2020 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde 357.469 TL kira geliri elde etmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla binaların sigorta değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020		31 Aralık 2019	
	Sigorta poliçe tarihi	Sigorta değeri	Sigorta poliçe tarihi	Sigorta değeri
Bizimtepe Aydos Ticari Alanlar	2 Ağustos 2020	6.134.695	2 Ağustos 2019	7.375.950
Kütahya/Merkez İş Merkezi	3 Şubat 2020	1.989.960	3 Şubat 2019	1.989.960
İzmir/Aliağa İş Merkezi	3 Şubat 2020	1.278.018	3 Şubat 2019	1.278.018
İstanbul/Levent İş Merkezi(*)	28 Ocak 2020	1.154.177	3 Şubat 2019	1.154.177
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	3 Şubat 2020	880.992	3 Şubat 2019	880.992
İstanbul/Fatih İş Merkezi	8 Şubat 2020	491.443	8 Şubat 2019	491.443
Toplam		11.929.285		13.170.540

(*) Şirket'in 21 Mayıs 2020 tarihinde Levent İş Merkezi'ni satması sebebiyle ilgili sigorta poliçesi iptal edilmiştir.

12. STOKLAR

Kısa vadeli stoklar

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Bizimtepe Aydos Projesi (*)	2.083.473	52.506.619
Toplam	2.083.473	52.506.619

Uzun vadeli stoklar

Cubes Ankara	262.925.986	-
Arsalar	108.117.324	104.946.540
İstanbul Finans Merkezi (**)	117.714.185	103.448.022
Toplam	488.757.495	208.394.562

(*) 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Bizimtepe Aydos Projesinde yer alan ticari ünitelerde kiralamalar başlamış olup 399.256 TL maliyetli alan faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olmuştur.

(**) Şirket, 135.988 m2 alana sahip İUFM projesinin, 52 katlı bloğunda yer alan 22.900 m2'lik kısmının Türkiye Vakıflar Bankası ile yaptığı satış vaadi sözleşmesi gereğince geliştirilerek satılması sonucu stoklara transfer olan kısmıdır. 1 Ocak - 30 Eylül 2020 arasında 14.266.163 TL (1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019: 19.240.773 TL) stoklara transfer olmuştur.

İstanbul / Sancaktepe (Bizimtepe Aydos Projesi)

Şirket, 95.221,84 m² yüz ölçümüne sahip İstanbul İli Sancaktepe ilçesinde bulunan arsayı 110.000.000 TL+ KDV bedel karşılığı, %50'si Vakıf GYO, %50'si Halk GYO tarafından ödenmek üzere satın almıştır. Şirket, proje ile ilgili olarak 4 Kasım 2015 tarihinde inşaat ruhsatını almıştır. 2016 Aralık ayı içerisinde alınmış olan tadilat ruhsatları gelişmesiyle, arsa üzerindeki toplam inşaat alanı 228.773 m²'ye yükseltilmiş olup ilgili proje 1.037 adet konut, 44 adet ticari ünite, 3 adet kreş ve 1 adet spor tesisi olmak üzere 1.085 adet bağımsız bölümden oluşacak şekilde güncellenmiştir. Projede inşai faaliyetler tamamlanarak 26 Ağustos 2020 tarihi itibarıyla kesin kabul yapılmıştır. Projenin teslimleri 30 Mayıs 2018 tarihinde başlamış olup daire teslimleri ve ticari ünite kiralamaları devam etmektedir. 1 Ocak - 30 Eylül 2020 tarihleri arasında 220 adet konut teslim edilmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

12. STOKLAR (Devamı)

İstanbul/Maltepe

Şirket, 15.264 m² yüz ölçümüne sahip İstanbul İli Maltepe ilçesinde bulunan arsayı 66.971.250 TL+ KDV bedel karşılığı, %50'si Vakıf GYO, %50'si Obaköy tarafından ödenmek üzere satın almıştır. 31 Ocak 2018 tarihinde Vakıf GYO ile Obaköy arasındaki İstanbul ili, Maltepe ilçesinde yer alan 15.264 m² büyüklüğündeki konut imarlı arsa üzerinde proje geliştirilmek üzere kurulan ve Vakıf GYO'nun %50 payına sahip olduğu Adi Ortaklıktaki payının protokol imzalanarak %99'a çıkarılmasına karar verilmiştir.

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

Şirket' in 1 Ocak - 30 Eylül 2020 tarihleri arasında, 1.445.410 TL'lik finansman giderleri proje maliyetleri içinde aktifleştirilmiştir (1 Ocak - Eylül 2019: 4.913.453 TL).

Cubes Ankara

13 Mayıs 2020 tarihli sözleşme ile Şirket portföyüne dahil edilmesine karar verilen T.Vakıflar Bankası T.A.O. mülkiyetinde bulunan, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi, 16124/5 ve 16125/4 Ada/Parseller üzerinde geliştirilmekte olan, 207.853 m² kapalı inşaat alanına haiz, konut, ofis, ticari ve sosyal donatı alanlarından oluşan karma kullanımlı, 253.006.000 TL'lik ekspertiz değerine sahip ve %15 inşaat ilerleme seviyesinde olan "Cubes Ankara Projesi"nin Şirket'e tapu devir işlemi 6 Temmuz 2020 tarihinde gerçekleşmiştir. Şirket'in projeyi toplam alım bedeli 252.500.000 TL'dir.Şirket ilgili bedeli altı aylık periyotta dört eşit taksitte ödeyecektir.

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

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

Maddi duran varlık içerisinde yer alan arsanın, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 25 Aralık 2019 tarihli raporuna göre rayiç bedele göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 2.012.000 TL'dir. Üzerinde enerji nakil hattı olan arsanın brüt defter değeri 205.926 TL'dir, bunun dışında arsanın üstünde bir kısıtlama bulunmamaktadır.

30 Eylül 2020 ara hesap dönemine ait 58.886 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir (30 Eylül 2019: 504.048 TL).

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren dönemde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2019
<i>Maliyet</i>				
Arsalar	205.926	-	-	205.926
Demirbaşlar	577.425	969	-	578.394
Taşıtlar	101.998	-	-	101.998
Özel maliyetler	705.364	4.816	-	710.180
Toplam	1.590.713	5.785	-	1.596.498
<i>Birikmiş amortisman</i>				
Demirbaşlar	(393.695)	(57.742)	-	(451.437)
Taşıtlar	(101.873)	(12.384)	-	(114.257)
Özel maliyetler	(190.194)	(433.922)	-	(624.116)
Toplam	(685.762)	(504.048)	-	(1.189.810)
Net defter değeri	904.951			406.688

14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yazılım programları ve haklardan oluşan maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2020
Maliyet	163.642	191.640	-	355.282
Birikmiş itfa payları	(96.582)	(36.208)	-	(132.790)
Net defter değeri	67.060			222.492
	1 Ocak 2019	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2019
Maliyet	159.245	5.429	-	164.674
Birikmiş itfa payları	(82.645)	(18.759)	-	(101.404)
Net defter değeri	76.600			63.270

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, maddi olmayan duran varlıklar üzerinde ipotek ve rehin bulunmamaktadır.

30 Eylül 2020 ara hesap dönemine ait 36.208 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir (30 Eylül 2019: 18.759 TL).

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

15. ŞEREFİYE

Şirket, 31 Ocak 2018 tarihinde almış olduğu 2018/3 nolu yönetim kurulu kararına göre Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Obaköy) ile arasındaki İstanbul ili, Maltepe ilçesinde yer alan 15.264 m² büyüklüğündeki konut imarlı arsa üzerinde proje geliştirilmek üzere kurulan ve Şirketin %50 payına sahip olduğu Adi Ortaklıktaki payının protokol imzalanarak %99' a çıkarılmasına karar vermiştir. Obaköy'e ait olan %49'luk pay 14.680.400 TL bedel karşılığında alınmıştır.

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

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 diğer borçlar	34.480
Uzun vadeli ticari borçlar	41.840.650

Net varlıkların değeri **49.000**

Ödenen nakit (-) 14.680.400

Satın alma muhasebesi neticesinde ortaya çıkan şerefiye (*) **14.631.400**

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

16. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	90.348.037	77.272.826
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı (*)	29.504.157	76.767.460
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı(**)	161.908.067	-
	281.760.261	154.040.286

(*) Şirket müşterek yönetime tabi olduğu Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığı'nın gerçekleştirdiği Bizimtepe Aydos projesine ilişkin satış vaadi sözleşmesi yapmış olduğu konut alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığı, 30 Eylül 2020 tarihi itibarı ile anlaşmalı olduğu bankalar ile 800.000.000 TL (31 Aralık 2019: 800.000.000 TL) tutarında kredi kullandırma ilişkin genel garantörlük sözleşmesi imzalamış olup, Şirket sorumlu olduğu garantörlük sözleşmesi bedeli 400.000.000 TL'dir (31 Aralık 2019: 400.000.000 TL).30 Eylül 2020 tarihi itibarı ile yapılan ön satışların 59.008.314 TL (31 Aralık 2019: 153.534.921 TL) tutarındaki kısmı Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığı garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. 30 Eylül 2020 tarihi itibarı ile, Garantörlük sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerden Şirket'in payına düşen risk tutarı 29.504.157 TL (31 Aralık 2019: 76.767.460 TL)'dir. 30 Eylül 2020 tarihi itibarı ile Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %20,55'dir (31 Aralık 2019: %12,32).

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

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'ler bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020		31 Aralık 2019	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
TL	118.101.801	118.101.801	122.784.167	122.784.167
	118.101.801	118.101.801	122.784.167	122.784.167

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Şirket'in taraf olduğu davalar

Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla taraf olduğu 47 dava bulunmakta olup, 38 davanın konusu tüketici davası, 1 adet icra takibi, 6 adet vergi ihbarnamelerinin iptali talebi, 1 dava işe iade davası ve geriye kalan dava da sermaye artırımını ile ilgilidir. Şirket tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak açıklanmıştır.

Şirket, 13 Mart 2014 tarihinde aldığı yönetim kurulu kararıyla, çıkarılmış sermayesini 106.200.000 TL'den 212.400.000 TL'ye artırmaya karar vermiştir. Şirket pay sahiplerinden Marmara Metal Mamülleri A.Ş., 11 Nisan 2014 tarihinde açtığı davada; 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 18/6 maddesi yollaması ile 6102 sayılı TTK'nın 445 vd. maddeleri gereğince Şirket yönetim kurulunun sermayenin artırılmasına ilişkin kararının iptali, davalı şirketin yönetim kurulu kararının geri bırakılması talebinde bulunmuştur. 12 Mayıs 2014 tarihli ara kararla Mahkeme kararın yürütülmesinin geri bırakılması talebinin reddine karar vermiştir. Davacı kararın reddine ilişkin 3 Eylül 2014 tarihinde 12 Mayıs 2014 tarihli karara itiraz etmiş Mahkeme, 26 Aralık 2014 tarihli kararıyla "Davacı defter kayıtlarının incelenmesi hususunun duruşmada karara bağlanmasına, bilirkişi kurulunun dosyayı ve raporu ara kararın tebliğinden itibaren 1 ay içinde sunmaları için ara kararın tebliğine, duruşmanın 25 Mart 2015 günü yapılmasına" karar vermiş, 25 Mart 2015 tarihinde gerçekleşen duruşmada dosya bilirkişide olduğundan, dosyanın raporla ve raporsuz mahkemeye iade edilmesi için bilirkişi heyetine tebligat gönderilmesine karar verilmiş ve duruşma 17 Eylül 2015 tarihine bırakılmıştır. 17 Eylül 2015 tarihli duruşmada, yazılan müzekkere yanıtlarının dosyaya gelişinin beklenmesi için duruşma 4 Kasım 2015 tarihine bırakılmıştır. 4 Kasım 2015 tarihli duruşmada, daha önceki ara karar uyarınca yazılan müzekkere yanıtları dosyaya ulaşmadığından duruşma 10 Şubat 2016 gününe bırakılmıştır. 10 Şubat 2016 tarihli duruşmada, alınan bilirkişi raporu hükme yeterli olmadığından yeniden bilirkişi incelemesi yapılmasına, ilgili incelemenin 11 Mart 2016 tarihinde yapılmasına ve davalının KAP'taki hisselerinin %5 altına düşmesinden dolayı halen hak sahipliğinin devam edip etmediğinin incelenmesine karar verilmiş, dava tarihi 8 Eylül 2016 gününe bırakılmıştır. Dava dosyası 11 Mart 2016 tarihinde mahkeme kaleminde bilirkişilere teslim edilmiş ve yapılan incelemeler sonucu bilirkişiler tarafından 25 Mayıs 2016 tarihinde dava dosyasına bilirkişi raporu sunulmuştur. Davanın 8 Eylül 2016 tarihinde görülen duruşmasında tarafların bilirkişi raporuna itirazlarını sunması için duruşmanın 23 Kasım 2016 günü görülmesine karar verilmiş, ilgili bilirkişi raporuna 13 Eylül 2016 tarihinde Şirket tarafından itiraz edilmiştir. Davanın 23 Kasım 2016 tarihinde görülen duruşmasında, bilirkişi dosyalarında çelişkili tespitler bulunduğundan yeniden rapor alınmasına, raporlarla ilgili incelemenin 16 Aralık 2016 tarihinde mahkeme duruşma salonunda yapılmasına, duruşmanın ise 15 Mart 2017 tarihinde görülmesine karar verilmiş ve 15 Mart 2017 tarihli duruşmada bilirkişi raporunun beklenmesine ve duruşmanın 5 Temmuz 2017 tarihine bırakılmasına karar verilmiştir. Davanın 15 Temmuz 2017 tarihli duruşmasında bilirkişilerin raporlarını sunmadıkları görülmüş, duruşma 14 Aralık 2017 tarihine ertelenmiştir. Davanın 14. Şubat 2017 tarihinde görülen duruşmasında; dava dosyasına sunulan bilirkişi raporuna beyanda bulunmak üzere süre verilmiş ve bu nedenle duruşman 12 Nisan 2018 tarihine ertelenmiştir. Dava 12 Nisan 2018 günü yapılan duruşmada mahkemece tahkikat aşaması tamamlandığından sözlü yargılamaya geçilmesine karar verilmiştir ve duruşma 20 Eylül 2018 tarihine ertelenmiştir. İstanbul 7. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2014/677 Esas sayılı dosyası ile görülen davanın 20 Eylül 2018 tarihli duruşmasında; davanın reddine karar verilmiş ve mahkeme tarafından tebliğ tarihinden itibaren iki haftalık yasal süresi içerisinde istinaf yargı yolu açık olduğu bildirilmiştir. 20 Aralık 2018 tarihinde davacı istinaf kanun yoluna başvurmuştur. Dava dosyasının istinaf incelemesi İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 12. Hukuk Dairesinin 2019/78 E sayılı dosyasında yapılmaktadır. İstinaf incelemesi halen devam etmekte olup dava henüz neticelenmemiştir.

Avukattan alınan görüş doğrultusunda, dava bir Anonim Şirket Yönetim Kurulu Kararının İptali Davası olup davanın kabul edilmesi durumunda, Şirket aleyhine tazminata hükmedilmeyeceği bilgisi alınmıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Faaliyet kiralama anlaşmaları

Kiraya veren olarak Şirket

Şirket, 1 Ocak 2020 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile İzmir Aliğa ilçesinde bulunan bodrum, zemin ve bir normal kat için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 30 Eylül 2020 itibarıyla 28.166 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Şubat 2011 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile İstanbul Fatih ilçesinde bulunan bodrum, zemin kat ve 2 normal kattan oluşan komple bina için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 30 Eylül 2020 itibarıyla 38.638 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Ocak 2020 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile Ankara Çankaya ilçesinde bulunan işyeri için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 30 Eylül 2020 itibarıyla 96.000 TL + KDV olup yıllık kira bedeli peşin tahsil edilmektedir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Şubat 2011 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile Kütahya Merkez ilçesinde bulunan bodrum, zemin ve 7 normal kattan oluşan komple bina için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 30 Eylül 2020 itibarıyla 59.826 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, Haziran 2019 itibarıyla Bizimtepe Aydos Projesinde bulunan Ticari üniteleri için kira sözleşmesi imzalamaya başlamıştır. 1 Ocak -30 Eylül 2020 tarihleri arasında 7 adet Ticari ünite için kira sözleşmeleri imzalanmıştır. 1 Ocak -30 Eylül 2020 tarihleri arası toplam kira geliri 357.469 TL +KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve Yİ-ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Kiralayan olarak Şirket

Şirket, 1 Aralık 2017 tarihinde başlamak üzere Nuri Baylar-Manolya Baylar ile İstanbul Ümraniye İlçesinde bulunan işyeri için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 30 Eylül 2020 itibarıyla 37.597 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. TFRS 16'nın Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İkramiye karşılıkları	585.891	292.804
Kullanılmayan izin karşılıkları	194.194	217.340
Toplam	780.085	510.144

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)

İzin karşılığının 30 Eylül 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlere ait hareketi aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	30 Eylül 2019
Dönem başı bakiyesi - 1 Ocak	217.340	141.874
Dönem içindeki değişim	(23.146)	23.383
Dönem sonu bakiyesi - 30 Eylül	194.194	165.257

Uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

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

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 7.1171 TL (30 Eylül 2019: 6.380 TL) tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren geçerli olan 7.1171 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp/(kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Kıdem tazminatı karşılığının 30 Eylül 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlere ait hareketi aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	30 Eylül 2019
Dönem başı bakiyesi, 1 Ocak	386.188	171.109
Faiz maliyeti	56.322	76.970
Hizmet maliyeti	45.083	43.203
Aktüeryal kayıp	(5.352)	71.411
Ödenen tazminatlar	(106.317)	(2.431)
Dönem sonu bakiyesi, 30 Eylül	375.924	360.262

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Gider tahakkukları	257.384	331.650
Ödenecek vergi ve fonlar	1.043.957	492.804
Toplam	1.301.341	824.454

Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Ertelenmiş gelirler	1.181.502	2.140.027
Toplam	1.181.502	2.140.027

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<i>Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)</i>		
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler(*)	299.990.000	299.990.000
İlişkili olmayan taraflardan alınan avanslar (**)	29.142.438	9.255.000
Toplam	329.132.438	309.245.000

(*) 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin 299.990.000 TL'si 15 Kasım 2018 tarihinde Şirket 135.988 m2 alana sahip İUFM projesinin, 52 katlı bloğunda yer alan 22.900 m2'lik kısmının Türkiye Vakıflar Bankası ile yaptığı satış vaadi sözleşmesine ilişkin alınan peşin bedeldir.

(**) 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla 29.142.438 TL tutarındaki alınan avansların 9.255.000 TL kısmı İzmir Konak Karma Proje'si için ana yüklenici avansıdır (31 Aralık 2019 :9299.990.000 TL). 19.887.438 TL kısmı Cubes Ankara projesi kapsamında alınan avanslardır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

19. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

Grubu	30 Eylül 2020		31 Aralık 2019		
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı	
Vakıfbank	A	20,54	94.506.883	15,32	35.239.855
	B	25,17	115.781.688	23,38	53.775.972
Vakıfbank Memur ve Hizmet Em. San. Vakfı	A	2,79	12.814.492	2,79	6.407.246
	B	3,18	14.639.933	4,46	10.254.739
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz. Vakfı	A	5,57	25.628.985	5,57	12.814.493
	B	1,39	6.407.259	3,21	7.377.940
T.C.Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ("TOKİ")	A	4,53	20.823.550	9,05	20.823.550
	B	2,79	12.814.504	5,57	12.814.505
Diğer	A	2,09	9.610.871	2,79	6.407.247
	B	31,96	146.971.835	27,86	64.084.453
Toplam		100	460.000.000	100	230.000.000
Enflasyon düzeltme etkisi			21.599.008		21.599.008
Toplam			481.599.008		251.599.008

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

Pay senedi ihraç primleri

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Pay senedi ihraç primleri	269.639.850	237.393.491
Pay senedi ihraç primleri enflasyon düzeltmesi farkı	9.337.858	9.337.858
Toplam	278.977.708	246.731.349

Şirket, sermayesini %100 oranında tamamı nakit karşılığı olmak üzere arttırmış olup bu işlemde 32.246.359 TL pay senedi ihraç primi elde etmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, yasal yedeklerden oluşmaktadır.

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

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

Şirket, 30 Eylül 2020 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan 5.313 TL (31 Aralık 2019: 10.665 TL aktüeryal kayıp) tutarındaki aktüeryal kazançlar, 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 dağıtılabılır kar üzerinden SPK'nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabılır kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanamaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabılır karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

20. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
<i>Esas faaliyetlerden elde edilen hasılat</i>				
Konut satışları (*)	72.352.904	16.420.320	5.234.629	1.431.489
Kira gelirleri	2.844.994	796.768	2.852.577	767.491
Satıştan iadeler	(29.592)	-	-	-
Toplam hasılat	75.168.306	17.217.088	8.087.206	2.198.980
Satışların maliyeti	(50.811.091)	(9.937.405)	(4.621.597)	(1.221.957)
Brüt kar	24.357.215	7.279.683	3.465.609	977.023

(*) 1 Ocak -30 Eylül 2020 tarihleri arasında konut satışları geliri Bizimtepe Aydos projesinden daire teslimlerini içermektedir. Elde edilen hasılat zamanın belli bir anında gerçekleşmiştir.

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Satılan stok maliyeti	50.795.426	9.933.915	4.614.683	1.221.957
Sigorta giderleri	13.316	3.490	-	-
Diğer	2.349	-	6.914	-
Toplam	50.811.091	9.937.405	4.621.597	1.221.957

21. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Reklam giderleri	2.831.049	1.045.002	1.217.517	315.262
Toplam	2.831.049	1.045.002	1.217.517	315.262

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Personel giderleri	7.463.893	2.609.606	5.197.580	1.679.485
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	819.533	270.330	465.571	70.280
Harç/Vergi giderleri	536.843	8.526	198.010	52.900
Amortisman giderleri	95.094	38.529	522.807	125.951
Diğer giderler (*)	1.644.993	321.733	2.094.252	819.363
Toplam	10.560.356	3.248.724	8.478.220	2.747.979

(*) Diğer giderler yönetim ofis genel giderlerinden oluşmaktadır.

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	21.910.044	-	2.023.232	-
Kar payı gelirleri	5.083.969	-	-	-
Tazminat geliri	-	-	1.746.110	1.746.110
Satış vaadi sözleşmesi iptal gelirleri	-	-	33.843	52.275
Diğer	1.047.147	497.289	972.848	832.068
Toplam	28.041.160	497.289	4.776.033	2.630.453

23. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Genel yönetim giderleri	95.094	38.529	522.807	125.951
Toplam	95.094	38.529	522.807	125.951

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

24. FİNANSMAN GELİR/(GİDERLERİ)

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Faiz giderleri	9.643.266	3.273.285	5.382.635	1.727.981
Banka masraf ve komisyonları	369.712	116.868	214.292	140.850
Toplam	10.012.978	3.390.153	5.596.927	1.868.831

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Bankalardan alınan faiz gelirleri	16.654.998	9.632.889	6.784.022	389.920
Toplam	16.654.998	9.632.889	6.784.022	389.920

25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

26. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Net dönem karı / (zararı)	45.470.254	9.725.982	(267.000)	(934.676)
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	460.000.000	460.000.000	230.000.000	230.000.000
Pay başına (kayıp) / kazanç	0,099	0,021	(0,001)	(0,004)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir. 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Eylül 2020	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer	Toplam
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar				
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	15.724.642	-	5.866.315	225.955.126	220.060.274	467.606.357
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	12.749.086	-	5.866.315	225.955.126	220.060.274	464.630.801
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	2.975.556	-	-	-	-	2.975.556
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2019	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer	Toplam
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar				
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	145.541.602	-	1.716.670	781.238	-	148.039.510
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı(*)	-	220.000.000	-	-	-	-	220.000.000
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	145.036.607	-	1.716.670	781.238	-	147.534.515
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	504.995	-	-	-	-	504.995
C. Değer düşüklüğüne uğrayan 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	-	-	-	-	-	-	-

(*) Şirket Iconova projesine olan kısa vadeli yatırımlarından dolayı Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'dan sonra serbest dereceden istifade etmek kaydıyla toplam 220.000.000 TL'lik ipotek tesis edilmiş ve Şireci A.Ş. ile Acarsan A.Ş firmaları ve ortaklarının garantör imzaları sözleşmeye dahil edilmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2020	Toplam
Vadesi üzerinden 0-3 ay geçmiş	97.490
Vadesi üzerinden 3 ayı geçmiş	2.878.066
Toplam	2.975.556
31 Aralık 2019	Toplam
Vadesi üzerinden 0-3 ay geçmiş	116.290
Vadesi üzerinden 3 ayı geçmiş	388.705
Toplam	504.995

Şirket’in 30 Eylül 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla finansal yükümlülüklerine ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	30 Eylül 2019
1 Ocak	335.493.344	375.964.830
Nakit girişleri	349.500.000	171.500.001
Ödemeler	(291.663.222)	(172.455.192)
Faiz tahakkuklarındaki değişim	6.184.803	(17.941.593)
30 Eylül	399.514.925	357.068.046

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

30 Eylül 2020	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	399.514.925	498.465.788	11.719.529	94.717.545	392.028.714	-
Ticari borçlar	284.969.272	284.969.272	158.719.272	-	126.250.000	-
Diğer borçlar	14.732.437	14.732.437	438.340	-	14.294.097	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	1.301.341	1.301.341	1.301.341	-	-	-
Toplam	700.517.975	799.468.838	172.178.482	94.717.545	532.572.811	-

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Sözleşme uyarınca vadeler

31 Aralık 2019	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	335.493.344	410.554.734	20.119.363	197.466.199	192.969.172	-
Ticari borçlar	58.500.840	58.500.840	58.500.840	-	-	-
Diğer borçlar	10.569.122	10.569.122	421.900	-	10.147.222	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	824.454	824.454	824.454	-	-	-
Toplam	405.387.760	480.449.150	79.866.557	197.466.199	203.116.394	-

Şirket'in 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Piyasa riski

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

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

Faiz oranı riski

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

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in değişken faiz bileşenine sahip finansal araçları bulunmayıp sabit faiz bileşenine sahip finansal araçları aşağıda gösterilmiştir:

<i>Sabit faizli finansal kalemler</i>	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Finansal varlıklar	445.731.845	483.691
<i>Vadeli mevduat</i>	225.671.571	483.691
<i>Repo</i>	220.060.274	-
Finansal Yükümlülükler	399.514.925	335.493.344
<i>Banka kredileri</i>	399.514.925	335.493.344

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020		31 Aralık 2019	
<i>Finansal araçlar</i>				
Bankalar - vadeli mevduat	TL	%13,00-11,25	TL	%10,00
Repo	TL	%10,00	TL	-
Banka kredileri	TL	%10,00	TL	%12,00-20,00

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Sermaye yönetimi

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Toplam yükümlülükler	1.032.131.604	717.806.734
Hazır değerler	(225.958.531)	(784.110)
Net yükümlülük	806.173.073	717.022.624
Özkaynaklar	1.371.371.876	1.063.660.615
Özkaynak/Net Yükümlülük	%58,79	%67,41

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.

28. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

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

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Finansal olmayan varlıklar

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Şirket’in gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2020	Emsal satış/ m ² bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
İzmir/Konak Arsası 8601				
Ada 2 Parsel	8.950	%10	15.845.080	(15.845.080)
Sancaktepe/Samandıra Arsası	4.000	%10	7.007.300	(7.007.300)
İzmir/Konak Arsası 8604				
Ada 1 Parsel	7.500	%10	4.950.400	(4.950.400)
İzmir/Konak Arsası 8604				
Ada 4 Parsel	7.600	%10	4.728.200	(4.728.200)
İzmir/Konak Arsası 8603				
Ada 1 Parsel	7.500	%10	3.887.600	(3.887.600)
Transform Fikirtepe Projesi	10.118	%10	2.761.000	(2.761.000)
İstanbul/Levent İş Merkezi	17.277	%10	2.551.600	(2.551.600)
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	13.000	%10	1.380.600	(1.380.600)
İstanbul/Fatih İş Merkezi	14.725	%10	749.500	(749.500)
Kütahya/Merkez İş Merkezi	3.621	%10	745.900	(745.900)
Bizimtepe Aydos Ticari Üniteler	8.003	%10	680.850	(680.850)
İzmir/Aliağa İş Merkezi	5.782	%10	654.500	(654.500)

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket’in gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019	Emsal satış/ m ² bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
İzmir/Konak Arsası 8601				
Ada 2 Parsel	7.750	%10	13.720.400	(13.720.400)
Sancaktepe/Samandıra Arsası	4.000	%10	7.007.300	(7.007.300)
İzmir/Konak Arsası 8604				
Ada 1 Parsel	7.500	%10	4.950.400	(4.950.400)
İzmir/Konak Arsası 8604				
Ada 4 Parsel	7.600	%10	4.728.200	(4.728.200)
İzmir/Konak Arsası 8603				
Ada 1 Parsel	7.500	%10	3.887.600	(3.887.600)
Transform Fikirtepe Projesi	10.118	%10	2.761.000	(2.761.000)
İstanbul/Levent İş Merkezi	17.277	%10	2.551.600	(2.551.600)
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	13.000	%10	1.380.600	(1.380.600)
İstanbul/Fatih İş Merkezi	14.725	%10	749.500	(749.500)
Kütahya/Merkez İş Merkezi	3.621	%10	745.900	(745.900)
Bizimtepe Aydos Ticari Üniteler	8.003	%10	680.850	(680.850)
İzmir/Aliağa İş Merkezi	5.782	%10	654.500	(654.500)

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

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

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

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

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

30 Eylül 2020	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</i>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	1.088.077.328	-	1.088.077.328
Toplam	-	1.088.077.328	-	1.088.077.328
31 Aralık 2019	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</i>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	1.018.634.794	-	1.018.634.794
Toplam	-	1.018.634.794	-	1.018.634.794

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

29. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

26 Ekim 2020 tarihinde Şirket portföyünde bulunan İstanbul Finans Merkezi Projesi kapsamındaki T.Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi’nin A Kule bloğunun ofis üniteleri içerisinden toplam 28.001,20 m² alanın Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O’ya toplam 427.018.300 TL bedelle satışının gerçekleşmesi ve bu kapsamda her türlü sözleşmenin imzalanması hususunda Şirket Genel Müdürlüğü’ne yetki verilmiştir. Projenin 5 Ekim 2020 tarihli değerlendirme raporu sonucu 398.827.010 TL’dir.

30. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	446.018.805	784.110
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar yatırım fonu katılma payları ve %100 oranında iştirak ettikleri şirketler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	1.578.918.296	1.279.535.975
C İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		378.566.374	501.147.264
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	2.403.503.475	1.781.467.349
E Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	399.514.925	335.493.344
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	1.371.371.876	1.063.660.615
Diğer kaynaklar		632.616.674	382.313.390
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	2.403.503.475	1.781.467.349
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	225.955.126	781.238
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	205.926	205.926
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
C2 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	119.852.194	154.040.286
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	225.430.337	652.618

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar				
3 yatırım fonu katılma payları ve %100 oranında iştirak ettikleri şirketler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b+a1)/(d)	%65,69	%71,82	Asgari ≥51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%18,56	%0,04	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	%0,01	%0,01	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%16,62	%18,83	Azami %500
8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%9,40	%0,004	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%9,37	%0,004	Azami %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 yıllık 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 altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri için 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 mevduata/katılma hesabında değerlendirilen nakit tutarların Tebliğ’in 22. Maddesinin birinci fıkrasının (l) bendinde yer verilen %10’luk ihraççı sınırı kapsamında değerlendirilmemesine karar verildiğinden bu harcamalara konu nakit fazlaları hesaplamaya dahil edilmemiştir. Bu hususlar dikkate alındığında 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) ve III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1) maddeleri bakımından azami sınır kapsamında bir uyumsuzluk bulunmamaktadır.

.....