

**Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Aralık 2024 Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu**



**Shape the future
with confidence**

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27
Daire: 57 34485 Sarıyer
İstanbul - Türkiye

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 230 8291
ey.com
Ticaret Sicil No : 479920
Mersis No: 0-4350-3032-6000017

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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



Shape the future
with confidence

| Kilit Denetim Konusu | Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı |
|---|--|
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolarındaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler | |
| <p>Dipnot 2 ve 11’de açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir.</p> <p>31 Aralık 2024 tarihi itibari ile finansal tablolarda gösterilen 15.898.018.000 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme Şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 11 no’lu notta açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket’in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p> | <p>Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.</p> <p>Yaptığımız denetimde, örneklem usulü seçilen yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 11’de açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında kullanılan girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir.</p> <p>Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, örneklem usulü seçilen değerlendirme raporları için, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağılı bulunduğumuz denetim ağına dâhil bir başka Şirket değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir.</p> <p>Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı örneklem usulü seçilen değerlendirme raporları için tarafımızca değerlendirilmiştir.</p> <p>Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.</p> |



Shape the future
with confidence

| | |
|---|--|
| Stoklar | |
| <p>31 Aralık 2024 tarihi itibari ile Şirket'in finansal tablolarında, 1.701.923344 TL tutarında dönen varlık içerisinde, 2.208.040.398 TL tutarında da duran varlıklar içerisinde muhasebeleştirdiği stoklar bulunmaktadır. Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerinde inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası dipnot 2'de, ilgili stok tutarları ise dipnot 12'de açıklanmıştır. Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve stokların içerdiği satın alım, dönüştürme-aktifleştirme ve katılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesi gibi hususlar nedeniyle, stoklar, denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p> | <p>Stoklar ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır;</p> <p>Cari dönem içerisinde stoklara eklenen geliştirme maliyetlerinin fatura ve hakediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırılması,</p> <p>Stokların net gerçekleştirilebilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi</p> |
| Enflasyon muhasebesinin uygulanması | |
| <p>2.1 numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2024 tarihi itibari ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamıştır.</p> <p>TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur.</p> <p>TMS 29'a uygun olarak, Şirket, enflasyona duyarlı finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltilmesi için uygulanan prensipler, 2.1 numaralı dipnotta açıklanmıştır.</p> <p>TMS 29'nun Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p> | <p>Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır;</p> <p>Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır,</p> <p>Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir,</p> <p>TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir,</p> <p>Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği değerlendirilmiştir.</p> |



**Shape the future
with confidence**

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

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

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

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

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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



**Shape the future
with confidence**

- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.
- 3) TTK'nın 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 14 Şubat 2025 tarihinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Tolga Özdemir'dir.

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

Tolga Özdemir, SMMM
Sorumlu Denetçi

14 Şubat 2025
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

| | |
|---|--------------|
| FİNANSAL DURUM TABLOSU | 2 -3 |
| KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU | 4 |
| ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU | 5 |
| NAKİT AKIŞ TABLOSU | 6 |
| 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU | 7 |
| 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR | 9-30 |
| 3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI | 31-33 |
| 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | 33-34 |
| 5. FİNANSAL YATIRIMLAR | 35 |
| 6. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER | 35 |
| 7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR | 36 |
| 8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR | 36-37 |
| 9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER | 37-38 |
| 10. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR, DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR | 38 |
| 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER | 39-44 |
| 12. STOKLAR | 45-47 |
| 13. MADDİ DURAN VARLIKLAR | 47-48 |
| 14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR | 48 |
| 15. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER | 49-50 |
| 16. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR | 51-52 |
| 17. DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLERİN DIŞINDA KALANLAR) | 52-52 |
| 18. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ | 53-55 |
| 19. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ | 55 |
| 20. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı) | 56 |
| 21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER | 56-57 |
| 22. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER | 57 |
| 23. FİNANSMAN GİDERLERİ | 57 |
| 24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ | 58 |
| 25. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR | 59 |
| 26. PAY BAŞINA KAZANÇ | 59 |
| 27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ | 60-64 |
| 28. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI | 65-66 |
| 29. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR | 67 |
| 30. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ | 67-69 |

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

| VARLIKLAR | Dipnot Referansı | Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024 | Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023 |
|---|-----------------------------|--|--|
| DÖNEN VARLIKLAR | | 3.563.677.523 | 9.412.698.221 |
| Nakit ve nakit benzerleri | 4 | 1.403.982.704 | 1.296.045.485 |
| Ticari alacaklar | | | |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i> | 7 | 202.779.665 | 129.576.915 |
| Diğer alacaklar | | | |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i> | 8 | 3.401.141 | 5.838.761 |
| Stoklar | 12 | 1.701.923.344 | 7.454.367.565 |
| Peşin ödenmiş giderler | 9 | 7.780.887 | 108.293.976 |
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar | 10 | 28.477.774 | 26.714.219 |
| Diğer dönen varlıklar | 10 | 215.332.008 | 391.861.300 |
| DURAN VARLIKLAR | | 18.524.768.327 | 12.154.953.164 |
| Ticari alacaklar | | | |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (UV)</i> | 7 | 23.536.116 | -- |
| Diğer alacaklar | | | |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar (UV)</i> | 8 | 5.300.695 | 1.550.352 |
| Stoklar (UV) | 12 | 2.208.040.398 | 1.867.217.597 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 11 | 15.898.018.000 | 9.637.802.662 |
| Maddi duran varlıklar | 13 | 14.152.136 | 14.021.448 |
| Maddi olmayan duran varlıklar | | | |
| - <i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i> | 14 | 1.012.105 | 3.271.628 |
| Peşin ödenmiş giderler (UV) | 9 | 367.052.130 | 416.763.084 |
| Diğer duran varlıklar | 10 | 7.656.747 | 214.326.393 |
| TOPLAM VARLIKLAR | | 22.088.445.850 | 21.567.651.385 |

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

| | <i>Dipnot Referansı</i> | Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024 | Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023 |
|--|-----------------------------|--|--|
| KAYNAKLAR | | | |
| KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | 931.514.351 | 5.554.577.329 |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | | | |
| - <i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i> | 3,6 | 11.301.076 | 149.613.845 |
| Ticari borçlar | | | |
| - <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i> | 3,7 | 965.713 | 256.864 |
| - <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i> | 7 | 169.629.394 | 879.764.711 |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar | | 1.684.540 | 3.296.279 |
| Diğer borçlar | | | |
| - <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i> | 8 | 2.369.531 | 19.715.982 |
| Ertelenmiş gelirler | | | |
| - <i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i> | 3,17 | 369.503.960 | 271.253.400 |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i> | 17 | 347.637.113 | 4.166.839.854 |
| Kısa vadeli karşılıklar | | | |
| - <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i> | 16 | 6.785.641 | 5.596.982 |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | 17 | 21.637.383 | 58.239.412 |
| UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | 2.992.026.495 | 413.555.853 |
| Uzun vadeli borçlanmalar | | | |
| - <i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i> | 3,6 | -- | 14.638.730 |
| Diğer borçlar | | | |
| - <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (UV)</i> | 8 | 42.521.472 | 36.173.476 |
| Ertelenmiş gelirler (UV) | | | |
| - <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i> | 17 | 238.133.470 | 328.552.131 |
| Uzun vadeli karşılıklar | | | |
| - <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i> | 16 | 3.686.850 | 4.641.750 |
| - <i>Diğer uzun vadeli karşılıklar</i> | 16 | 20.466.836 | 29.549.766 |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü | 24 | 2.687.217.867 | -- |
| TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER | | 3.923.540.846 | 5.968.133.182 |
| ÖZKAYNAKLAR | | 18.164.905.004 | 15.599.518.203 |
| Ödenmiş sermaye | 18 | 3.450.000.000 | 2.950.000.000 |
| Sermaye düzeltme farkları | 18 | 10.874.292.398 | 10.842.942.444 |
| Paylara ilişkin primler/iskontolar | 18 | 33.246.610 | 33.246.610 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler | | | |
| - <i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/(kayıpları)</i> | 18 | (2.716.269) | (2.393.949) |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | | 239.314.743 | 210.285.447 |
| Geçmiş yıllar karları/(zararları) | | 533.565.778 | (362.843.548) |
| Net dönem karı | | 3.037.201.744 | 1.928.281.199 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | | 22.088.445.850 | 21.567.651.385 |

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 31 Aralık 2024 VE 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

| | <i>Dipnot Referansı</i> | Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2024 | Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2023 |
|---|-----------------------------|---|---|
| KAR VEYA ZARAR KISMI | | | |
| Hasılat | 19 | 6.079.520.871 | 2.047.542.526 |
| Satışların maliyeti (-) | 19 | (4.905.589.782) | (936.370.233) |
| Brüt Kar | | 1.173.931.089 | 1.111.172.293 |
| Genel yönetim giderleri (-) | 20 | (219.549.512) | (222.848.270) |
| Pazarlama giderleri (-) | 20 | (97.455.989) | (97.213.670) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 21 | 5.587.959.344 | 2.006.677.217 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-) | 21 | (749.828.639) | (445.140.845) |
| Esas Faaliyet Karı / (Zararı) | | 5.695.056.293 | 2.352.646.725 |
| Finansman Gelir/(Gideri) Öncesi Faaliyet Karı / (Zararı) | | 5.695.056.293 | 2.352.646.725 |
| Finansman giderleri (-) | 23 | (13.282.942) | (134.349.415) |
| Finansman Gelirleri / (Giderleri), Net | | (13.282.942) | (134.349.415) |
| Sürdürülen Faaliyetler Öncesi Dönem Karı/(Zararı) | | 5.681.773.351 | 2.218.297.310 |
| Parasal kayıp kazanç/(kayıp) | 23 | (428.708.226) | (290.016.111) |
| Vergi Geliri / (Gideri) | 24 | (2.215.863.381) | -- |
| - Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri) | | (2.215.863.381) | -- |
| Dönem Net Karı | | 3.037.201.744 | 1.928.281.199 |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR | | | |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar | | | |
| - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları /(kayıpları) | 16 | (460.457) | (1.068.433) |
| - Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri) | 24 | 138.137 | -- |
| Toplam Diğer Kapsamlı Gelir | | (322.320) | (1.068.433) |
| Toplam Kapsamlı Gelir | | 3.036.879.424 | 1.927.212.766 |
| Adi Pay Başına Kazanç | 26 | 0,880 | 0,559 |

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

| | | | | <i>Kâr veya zararda yeniden sınıflandırmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler</i> | <i>Birikmiş Karlar</i> | | | |
|--|----------------------------|--|---------------------------------------|---|--|--|----------------------------------|--------------------------------|
| | <i>Ödenmiş Sermaye</i> | <i>Sermaye Düzeltilme Farkları</i> | <i>Pay Senedi İhraç Pirimleri</i> | <i>Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları</i> | <i>Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler</i> | <i>Geçmiş Yıllar Kar/Zararları</i> | <i>Net Dönem Karı/Zararı</i> | <i>Özkaynaklar Toplamı</i> |
| 1 Ocak 2023 İtibarıyla Bakiyeler | 1.145.000.000 | 6.880.200.429 | 3.150.788.393 | (1.325.516) | 139.193.438 | (1.300.393.066) | 2.521.732.967 | 12.535.196.645 |
| Sermaye artırımını (bedelsiz) | 1.232.500.000 | 3.398.133.223 | (3.117.541.783) | -- | -- | (1.513.091.440) | -- | -- |
| Sermaye artırımını (bedelli) | 572.500.000 | 564.608.792 | -- | -- | -- | -- | -- | 1.137.108.792 |
| Transferler | -- | -- | -- | -- | 71.092.009 | 2.450.640.958 | (2.521.732.967) | -- |
| Toplam kapsamlı gelir | -- | -- | -- | (1.068.433) | -- | -- | 1.928.281.199 | 1.927.212.766 |
| 31 Aralık 2023 İtibarıyla Bakiyeler | 2.950.000.000 | 10.842.942.444 | 33.246.610 | (2.393.949) | 210.285.447 | (362.843.548) | 1.928.281.199 | 15.599.518.203 |
| 1 Ocak 2024 İtibarıyla Bakiyeler | 2.950.000.000 | 10.842.942.444 | 33.246.610 | (2.393.949) | 210.285.447 | (362.843.548) | 1.928.281.199 | 15.599.518.203 |
| Sermaye artırımını (bedelsiz) | 500.000.000 | 31.349.954 | -- | -- | -- | (531.349.954) | -- | -- |
| Diğer düzeltmeler (*) | -- | -- | -- | -- | -- | (471.492.623) | -- | (471.492.623) |
| Transferler | -- | -- | -- | -- | 29.029.296 | 1.899.251.903 | (1.928.281.199) | -- |
| Toplam kapsamlı gelir | -- | -- | -- | (322.320) | -- | -- | 3.037.201.744 | 3.036.879.424 |
| 31 Aralık 2024 İtibarıyla Bakiyeler | 3.450.000.000 | 10.874.292.398 | 33.246.610 | (2.716.269) | 239.314.743 | 533.565.778 | 3.037.201.744 | 18.164.905.004 |

(*) Not 24 içerisinde açıklanmıştır.

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 31 Aralık 2024 VE 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

| | | Bağımsız Denetimden Geçmiş | Bağımsız Denetimden Geçmiş |
|---|---------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | Dipnot Referansı | 1 Ocak – 31 Aralık 2024 | 1 Ocak – 31 Aralık 2023 |
| A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları | | 169.546.465 | (1.025.419.362) |
| Dönem Net Karı | | 3.037.201.744 | 1.928.281.199 |
| Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler | | (3.355.629.651) | (859.040.338) |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler | 13,14 | 5.016.677 | 5.419.192 |
| Çalışan hakları karşılığı ile ilgili düzeltmeler | 16 | 3.323.861 | 3.705.366 |
| Stok değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler | 12 | (514.316.848) | 368.663.574 |
| Beklenen zarar karşılığı ile ilgili düzeltmeler | 4,7 | 1.207.885 | 124.499 |
| Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler | 19,23 | (491.899.232) | (520.219.704) |
| Gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler | | | |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler | | (4.854.635.393) | (1.944.663.631) |
| Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler | | 2.215.863.381 | -- |
| Parasal kayıp kazanç | | 279.810.018 | 1.227.930.366 |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler | | 490.043.165 | (2.092.162.720) |
| Ticari alacaklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler | | (97.946.751) | 334.415.946 |
| Stoklardaki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler | | 4.607.176.021 | (2.989.945.344) |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki (artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler | | 150.224.043 | 132.900.378 |
| Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler | | (709.426.468) | 141.869.942 |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler | | (10.998.455) | (109.715.974) |
| Ertelenmiş gelirlerdeki artış / (azalış) (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) ile ilgili düzeltmeler | | (3.811.370.842) | 923.974.983 |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler | | 362.385.617 | (525.662.651) |
| Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları | | 171.615.258 | (1.022.921.859) |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler | 16 | (2.068.793) | (2.497.503) |
| B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları | | (89.705.540) | (348.634.529) |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri | 13,14 | 1.582 | 307.372 |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları | | | |
| <i>Maddi duran varlık alımı</i> | 13 | (2.652.466) | (8.646.900) |
| <i>Maddi olmayan duran varlık alımı</i> | 14 | (236.958) | (933.422) |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları | 11 | (86.817.698) | (339.361.579) |
| C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları | | 353.351.100 | 1.757.614.501 |
| İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını satmasından kaynaklanan nakit girişler | | -- | 1.137.108.793 |
| Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları | 26 | (102.135.350) | (148.724.893) |
| Alınan faiz | | 463.848.618 | 663.688.612 |
| Ödenen faiz | | (8.362.168) | (96.700.707) |
| Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri / çıkışları | | -- | 202.242.696 |
| Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış / (Azalış) (A+B+C) | | 433.192.025 | 383.560.610 |
| Nakit ve Nakit Benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi | | (361.996.207) | (1.134.710.775) |
| D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri | 4 | 1.281.150.445 | 2.032.300.610 |
| Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D) | 4 | 1.352.346.263 | 1.281.150.445 |

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

Şirket'in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

İnkılap Mahallesi Dr. Adnan Büyükdenez Caddesi Akyaka Park No: 7A Ümraniye / İstanbul - Türkiye.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in Merkezi Kayıt Kuruluşu verilerine göre ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2024 | | 31 Aralık 2023 | |
|---|----------------|----------------------|----------------|----------------------|
| | Pay oranı (%) | Pay tutarı | Pay oranı (%) | Pay tutarı |
| T. Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı | 53,77 | 1.855.078.800 | 53,77 | 1.586.226.736 |
| Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz. Vakfı | 7,33 | 252.921.900 | 7,33 | 216.266.547 |
| Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Emekli Sandığı | 6,48 | 223.392.456 | 6,48 | 191.016.704 |
| Diğer | 32,42 | 1.118.606.844 | 32,42 | 956.490.013 |
| Toplam | 100,00 | 3.450.000.000 | 100,00 | 2.950.000.000 |

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 5.000.000.000 TL'dir (31 Aralık 2023: 5.000.000.000 TL). 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 42 kişidir (31 Aralık 2023: 41 kişi).

Şirket 12 Haziran 2024 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, 5.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak kaydıyla 2.950.000.000 TL olan ödenmiş sermayesini; birinci temettünün hesaplanacağı net dağıtılabilir dönem kârının %38,22 oranına tekabül eden, safi karın 500.000.000 TL'lik kısmının bedelsiz hisse senedi şeklinde dağıtılması suretiyle sermayesinin 3.450.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiş ve 27 Haziran 2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kuruluna başvuruda bulunmuştur. Başvuru Sermaye Piyasası Kurulu'nun 5 Eylül 2024 tarihli ve 49/1414 sayılı toplantısında uygun bulunmuş ve 2024/44 sayılı Sermaye Piyasası Bülteni'nde duyurulmuş olup Şirket Esas Sözleşmesinin 7. maddesi İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 23 Eylül 2024 tarihinde tescil edilmiştir.

Vakıfbank, Şirket üzerinde hakim ortak olarak kontrolü elinde bulundurmaktadır.

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren dönem itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 14 Şubat 2024 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan bu finansal tabloların değiştirme yetkisine sahiptir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Müşterek Faaliyetler

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

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

Halk - Vakıf

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

Vakıf - Obaköy

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak 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 Kurulunun ("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 finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulunun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlara uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki finansal tablolar KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayınlanan TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

c Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK, 17 Aralık 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK tarafından kabul edilen muhasebe ve raporlama ilkelerine ("SPK Finansal Raporlama Standartları") uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulamasına son verilmiştir.

KGK, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını (TFRS) uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığını belirtmiştir.

KGK 23 Kasım 2023 tarihinde Türkiye'de enflasyon muhasebesi uygulanmasına ilişkin açıklamada bulunmuş olup söz konusu duyuruya göre, TFRS uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerekmektedir. Bu finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

TMS 29, yüksek enflasyonlu ekonomilerin para birimi ile hazırlanan mali tabloların bilanço tarihindeki ölçüm biriminden gösterilmesini ve genel fiyat endeksinin kullanılarak daha önceki dönemlere ait bakiyelerin de aynı birimden gösterilmesini öngörmektedir. TMS 29'un uygulanmasını gerektiren durumlardan biri, üç yıllık kümülatif enflasyon oranının, yaklaşık %100 veya üzerinde olmasıdır. Türkiye'de Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan tüketici fiyat endeksi ("TÜFE") baz alındığında söz konusu kümülatif oran 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren üç yıllık dönem için %291 olmuştur.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

c Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

Fiyat endekslerinde yukarıda belirtilen düzeyde artış olmamakla beraber, halkın tasarruflarını ağırlıklı olarak yabancı para cinsinden tutması, mal ve hizmet fiyatlarının yabancı para birimi üzerinden belirlenmesi, faiz oranlarının, ücret ve fiyatların genel fiyat endekslerine bağlanması, kısa vadeli işlemler de dahil satın alma gücündeki kayıpları karşılamak için fiyatların vade farkı konularak belirlenmesi gibi yüksek enflasyon emarelerinin mevcut bulunması halinde de TMS 29'un uygulanması gerekmektedir.

İşletme TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine (TÜFE) göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır. Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve geçmiş dönemlere ait TÜFE ile karşılık gelen düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

| Yıl Sonu | Endeks | Endeks % | Düzeltilme katsayısı |
|----------|---------|----------|----------------------|
| 2004 | 113,86 | 13,86 | 23,57764 |
| 2005 | 122,65 | 7,72 | 21,88789 |
| 2006 | 134,49 | 9,65 | 19,96096 |
| 2007 | 145,77 | 8,39 | 18,41634 |
| 2008 | 160,44 | 10,06 | 16,73242 |
| 2009 | 170,91 | 6,53 | 15,70739 |
| 2010 | 181,85 | 6,40 | 14,76244 |
| 2011 | 200,85 | 10,45 | 13,36594 |
| 2012 | 213,23 | 6,16 | 12,58993 |
| 2013 | 229,01 | 7,40 | 11,72241 |
| 2014 | 247,72 | 8,17 | 10,83703 |
| 2015 | 269,54 | 8,81 | 9,95975 |
| 2016 | 292,54 | 8,53 | 9,17669 |
| 2017 | 327,41 | 11,92 | 8,19935 |
| 2018 | 393,88 | 20,30 | 6,81565 |
| 2019 | 440,50 | 11,84 | 6,09432 |
| 2020 | 504,81 | 14,60 | 5,31794 |
| 2021 | 686,95 | 36,08 | 3,90793 |
| 2022 | 1128,45 | 64,27 | 2,37897 |
| 2023 | 1859,38 | 64,77 | 1,44379 |
| 2024 | 2684,55 | 44,38 | 1,00000 |

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili tüketici fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da yine aynı şekilde endekslenmiştir.
- Önceki raporlama dönemlerine ait mali tablolar paranın en son bilanço tarihindeki cari satın alma gücü esas alınarak düzeltilmiştir. Cari dönem düzeltme katsayısı önceki dönem finansal tablolara uygulanmıştır.
- Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

c Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

- Parasal olmayan aktif ve pasifler satın alma veya ilk kayda alınma tarihinden bilanço tarihine kadar olan süre içerisinde genel fiyat endeksinde meydana gelen değişikliklerin alım maliyetlerine ve birikmiş amortisman tutarlarına yansıtılması suretiyle yeniden ifade edilmiştir. Böylece maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, kullanım hakkı varlıkları ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzeri şekilde yeniden düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde olduğu dönemlerdeki tüketici fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışında gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Nakit akış tablosunda sunulan tüm kalemler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimine göre ifade edilerek enflasyona göre düzeltilmiştir. Enflasyonun işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları üzerindeki etkisi ilgili kaleme atfedilmiş ve nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kazanç veya kayıp ayrı olarak sunulmuştur.
- Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon neticesinde oluşan kazanç veya kayıp; parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dahil edilmiştir.

d Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

e Müşterek faaliyetler

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in müşterek faaliyetlerin işletmelerinin detayı Not 1'de açıklanmıştır. Müşterek faaliyetler oransal konsolidasyon metodu kullanılmak suretiyle finansal tablolarda muhasebeleştirilir.

f İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 3.563.677.523 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 931.514.351 TL'dir. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin finansal tablolarda taşınan değerleri 19.807.981.742 TL olup, stokların satışı için pazarlama ve satış faaliyetleri devam etmektedir.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar bir önceki dönem olan 31 Aralık 2023 tarihli finansal bilgiler ile karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

2.3 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Mart 2020 ve Ocak 2023'de KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'de yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Satıcı-kiracı, değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygulamaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri - Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

KGK tarafından Eylül 2023'te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansmanı anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve maruz kaldığı likidite riskleri üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansmanı anlaşmaları; bir ya da daha fazla finansman sağlayıcısının işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi üstlendiği ve işletmenin de tedarikçiye ödeme yapıldığı gün ya da sonrasında ödemeyi kabul ettiği anlaşmalar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, bu tür anlaşmaların hüküm ve koşulları, raporlama dönemi başı ve sonu itibarıyla bunlardan ortaya çıkan yükümlülüklerle ilgili nicel bilgiler ile bu yükümlülüklerin defter değerinde meydana gelen nakit dışı değişikliklerin niteliği ve etkileri hakkında açıklamalar yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, TFRS 7'de öngörülen likidite riskine yönelik niceliksel açıklamalar kapsamında, tedarikçi finansmanı anlaşmaları, açıklanması gerekli olabilecek diğer faktörlere örnek olarak gösterilmiştir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karn hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2026 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler 1 Ocak 2025 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmekte olup bu durumda dipnotlarda bilgi verilir. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez. Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

iii) Yayınlandığı andan itibaren geçerli olan değişiklikler

TMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları

Eylül 2023'te KGK, İkinci Sütun gelir vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ve açıklanmasına zorunlu bir istisna getiren TMS 12'ye yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) tarafından yayımlanan İkinci Sütun Modeli Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine TMS 12'nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir. Bu kapsamdaki ertelenmiş vergiler hakkındaki bilgilerin muhasebeleştirilmeyeceğine ve açıklanmayacağına yönelik istisna ile istisnanın uygulanmış olduğuna yönelik açıklama hükmü değişikliğin yayımlanmasıyla birlikte uygulanır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

iv) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7'ye yönelik değişiklikler ile UFRS 18 ve UFRS 19 Standartları UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/ yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Mayıs 2024'te UMSK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (UFRS 9 ve UFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "teslim tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağına açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklik, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile geri çağrılabilir olmayan varlıklar ve sözleşmeye birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için UFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

UMSK tarafından, Temmuz 2024'te "UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler / 11. Değişik", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek şekilde yayınlanmıştır:

- *UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulanması – UFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi:* Değişiklik, UFRS 1'de yer alan ifadeler ile UFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.
- *UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar:* UFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve UFRS 13'e referans eklenmiştir.
- *UFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı:* Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının UFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem fiyatı"na yapılan referansın kaldırılması amacıyla UFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

2.4 UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik (Devamı)

- UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – “Füili vekilin” belirlenmesi: UFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.
- UMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle “maliyet yöntemi” ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

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

UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektriği Konu Edinen Sözleşmeler

UMSK, Aralık 2024’te “Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektriği Konu Edinen Sözleşmeler” değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7’ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, “kendi için kullanım” istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

Nisan 2024’te UMSK, UMS 1’in yerini alan UFRS 18 Standardını yayımlamıştır. UFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan rollere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18’in yayımlanmasıyla beraber UMS 7, UMS 8 ve UMS34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Mayıs 2024 tarihinde UMSK, belirli işletmeler için, UFRS’lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan UFRS 19’u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, UFRS 19’u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer UFRS’lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde UFRS’lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme UFRS 19’u uygulamayı seçebilecektir. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.5.1 Hasılat

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

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

Gayrimenkul satışı

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

Faiz geliri:

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

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

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

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.1 Hasılat (Devamı)

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

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

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

2.5.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

b) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.3 Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi 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) |
|--------------------|-----------------------------|
| Taşıtlar | 5 |
| Demirbaşlar | 4 – 10 |
| Özel maliyetler | 2 - 5 |

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

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

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

2.5.4 Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

2.5.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

Finansal olmayan varlıklar

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.5 Varlıklarda değer düşüklüğü (Devamı)

Finansal olmayan varlıklar (Devamı)

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.

2.5.6 Finansal araçlar

Sınıflandırma ve Ölçüm

Şirket, finansal varlıklarını itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak üç sınıfta muhasebeleştirilmektedir. 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 temettüler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

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

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.6 Finansal araçlar (Devamı)

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.

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

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

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

Şirket, ticari alacakları için değer düşüklüğünü ömür boyu beklenen kredi zararına göre ölçmektedir. Ticari alacaklarda beklenen kredi zararları, müşterilerin geçmişteki temerrüde düşme durumuna bakılarak, mevcut finansal durumu analiz edilerek ve ilgili müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin genel ekonomik koşulları ve raporlama tarihindeki koşullar dikkate alınarak oluşturulan bir karşılık matrisi kullanılarak tahmin edilir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, ticari alacakların 1.108.536 TL tutarındaki kısmı için beklenen kredi zarar karşılığı ayrılmıştır. Beklenen zarar karşılığı cari dönemde esas faaliyetlerden diğer giderlerde muhasebeleştirilmiştir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır. Şirket, nakit ve nakit benzerleri belirli sebeple değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda beklenen kredi zarar modelini kullanarak değer düşüklüğü hesaplaması yapmaktadır. Beklenen kredi zararı hesaplamasında geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerin 13.118 TL tutarındaki kısmı için beklenen kredi zarar karşılığı ayrılmıştır. Beklenen zarar karşılığı cari dönemde esas faaliyetlerden diğer giderlerde muhasebeleştirilmiştir.

Finansal borçlar

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.7 Netleştirme

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

2.5.8 Kur değişiminin etkileri

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

2.5.9 Hisse senedi ihraç primleri

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

2.5.10 Ödenmiş sermaye

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

2.5.11 Temettüleri

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

2.5.12 Pay başına kazanç

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

Türkiye'de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırabilmektedirler. 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.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.13 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

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

2.5.14 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

2.5.15 Kiralama işlemleri

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.15 Kiralama işlemleri (Devamı)

Kiracı durumunda şirket

Operasyonel kiralama işlemleri

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

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.16 İlişkili taraflar

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

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

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

2.5.17 Vergilendirme

Kurumlar Vergisi

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

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.17 Vergilendirme (Devamı)

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir. Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Bununla beraber 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonları için bu istisnanın uygulama esaslarında değişikliğe gidilmiş ve 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere;

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,
- Kurumlar Vergisi Kanununun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Söz konusu bu değişikliklere göre belirtilen süre içerisinde ve belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır. Ayrıca KVK madde 32/C'ye, 32 nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamaz, hükmü eklenmiştir.

Bu kapsamda Şirket, 1 Ocak 2025 tarihi itibarı ile dönem vergi hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan vergi oranı olan %30 oranını kullanacaktır. Şirket'in Genel Kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda ortaya çıkacak etki, bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanır.

Ertelenmiş Vergi

Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan defter değerleri ile vergi matrahında kullanılan değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Aşağıdaki durumlarda meydana gelen geçici farklar için ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmez:

- Bir işletme birleşmesi olmayan ve ne muhasebe karını ne de vergiye tabi kar veya zararı etkilemeyen bir işlem sonucu oluşan varlık veya yükümlülüklerin ilk kayıtlara alınmasında ortaya çıkan geçici farklar
- Öngörülebilir bir gelecekteki tersine dönmesi muhtemel olmayan ve Şirket'in geri çevirim zamanını kontrol edemediği bağlı ortaklık, iştirak ve müştereken kontrol edilen işletmelerdeki yatırımlarıyla ilgili geçici farklar

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.17 Vergilendirme (Devamı)

Kullanılmamış geçmiş yıl mali zararları, vergi avantajları ve indirilebilir geçici farklar için ilerideki dönemde bunların mahsup edilmesine yeterli olacak tutarda vergilendirilebilir kar elde edileceğinin muhtemel olması halinde ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir. Vergilendirilebilir kar Şirket'teki her bir bağlı ortaklığa ait iş planlarına göre belirlenir. Ertelenmiş vergi varlıkları her raporlama tarihinde gözden geçirilir ve ileriki dönemde vergiye tabi kar elde etmesinin muhtemel olması halinde bu tutarlarla sınırlı olmak üzere önceden muhasebeleştirilmeyen ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir.

Şirket, ertelenmiş vergi borçlarını ve ertelenmiş vergi varlıklarını, varlıklarının defter değerlerini ne şekilde geri kazanacağı veya borçlarını ne şekilde ödeyeceği ile ilgili raporlama dönemi sonundaki beklentilerinin vergisel sonuçlarıyla tutarlı bir şekilde ölçer. Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü mahsuplaştırılması sadece belirli şartlar sağlandığında yapılabilir.

Şirket, 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun öncesinde Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

Bununla beraber, yukarıda detayları açıklanan değişiklikler dolayısı ile cari yılda ertelenmiş vergi hesaplaması yapılmıştır.

Bu hesaplamada Şirket, yukarıda açıklandığı gibi cari vergi hesabında kullanacağı dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30 üzerinden ertelenmiş vergi hesaplamıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.18 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

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

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

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. 31 Aralık 2024 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan 46.655,43 TL tavan tutarı (1 Ocak 2024 tarihi değeri: 35.058,58 TL) kullanılmıştır.

2.5.19 Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından yapımla bir yıldan uzun süren satış amaçlı konut inşaatı için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların elde etme maliyeti veya net gerçekleştirilebilir 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.

2.5.20 İşletme birleşmeleri ve şerefiye

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.20 İşletme birleşmeleri ve şerefiye (Devamı)

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

2.5.21 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

| Gayrimenkul Adı | Değerleme Yöntemi | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|-------------------|----------------|----------------|
| | | TL (m2) | TL (m2) |
| İFM Arsa ve Projesi 3328 Ada- 12 Parsel (*) | Pazar Yaklaşımı | 1.247.642 | 786.936 |
| İstanbul/Fatih İş Merkezi | Pazar Yaklaşımı | 108.405 | 121.465 |
| Ankara/Kavaklıdere Dükkan | Pazar Yaklaşımı | 126.926 | 147.125 |
| Transform Fikirtepe Projesi | Pazar Yaklaşımı | 70.053 | 87.304 |
| İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-1 Parsel | Pazar Yaklaşımı | 88.000 | 110.486 |
| İzmir/Konak Arsası 8603 Ada-1 Parsel | Pazar Yaklaşımı | 88.000 | 110.486 |
| İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-4 Parsel | Pazar Yaklaşımı | 88.000 | 110.487 |
| İzmir/Aliağa İş Merkezi | Pazar Yaklaşımı | 53.125 | 51.772 |
| Kütahya/Merkez İş Merkezi | Pazar Yaklaşımı | 36.833 | 36.982 |
| İstanbul/Sancaktepe 8741 Ada-13 Parsel | Pazar Yaklaşımı | 43.416 | 32.289 |
| Kocaeli/Gebze 6365 Ada 8 Parsel | Pazar Yaklaşımı | 21.141 | 24.385 |
| Cubes Ankara-Ticari Üniteler (**) | Pazar Yaklaşımı | 129.662 | - |

(*) İUFM Arsa ve Projesinde 16 Şubat 2024 tarihinde yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra pazar yaklaşımı yöntemine göre değerlemeye tabi tutulmuştur.

(**) Cubes Ankara Projesinde A Blokta 22 Şubat 2024 ve B Blokta 4 Kasım 2024 tarihinde yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra pazar yaklaşımı yöntemine göre değerlemeye tabi tutulmuştur.

Uzun vadeli Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları

Şirket, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır (Dipnot 10). Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla toplam KDV alacakları 222.986.107 TL (31 Aralık 2023: 606.130.943 TL) olup KDV'ye konu olacak tahmini gelir ve giderlerin zamanlaması baz alınarak bu tutarın 215.329.360 TL'si kısa vadeli ve 7.656.747 TL'si uzun vadeli dir.

2.7 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrol

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

| <u>İlişkili Taraf</u> | <u>Tanım</u> |
|---|-----------------|
| Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O | Ortak |
| Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Emekli Sandığı | Ortak |
| Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz. Vakfı | Ortak |
| Türkiye Sigorta A.Ş. | İlişkili Şirket |
| Vakıf Pazarlama San. Tic. A.Ş. | İlişkili Şirket |
| PYS Güvenlik A.Ş. | İlişkili Şirket |
| Vakıf Faktoring A.Ş. | İlişkili Şirket |
| Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | İlişkili Şirket |

İlişkili Taraf Bakiyeleri

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan alacakları ve ilişkili taraflara borçları aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2024 | Bankalar ve Diğer Hazır Değerler | Peşin Ödenmiş Giderler | Kısa Vadeli Borçlanmalar | Kısa ve Uzun Ticari Borçlar | Ertelenmiş Gelirler |
|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------|
| Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O | 1.400.586.137 | 310.219 | 11.301.076 | -- | 369.503.960 |
| Türkiye Sigorta A.Ş | -- | 2.782.088 | -- | -- | -- |
| Vakıf Pazarlama San. Tic. A.Ş | -- | -- | -- | 686.000 | -- |
| PYS Güvenlik A.Ş | -- | -- | -- | 265.313 | -- |
| Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş | -- | -- | -- | 14.400 | -- |
| Toplam | 1.400.586.137 | 3.092.307 | 11.301.076 | 965.713 | 369.503.960 |

| 31 Aralık 2023 | Bankalar ve Diğer Hazır Değerler | Peşin Ödenmiş Giderler | Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar | Kısa ve Uzun Ticari Borçlar | Ertelenmiş Gelirler |
|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------|----------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O | 1.292.704.254 | 212.967 | 164.252.575 | -- | 271.253.400 |
| Türkiye Sigorta A.Ş | -- | 1.812.852 | -- | -- | -- |
| Vakıf Pazarlama San. Tic. A.Ş | -- | -- | -- | 244.736 | -- |
| Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş | -- | -- | -- | 12.128 | -- |
| Toplam | 1.292.704.254 | 2.025.819 | 164.252.575 | 256.864 | 271.253.400 |

İlişkili Taraf İşlemleri

1 Ocak – 31 Aralık 2024 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2023 dönemlerinde ilişkili taraflardan gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

| Kira Gelirleri | 1 Ocak – 31 Aralık 2024 | 1 Ocak – 31 Aralık 2023 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank") | 405.207.579 | 343.751.294 |
| Toplam | 405.207.579 | 343.751.294 |

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili Taraf İşlemleri (Devamı)

| Faiz Gelirleri | 1 Ocak – 31 Aralık 2024 | 1 Ocak – 31 Aralık 2023 |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank") | 499.193.898 | 653.061.813 |
| Toplam | 499.193.898 | 653.061.813 |

1 Ocak – 31 Aralık 2024 tarihinde sonra eren hesap döneminde, Şirket hasılatının %15'ini ilişkili kuruluşlardan elde etmiştir. (1 Ocak – 31 Aralık 2023: %49)

| Kira Giderleri | 1 Ocak – 31 Aralık 2024 | 1 Ocak – 31 Aralık 2023 |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank") | 3.455.734 | 1.620.178 |
| Toplam | 3.455.734 | 1.620.178 |

| Sigorta Giderleri | 1 Ocak – 31 Aralık 2024 | 1 Ocak – 31 Aralık 2023 |
|--------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Türkiye Sigorta A.Ş. | 5.503.568 | 3.371.673 |
| Toplam | 5.503.568 | 3.371.673 |

| Faiz Tahakkukları | 1 Ocak – 31 Aralık 2024 | 1 Ocak – 31 Aralık 2023 |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank") | 7.795.539 | 29.933.762 |
| Toplam | 7.795.539 | 29.933.762 |

| Faaliyet ve Komisyon Giderleri | 1 Ocak – 31 Aralık 2024 | 1 Ocak – 31 Aralık 2023 |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank") | 8.231.318 | 16.723.146 |
| Vakıf Pazarlama San. Tic. A.Ş. | 7.987.508 | 4.035.789 |
| PYS Güvenlik A.Ş. | 2.484.423 | 1.237.374 |
| Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | 158.114 | 423.397 |
| Toplam | 18.861.363 | 22.419.706 |

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili Taraf İşlemleri (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

1 Ocak – 31 Aralık 2024 ve 1 Ocak – 31 Aralık 2023 dönemlerinde üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve hakların detayı aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak – 31 Aralık 2024 | 1 Ocak – 31 Aralık 2023 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Yönetim kurulu ücret ve giderleri | 3.633.922 | 3.979.792 |
| Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler | 12.788.326 | 12.629.970 |
| Toplam | 16.422.248 | 16.609.762 |

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|----------------------|----------------------|
| Kasa | 2.131 | 2.441 |
| Bankalar | | |
| - Vadesiz mevduat | 3.157.224 | 3.054.499 |
| - Vadeli mevduat | 1.400.896.811 | 1.291.984.080 |
| Beklenen zarar karşılığı (-) (*) | (81.041) | (98.066) |
| Kredi kartı alacakları | 7.579 | 1.102.531 |
| Toplam | 1.403.982.704 | 1.296.045.485 |
| Vadeli mevduat faiz tahakkuku | (51.636.441) | (14.895.040) |
| Nakit Akış Tablosundaki Hazır Değerler | 1.352.346.263 | 1.281.150.445 |

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

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla banka mevduatlarının üzerinde blokaj bulunmamaktadır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kredi kartı alacaklarının ortalama vadeleri 32 - 37 gündür.

Vadesiz Mevduat

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---------------|------------------|------------------|
| TL | 3.157.224 | 3.054.499 |
| Toplam | 3.157.224 | 3.054.499 |

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Vadeli Mevduat

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2024 | Tutar (TL) | Faiz Oranı | Vade |
|----------------|----------------------|------------|---------------|
| TL | 474.217.623 | 50 | 17 Ocak 2025 |
| TL | 351.188.525 | 50 | 3 Ocak 2025 |
| TL | 250.333.333 | 50 | 24 Ocak 2025 |
| TL | 190.327.083 | 47,5 | 31 Ocak 2025 |
| TL | 62.131.148 | 50 | 10 Ocak 2025 |
| TL | 35.903.070 | 46 | 2 Ocak 2025 |
| TL | 16.928.279 | 50 | 13 Ocak 2025 |
| TL | 16.411.148 | 49,5 | 13 Şubat 2025 |
| TL | 3.393.347 | 45,5 | 2 Ocak 2025 |
| TL | 63.074 | 13 | 2 Ocak 2025 |
| TL | 181 | 4,8 | 2 Ocak 2025 |
| Toplam | 1.400.896.811 | | |

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2023 | Tutar (TL) | Faiz Oranı | Vade |
|----------------|----------------------|------------|---------------|
| TL | 363.171.945 | 45 | 9 Şubat 2024 |
| TL | 319.591.310 | 45 | 16 Şubat 2024 |
| TL | 235.121.130 | 46 | 15 Ocak 2024 |
| TL | 220.150.519 | 46 | 15 Şubat 2024 |
| TL | 106.834.917 | 42 | 2 Ocak 2024 |
| TL | 43.691.588 | 45,5 | 26 Ocak 2024 |
| TL | 3.245.749 | 37 | 2 Ocak 2024 |
| TL | 172.806 | 13 | 2 Ocak 2024 |
| TL | 4.116 | 9,5 | 2 Ocak 2024 |
| Toplam | 1.291.984.080 | | |

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yatırımları bulunmamaktadır.

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

| | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--------------------------------------|----------------|--------------------|
| Dönem başı | -- | 269.289.755 |
| Çıkışlar / itfalar | -- | (194.797.991) |
| Değer artışı / değer düşüklüğü (net) | -- | (7.444.705) |
| Parasal kayıp/ kazanç | -- | (67.047.059) |
| Dönem sonu | -- | -- |

6. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|-------------------|--------------------|
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | | |
| - İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 11.301.076 | 149.613.845 |
| Toplam | 11.301.076 | 149.613.845 |

| | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|-------------------|--------------------|
| Uzun vadeli finansal borçlanmalar | | |
| - İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar | -- | 14.638.730 |
| Toplam | -- | 14.638.730 |
| Toplam Finansal Yükümlülükler | 11.301.076 | 164.252.575 |

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal yükümlülüklerin tamamının para birimi TL'dir. 31 Aralık 2024 itibarıyla faiz oranı % 10 (31 Aralık 2023: % 10) olup efektif faiz oranı ise %11,15'dir (31 Aralık 2023: %11,15).

Banka kredilerinin vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| 1 yıl içerisinde ödenecek | 11.301.076 | 149.613.845 |
| 1-2 yıl içerisinde ödenecek | -- | 14.638.730 |
| Toplam | 11.301.076 | 164.252.575 |

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Alacak senetleri | 131.479.386 | 118.260.725 |
| Ticari alacaklar | 72.427.123 | 11.342.623 |
| Beklenen zarar karşılığı (-) (*) | (1.126.844) | (26.433) |
| Toplam | 202.779.665 | 129.576.915 |

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

Uzun vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|------------------|-------------------|----------------|
| Alacak senetleri | 23.536.116 | -- |
| Toplam | 23.536.116 | -- |

Kısa vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|--------------------|--------------------|
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 3) | 965.713 | 256.864 |
| Borç tahakkukları (**) | 71.867.775 | 612.456.147 |
| Ticari borçlar (*) | 97.761.619 | 267.308.564 |
| Toplam | 170.595.107 | 880.021.575 |

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ticari borçların ortalama vadesi 45 gündür (31 Aralık 2023: 45 gün).

(**) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 71.867.775 TL tutarındaki borç tahakkuklarının; 524.718 TL'si Cubes Ankara projesinin hakedişlerinden, 42.330.563 TL'si Sancaktepe projesinin hakedişlerinden, 29.012.494 TL'si ise Tablo Adalar projesinin hakedişlerinden oluşmaktadır.

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--|------------------|------------------|
| İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | 3.401.141 | 5.838.761 |
| Toplam | 3.401.141 | 5.838.761 |

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--|------------------|------------------|
| İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | 5.300.695 | 1.550.352 |
| Toplam | 5.300.695 | 1.550.352 |

Diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|-------------------------------|------------------|-------------------|
| Alınan depozito ve teminatlar | 2.368.152 | 19.713.991 |
| Diğer borçlar | 1.379 | 1.991 |
| Toplam | 2.369.531 | 19.715.982 |

Uzun vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Alınan depozito ve teminatlar | 42.521.472 | 36.173.476 |
| Toplam | 42.521.472 | 36.173.476 |

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|------------------|--------------------|
| Verilen sipariş avansları | 2.175.457 | 103.357.076 |
| İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler | 2.513.123 | 2.911.081 |
| Toplam | 4.688.580 | 106.268.157 |

| | | |
|---|------------------|--------------------|
| İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (Not:3) | 3.092.307 | 2.025.819 |
| İlişkili Taraf Toplamı | 3.092.307 | 2.025.819 |
| Toplam | 7.780.887 | 108.293.976 |

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|--------------------|--------------------|
| Verilen sipariş avansları | 367.049.319 | 416.763.084 |
| İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler | 2.811 | -- |
| Toplam | 367.052.130 | 416.763.084 |

Verilen sipariş avansları ana yüklenim işleri taahhütü kapsamında verilmiş avans bedelinden oluşmakta olup, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla verilen sipariş avanslarının detayı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| VSancaktepe Merkez Projesi | 197.536.074 | 247.609.593 |
| Nidapark Küçükalyalı Projesi (**) | 169.513.244 | 169.513.244 |
| Cubes Ankara Projesi | -- | 101.717.432 |
| Diğer | 2.175.458 | 1.279.891 |
| Toplam | 369.224.776 | 520.120.160 |

(**) Şirket'in Nidapark Küçükalyalı projesinden 12 adet bağımsız bölüm alımı için yapılan ödemelerden oluşmaktadır. (31 Aralık 2023: 12 adet)

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

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Peşin ödenen vergi ve fonlar (*) | 28.477.774 | 26.714.219 |
| Toplam | 28.477.774 | 26.714.219 |

(*) 28.477.774 TL tutarındaki peşin ödenen vergi ve fonların tamamı vadeli mevduat gelirleri üzerinden hesaplanmış stopaj tutarından oluşmaktadır (31 Aralık 2023: 26.714.219 TL).

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| KDV alacağı | 215.329.360 | 391.804.549 |
| Diğer dönen varlıklar | 2.648 | 56.751 |
| Toplam | 215.332.008 | 391.861.300 |

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---------------|------------------|--------------------|
| KDV alacağı | 7.656.747 | 214.326.393 |
| Toplam | 7.656.747 | 214.326.393 |

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla faal olan ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|-----------------------|----------------------|
| Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | | |
| - <i>Arsalar / Projeler</i> | 2.972.023.000 | 9.284.766.776 |
| Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | | |
| - <i>Binalar (*)</i> | 12.925.995.000 | 353.035.886 |
| Toplam | 15.898.018.000 | 9.637.802.662 |

(*) İUFM Arsa ve Projesi 16 Şubat 2024 tarihinde yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller içinde sınıflandırılmıştır.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

| | Değerleme Yöntemi | Ekspertiz Raporu Tarihi | Rayiç Değeri |
|---|-------------------|-------------------------|----------------------|
| İzmir /Konak Arsası 8604 Ada - Parsel No 1 | "Pazar Yaklaşımı" | 31 Ekim 2024 | 580.845.000 |
| İzmir /Konak Arsası 8604 Ada - Parsel No 4 | "Pazar Yaklaşımı" | 31 Ekim 2024 | 547.470.000 |
| İzmir /Konak Arsası 8603 Ada - Parsel No 1 | "Pazar Yaklaşımı" | 31 Ekim 2024 | 456.150.000 |
| Transform Fikirtepe Projesi | "Pazar Yaklaşımı" | 18 Aralık 2024 | 191.170.000 |
| İstanbul/Sancaktepe 8741 Ada- 13 parsel | "Pazar Yaklaşımı" | 31 Ekim 2024 | 595.675.000 |
| Kocaeli/Gebze 6365 Ada 8 Parsel | "Pazar Yaklaşımı" | 17 Aralık 2024 | 600.713.000 |
| Toplam | | | 2.972.023.000 |

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Şirket 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

| | Değerleme Yöntemi | Ekspertiz Raporu Tarihi | Rayiç Değeri |
|---|-------------------|-------------------------|----------------------|
| İFM Arsa ve Projesi 3328 Ada 12 Parsel | "Maliyet Yöntemi" | 29 Aralık 2023 | 5.686.245.730 |
| İzmir /Konak Arsası 8604 Ada - Parsel No 1 | "Pazar Yaklaşımı" | 5 Ekim 2023 | 729.264.559 |
| İzmir /Konak Arsası 8604 Ada - Parsel No 4 | "Pazar Yaklaşımı" | 27 Ekim 2023 | 687.364.269 |
| İzmir /Konak Arsası 8603 Ada - Parsel No 1 | "Pazar Yaklaşımı" | 27 Ekim 2023 | 572.706.353 |
| Transform Fikirtepe Projesi İstanbul/Sancaktepe 8741 Ada- 13 parsel | "Pazar Yaklaşımı" | 28 Aralık 2023 | 238.246.630 |
| Kocaeli/Gebze 6365 Ada 8 Parsel | "Pazar Yaklaşımı" | 12 Aralık 2023 | 678.073.456 |
| | | 29 Aralık 2023 | 692.865.779 |
| Toplam | | | 9.284.766.776 |

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Dönem başı – 1 Ocak | 9.284.766.776 | 7.907.564.700 |
| Girişler | 2.219.248 | 339.361.579 |
| Değer Artışı/ Değer Düşüklüğü (-) | (628.717.294) | 1.900.847.520 |
| Transferler (*) | (5.686.245.730) | (863.007.023) |
| Dönem sonu | 2.972.023.000 | 9.284.766.776 |

(*) İUFM Arsa ve Projesi 16.02.2024 tarihinde yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller içinde sınıflandırılmıştır.

İzmir Arsaları

İzmir/Konak Arsaları İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8603 ada 1 parsel, 8604 ada 1 ve 8604 ada 4 parselde kayıtlıdır. Toplam arsa alanı 18.005 m²'dir. Bu arsalar 19 Ağustos 2015 tarihinde portföye katılmıştır.

8603 ada 1 parsel ve 8604 ada 4 parsellerin SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Arge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A.Ş.'nin 31 Ekim 2024 tarihli raporuna göre gerçeğe uygun değeri KDV hariç 1.003.620.000 TL'dir. 8604 ada 1 parselin SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Arge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A.Ş.'nin 31 Ekim 2024 tarihli raporuna göre gerçeğe uygun değeri KDV hariç 580.845.000 TL'dir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak 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 gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamıştır. Şirket tapularını 3 Ağustos 2018 tarihinde aldıktan sonra bağımsız bölümlerini yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olmuştur. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Arge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A.Ş.'nin 18 Aralık 2024 tarihli raporuna göre Transform Fikirtepe Projesi'nin pazar karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 191.170.000 TL'dir.

İstanbul Samandıra Arsası

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi 100 parselde yer alan 21.000 m² alanlı gayrimenkul, 12.08.2022 tarihinde AC Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş'den satın alınmıştır. Yoldan ihdas, tevhid ve ifraz işlemi sonrası 8741 Ada, 13 Parsel 13.720,22 m² yüzölçümlü imar planında konut alanı lejantında bulunan "Arsa" nitelikli taşınmazın tescili 01.02.2024 tarihinde gerçekleşmiştir. Taşınmaz nezdinde 3194 sayılı İmar Kanunu gereğince imar uygulama işlemleri devam etmektedir.

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi 8741 Ada 13 parselin, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Arge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A.Ş.'nin 31 Ekim 2024 tarihli raporuna göre gerçeğe uygun değeri KDV hariç 595.675.000 TL'dir.

Kocaeli Gebze Çayırova Arsası

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

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Çayırova Mahallesi, 6365 ada 8 parselin, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Arge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A.Ş.'nin 17 Aralık 2024 tarihli raporuna göre gerçeğe uygun değeri KDV hariç 600.713.000 TL'dir.

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller:

Şirket 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

| | Değerleme Yöntemi | Ekspertiz Raporu Tarihi | Rayiç Değeri |
|--|-------------------|-------------------------|-----------------------|
| İFM Arsa ve Projesi 3328 Ada 12 Parsel | "Pazar Yaklaşımı" | 30 Aralık 2024 | 9.015.210.000 |
| İzmir/ Aliğa İş Merkezi | "Pazar Yaklaşımı" | 17 Aralık 2024 | 60.350.000 |
| İstanbul/Fatih İş Merkezi | "Pazar Yaklaşımı" | 6 Aralık 2024 | 55.150.000 |
| Ankara/Kavaklıdere Dükkan | "Pazar Yaklaşımı" | 17 Aralık 2024 | 134.795.000 |
| Kütahya/Merkez İş Merkezi | "Pazar Yaklaşımı" | 6 Aralık 2024 | 75.875.000 |
| Cubes Ankara-Ticari Üniteler (*) | "Pazar Yaklaşımı" | 27 Aralık 2024 | 3.584.615.000 |
| Toplam | | | 12.925.995.000 |

(*) Cubes Ankara projesinde 27.646 m²'lik kiralama amacı olan ticari üniteler gerçeğe uygun değerleriyle stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Şirket 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

| | Değerleme Yöntemi | Ekspertiz Raporu Tarihi | Rayiç Değeri |
|---------------------------|-------------------|-------------------------|--------------------|
| İzmir/ Aliağa İş Merkezi | "Pazar Yaklaşımı" | 26 Aralık 2023 | 58.812.693 |
| İstanbul/Fatih İş Merkezi | "Pazar Yaklaşımı" | 26 Aralık 2023 | 61.794.114 |
| Ankara/Kavaklıdere Dükkan | "Pazar Yaklaşımı" | 26 Aralık 2023 | 156.246.706 |
| Kütahya/Merkez İş Merkezi | "Pazar Yaklaşımı" | 8 Kasım 2023 | 76.182.373 |
| Toplam | | | 353.035.886 |

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|-----------------------------------|-----------------------|--------------------|
| Dönem başı | 353.035.886 | 309.219.774 |
| Değer Artışı/ Değer Düşüklüğü (-) | 5.483.352.687 | 43.816.112 |
| Girişler (*) | 84.598.450 | -- |
| Transferler(**) | 1.318.762.247 | -- |
| Transferler(***) | 5.686.245.730 | -- |
| Dönem sonu | 12.925.995.000 | 353.035.886 |

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan girişler İUFM projesine ilişkin ödemelerden oluşmaktadır.

(**) Cubes Ankara projesinde 27.646 m²'lik kiralama amacı olan ticari üniteler stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.

(***) İUFM Arsa ve Projesi 16 Şubat 2024 tarihinde yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller içinde sınıflandırılmıştır.

İstanbul 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 Finans Merkezi olarak ayrılan bölgede TOKİ tarafından imar planı hazırlanmış Ataşehir Toplu Konut Alanı Ticaret Alanı Revizyon İmar Planı sınırları dahilindeki, mülkiyeti TOKİ'ye ait, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 3323 ada, 4 ve 5 no.lu iki adet parsel, TOKİ tarafından tevhid edilip 6 no'lu tek parsel dönüşürülerek 32.004,94 m² haline gelmiş ve alım-satım masrafları taraflara ait olmak kaydıyla satın alınmıştır. Ataşehir Vakıfbank Genel Müdürlük Binası Arsası, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4Dpafta 3328 ada, 5 parselde "arsa" vasfı ile kayıtlı 8.774 m² ile 12 parselde "arsa" vasfıyla kayıtlı 7.226 m² alanlı (toplam arsa alanı yaklaşık 16.000 m² olan) iki adet parselin toplamından oluşmaktadır.

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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 U 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 REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. A.Ş. ile sözleşme imzalanmıştır.

16 Şubat 2024 tarihinde yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 30 Aralık 2024 tarihli raporuna göre 3328 ada 12 parsel üzerinde yer alan İstanbul Finans Merkezi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 9.015.210.000 TL'dir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2024 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap döneminde 393.312585 TL kira geliri elde etmiştir.

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

Kütahya / Merkez İş Merkezi

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Arge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A.Ş.'nin 6 Aralık 2024 tarihli raporuna göre Kütahya / Merkez İş Merkezi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 75.875.000 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 2024 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap döneminde 2.917.650 TL kira geliri elde etmiştir (1 Ocak -31 Aralık 2023: 3.012.901 TL).

Ocak 2025 tarihi itibarı ile bina güçlendirme çalışmaları başladığı için 2025 yılı içinde kira geliri elde edilmeyecektir.

Ankara / Kavaklıdere Dükkan

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Arge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A.Ş.'nin 17 Aralık 2024 tarihli raporuna göre Ankara / Kavaklıdere Dükkan'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 134.795.000 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 2024 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap döneminde 4.707.578 TL kira geliri elde etmiştir (1 Ocak - 31 Aralık 2023: 4.920.720 TL).

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

İzmir / Aliğa İş Merkezi

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Arge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A.Ş.'nin 17 Aralık 2024 tarihli raporuna göre İzmir / Aliğa İş Merkezi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 60.350.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Aliğa Şube'ye ve diğer gerçek kişilere kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2024 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap döneminde 1.721.750 TL kira geliri elde etmiştir (1 Ocak -31 Aralık 2023: 1.884.053 TL).

İstanbul / Fatih İş Merkezi

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Arge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A.Ş.'nin 6 Aralık 2024 tarihli raporuna göre İstanbul/Fatih İş Merkezi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 55.150.000 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 2024 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap döneminde 1.884.316 TL kira geliri elde etmiştir. (1 Ocak -31 Aralık 2023: 1.945.829 TL).

Ankara / Cubes Ankara Ticari Alanlar

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi'nde 16124/5 ve 16125/4 ada/parsel numaraları ile toplam 16.778,93 m² alanlı arsalar üzerinde konut, ofis, ticari ve sosyal donatı alanları ile birlikte 207.853 m² kapalı inşaat alanına sahip 2 ayrı blok halinde inşa faaliyetleri devam eden Cubes Ankara Projesi'nin, Şirket portföyünde yer alan 27.645,81m² ticari alanın kiralanması hususunda 'Ticari Alanların Kiralanması Hizmetleri Danışmanlık' ihalesi süreci tamamlanarak 06.02.2024 tarihinde sözleşme imzalanmış, ticari üniteler stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir. 1 Ocak 2024 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap döneminde 1.004.267 TL kira geliri elde etmiştir.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla binaların sigorta değerleri aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2024 | | 31 Aralık 2023 | |
|---------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|
| | Sigorta Police Tarihi | Sigorta Değeri | Sigorta Police Tarihi | Sigorta Değeri |
| Kütahya/Merkez İş Merkezi | 7 Şubat 2025 | 37.492.000 | 8 Şubat 2024 | 26.767.824 |
| İzmir/Aliğa İş Merkezi | 7 Şubat 2025 | 24.078.600 | 8 Şubat 2024 | 17.191.180 |
| Ankara/Kavaklıdere Dükkan | 7 Şubat 2025 | 20.337.300 | 8 Şubat 2024 | 13.799.723 |
| İstanbul Fatih İş Merkezi | 7 Şubat 2025 | 9.259.068 | 8 Şubat 2024 | 6.610.613 |
| | | 91.166.968 | | 64.369.340 |

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

12. STOKLAR

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla stokların detayı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|----------------------|----------------------|
| Cubes Ankara Projesi | 1.060.665.230 | 6.137.809.365 |
| Tablo Adalar Projesi | 641.146.991 | 1.922.190.583 |
| Bizimtepe Aydos Projesi | 111.123 | 160.439 |
| Stok değer düşüklüğü karşılığı (-) | -- | (605.792.822) |
| Toplam Kısa Vadeli Stoklar | 1.701.923.344 | 7.454.367.565 |
| VSancaktepe Merkez Projesi | 1.448.759.920 | 1.009.257.566 |
| İzmir Konak Arsa | 934.415.004 | 941.618.583 |
| Stok değer düşüklüğü karşılığı (-) | (175.134.526) | (83.658.552) |
| Toplam Uzun Vadeli Stoklar | 2.208.040.398 | 1.867.217.597 |
| Toplam Kısa ve Uzun Vadeli Stoklar | 3.909.963.742 | 9.321.585.162 |

Şirket'in stok değer düşüklüğü karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|------------------------|----------------------|----------------------|
| Dönem başı | (689.451.374) | (320.787.800) |
| Dönem gideri (-) | (91.475.975) | (411.290.536) |
| Değer düşüklüğü iptali | 605.792.823 | 42.626.962 |
| Dönem Sonu | (175.134.526) | (689.451.374) |

İstanbul / Sancaktepe (Bizimtepe Aydos Projesi)

Şirket, 95.221,84 m² yüz ölçümüne sahip İstanbul İli Sancaktepe ilçesinde bulunan arsayı satın almıştır. Şirket, proje ile ilgili olarak 4 Kasım 2015 tarihinde inşaat ruhsatını almıştır. 2016 Aralık ayı içerisinde alınmış olan tadilat ruhsatları gelişmesiyle, arsa üzerindeki toplam inşaat alanı 228.773 m²'ye yükseltilmiş olup ilgili proje 1.037 adet konut, 44 adet ticari ünite, 3 adet kreş ve 1 adet spor tesisi olmak üzere 1.085 adet bağımsız bölümden oluşacak şekilde güncellenmiştir. Projenin konut teslimleri 30 Mayıs 2018 tarihinde başlamış olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ticari ünite satışları tamamlanmıştır.

İstanbul/Maltepe (Tablo Adalar Projesi)

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

Vakıf GYO, Obaköy'e şu ana kadar iki Ortak tarafından ortak olarak paylaşılan yatırım tutarının (yatırım tutarı alınan arazi ve üzerinde yapılan geliştirme harcamalarından oluşmaktadır) Obaköy tarafından karşılanan tutarın %49'unu ve belirlenen devir bedelini ödemiştir.

Projenin konut teslimleri 29 Kasım 2023 tarihinde başlamıştır.

Projede 3 Ekim 2023 tarihinde geçici kabul yapılmıştır. A ve B Bloklara ait yapı kullanım izni (iskan) belgesi 26 Mart 2024 tarihinde alınmıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

12. STOKLAR (Devamı)

VSancaktepe Merkez Projesi

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

Kayıtlı arsa üzerinde geliştirilen "VSancaktepe Merkez Projesi" için gerçekleştirilen Ana Yüklenici İhalesi sonucunda, Cevahir Yapı Sanayi Turizm ve Ticaret AŞ ile 4 Aralık 2023 tarihinde sözleşme imzalanmış olup 22 Aralık 2023 tarihinde yapı ruhsatı alınarak inşai faaliyetlere başlanmıştır.

Projenin 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla tamamlanma oranı %20'dir.

Cubes Ankara Projesi

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi'nde 16124/5 ve 16125/4 ada/parsel numaraları ile toplam 16.778,93 m² alanlı arsalar üzerinde konut, ofis, ticari ve sosyal donatı alanları ile birlikte 207.853 m² kapalı inşaat alanına sahip 2 ayrı blok halinde inşai faaliyetleri devam eden Cubes Ankara Projesi'nin, Şirket portföyüne dahil edilmesi amacıyla 13 Mayıs 2020 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile sözleşme imzalanmıştır. 6 Temmuz 2020 tarihinde "Cubes Ankara Projesi"nin Şirket'e tapu devir işlemi gerçekleştirilmiştir.

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

Projenin konut teslimleri 18 Mart 2024 tarihinde başlamıştır.

Projenin A1-A2 Bloklara ait yapı kullanım izni (iskan) belgesi 22 Şubat 2024 tarihinde alınmış olup, B1-B2 Bloklara ait yapı kullanım izni (iskan) 04.11.2024 tarihinde alınmıştır.

Cubes Ankara Projesinde, 29 Mart 2024 tarihinde Otel nitelikli B1-404 numaralı ve Çok Amaçlı Salon nitelikli B2-30 numaralı, toplam 8.801,75 m²'lik bağımsız bölümlerin Shell&Core olarak Totem İş Güvenliği Ekipmanları İnşaat Taahhüt San. ve Tic. Ltd. Şti'ne 628.075.000, -TL + KDV bedel ile vadeli olarak satılmıştır. Ancak, Şirket 23.12.2024 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile; Totem İş Güvenliği Ekipmanları İnşaat Taahhüt San. ve Tic. Ltd. Şti'nin vadeli ödemelerinde yaşadığı ifa güçlüğü başvurusu ve temerrüde düşmesi sebebiyle, Şirket'in ilgili taşınmazların satışından haklı nedenle dönme hakkının kullanılmasına, Şirketin iptal edilen satış işlemi ve geri devir alınması ile ilgili tüm masrafların Totem İş Güvenliği Ekipmanları İnşaat Taahhüt San. ve Tic. Ltd. Şti'nce karşılanması kaydıyla, taşınmazların satış bedeli üzerinden (628.075.000 TL+Kdv) Şirkete iadesi hususunda Totem İş Güvenliği Ekipmanları İnş. Taah. San. ve Tic. Ltd. Şti. ile anlaşmaya varılmasına karar verilmiş, 31.12.2024 tarihinde tapu işlemleri gerçekleştirilmiş ve gayrimenkuller portföye dahil edilmiştir.

İzmir Konak

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

12. STOKLAR (Devamı)

İzmir Konak (Devamı)

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

Şirket "İzmir Konak Karma Projesi" adıyla İlk İnşaat ve Kaf Teknik İş Ortaklığı ile arsa satışı karşılığı Gelir paylaşımı modeline göre 05 Ocak 2018 tarihinde imzalanan yüklenici sözleşmesinin, yüklenicinin sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi sebebiyle 13.09.2022 tarihinde fesih edilmesine karar vermiştir.

Şirket portföyünde yer alan İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 Ada 2 Parsel üzerinde yapılacak olan "İzmir Konak Karma Projesi Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işi için ihaleye çıkmış olup, ihalede en uygun teklifi veren Rec Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. A.Ş. ile 09.03.2023 tarihinde arsa satışı karşılığı toplam geliri üzerinden %35 şirket payı gelir oranı ile ana yüklenici sözleşmesi imzalanmıştır. Projede 12.05.2023 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. 17.05.2024 tarihinde tarafların ortak mutabakatıyla imzalanan İkâle Sözleşme ile her iki taraf için de herhangi bir hak ve borç doğurmayacak şekilde sona erdirilmiştir.

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren dönemde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak 2024 | Girişler | Çıkışlar | 31 Aralık 2024 |
|----------------------------|--------------------|--------------------|----------------|--------------------|
| Maliyet değeri | | | | |
| Arazi ve arsalar | 4.959.164 | -- | -- | 4.959.164 |
| Demirbaşlar | 6.584.840 | 2.652.466 | (9.498) | 9.227.808 |
| Taşıtlar | 6.045.480 | -- | -- | 6.045.480 |
| Toplam | 17.589.484 | 2.652.466 | (9.498) | 20.232.452 |
| Birikmiş amortisman | | | | |
| Demirbaşlar | (2.863.638) | (1.302.928) | 7.916 | (4.158.650) |
| Taşıtlar | (704.398) | (1.217.268) | -- | (1.921.666) |
| Toplam | (3.568.036) | (2.520.196) | 7.916 | (6.080.316) |
| Net defter değeri | 14.021.448 | | | 14.152.136 |

31 Aralık 2024 hesap dönemine ait 2.520.196 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin 2.115.444 TL'si genel yönetim giderlerine, 404.752 TL'si stoklara kaydedilmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren dönemde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak 2023 | Girişler | Çıkışlar | 31 Aralık 2023 |
|----------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| Maliyet değeri | | | | |
| Arazi ve arsalar | 4.959.164 | -- | -- | 4.959.164 |
| Demirbaşlar | 10.836.353 | 2.601.420 | (6.852.933) | 6.584.840 |
| Taşıtlar | -- | 6.045.480 | -- | 6.045.480 |
| Özel maliyetler | 5.998.469 | -- | (5.998.469) | -- |
| Toplam | 21.793.986 | 8.646.900 | (12.851.402) | 17.589.484 |
| Birikmiş amortisman | | | | |
| Demirbaşlar | (8.537.827) | (1.050.773) | 6.724.962 | (2.863.638) |
| Taşıtlar | -- | (704.398) | -- | (704.398) |
| Özel maliyetler | (5.800.901) | (18.167) | 5.819.068 | -- |
| Toplam | (14.338.728) | (1.773.338) | 12.544.030 | (3.568.036) |
| Net defter değeri | 7.455.258 | | | 14.021.448 |

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde ipotek ve rehin bulunmamaktadır.

14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yazılım programları ve haklardan oluşan maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak 2024 | Girişler | Çıkışlar | 31 Aralık 2024 |
|--------------------------|------------------|--------------------|-----------|---------------------|
| Maliyet değeri | | | | |
| Maliyet | 12.731.809 | 236.958 | -- | 12.968.767 |
| Birikmiş itfa payları | (9.460.181) | (2.496.481) | -- | (11.956.662) |
| Net defter değeri | 3.271.628 | (2.259.523) | -- | 1.012.105 |
| | | | | |
| | 1 Ocak 2023 | Girişler | Çıkışlar | 31 Aralık 2023 |
| Maliyet değeri | | | | |
| Maliyet | 12.009.168 | 933.422 | (210.781) | 12.731.809 |
| Birikmiş itfa payları | (6.025.108) | (3.645.854) | 210.781 | (9.460.181) |
| Net defter değeri | 5.984.060 | (2.712.432) | -- | 3.271.628 |

31 Aralık 2024 hesap dönemine ait 2.496.481 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık amortisman giderlerinin 2.491.026 TL'si genel yönetim giderlerine, 5.455 TL'si stoklara kaydedilmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

15. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|--------------------|----------------------|
| Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler (TL Cinsinden) | | |
| A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı | 200.721.844 | 122.817.923 |
| B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı | -- | -- |
| C. Olağan Ticari Faaliyetlerin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı (*) | 500.541.260 | 722.675.322 |
| D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı | -- | -- |
| i. Ana Ortak Lehine Verilmiş Olan TRİ'lerin Toplam Tutarı | -- | -- |
| ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer İlişkili Şirketler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı | -- | -- |
| iii. C maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı (**) | 8.371.793 | 232.673.596 |
| Toplam | 709.634.897 | 1.078.166.841 |

(*) Şirket'in satışı devam eden projelerindeki konut ve ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut/işyeri kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %3,91'dir. (31 Aralık 2023: %6,91). 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2024 | | 31 Aralık 2023 | |
|-----------------------------|---|--------------------|---|--------------------|
| | Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar | Şirket Payı | Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar | Şirket Payı |
| Cubes Ankara Projesi (%100) | 94.612.053 | 94.612.053 | 136.599.720 | 136.599.720 |
| Tablo Adalar Projesi (%99) | 410.029.502 | 405.929.207 | 591.995.557 | 586.075.602 |
| Toplam | 504.641.555 | 500.541.260 | 728.595.277 | 722.675.322 |

(**) 6 Temmuz 2020 tarihinde %15 inşaat ilerleme seviyesi olan "Cubes Ankara Projesi"nin Şirket'e devri gerçekleşmiştir. Şirket devir almadan önceki projenin sahibi tarafından satış vaadi sözleşmesi imzalamış ve tahsilatları yapılmış olan bağımsız bölümlerin tutarlarını şarta bağlı yükümlülükleri altında izlemektedir. İlgili bağımsız bölümler 18 Mart 2024 itibarıyla müşterilere teslim edilmeye başlanmıştır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'ler bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---------------|----------------------|----------------------|
| TL | 1.006.612.053 | 1.710.592.820 |
| Toplam | 1.006.612.053 | 1.710.592.820 |

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Şirket'in taraf olduğu davalar

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla taraf olduğu 64 dava bulunmakta olup, 38 dava tüketici mahkemesinde, 1 dava sulh hukuk mahkemesinde, 14 dava asliye hukuk mahkemesinde, 1 dava idare mahkemesinde, 4 dava ticaret mahkemesinde, 4 dava iş mahkemesinde, 1 dava vergi mahkemesinde ve 1 dava da tahkim merkezinde görülmektedir.

Faaliyet kiralama anlaşmaları

Kiraya veren olarak Şirket

Şirket, 1 Ocak 2020 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile İzmir Aliğa ilçesinde bulunan bodrum, zemin ve bir normal kat için 10 yıllık kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2024 itibarıyla 100.276 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, İzmir Aliğa İlçesinde bulunan İş Merkezinde Bodrum, zemin ve bir normal kat dışında kalan 8 bağımsız bölümde yer alan konutları gerçek kişilerle kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2024 itibarıyla 27.812 TL+KDV'dir. Yıllık kira artışları, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. Günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE oniki aylık ortalama oranını geçmemek kaydıyla bir önceki yılın aynı ayına göre Yİ-ÜFE ve TÜFE artış oranlarının aritmetik ortalaması oranındadır.

Şirket, 1 Şubat 2021 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile İstanbul Fatih ilçesinde bulunan bodrum, zemin kat ve 2 normal kattan oluşan komple bina için 10 yıllık kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2024 itibarıyla 141.716 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Ocak 2020 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile Ankara Çankaya ilçesinde bulunan işyeri için 10 yıllık kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 341.776 TL + KDV olup yıllık kira bedeli peşin tahsil edilmektedir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Şubat 2021 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile Kütahya Merkez ilçesinde bulunan bodrum, zemin ve 7 normal kattan oluşan bina için 10 yıllık kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2024 itibarıyla 219.431 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. Ocak 2025 tarihi itibari ile bina güçlendirme çalışmaları başladığı için 2025 yılı içinde kira geliri elde edilmeyecektir.

Şirket, portföyünde yer alan, "T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi"nin, 7.225,80 m² parsel alanı üzerinde konumlu ve 3328 ada 12 parsel ile kayıtlı, toplam 54.582,90 m² satılabilir/kiralanabilir alana ve 112.603,97 m² inşaat alanına sahip olan B Kule bloğunun, shop-mix alanı olarak ayrılmış olan dükkanlar hariç olmak üzere geri kalan 51.563,30 m² alanın tamamı için 05.08.2022 tarihinden başlamak üzere 5 + 5 yıl süre ile, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'ya Shell&Core olarak kiralanması hususunda sözleşme imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2024 itibarıyla 40.200.000 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, TÜİK tarafından açıklanan 12 aylık TÜFE ortalamalarına göre artırılabacaktır.

Kiralayan olarak Şirket

Şirket, 1 Ağustos 2023 tarihinde başlamak üzere İstanbul Ümraniye İlçesinde bulunan genel müdürlük hizmet binası için T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile 3 yıllık kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2024 itibarıyla 303.150 TL+Bsmv'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira döneminde bir önceki yılın aynı ayına göre TÜİK tarafından açıklanacak Yİ-ÜFE ve TÜFE artış oranının aritmetik ortalaması oranı kadardır. Ayrıca Şirket'in 31 Aralık 2024 itibarıyla aylık 298.100 TL+ KDV bedelle taşıt kiralaması bulunmaktadır.

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

16. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

Kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| İkramiye karşılıkları | 4.364.368 | 3.597.335 |
| Kullanılmayan izin karşılıkları | 2.421.273 | 1.999.647 |
| Toplam | 6.785.641 | 5.596.982 |

İzin karşılığının 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlere ait hareketi aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Dönem başı | 1.999.647 | 2.216.045 |
| Dönem içindeki artış | 1.178.769 | 817.649 |
| Parasal kayıp/ kazanç | (757.143) | (1.034.047) |
| Dönem sonu | 2.421.273 | 1.999.647 |

Uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 46.655,43 TL (31 Aralık 2023 Tarihi Değeri: 35.058,58 TL) tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan 46.655,43 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp/(kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlere ait hareketi aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Dönem başı | 4.641.750 | 5.723.759 |
| Hizmet maliyeti | 1.006.468 | 1.250.732 |
| Faiz maliyeti | 1.138.624 | 1.636.985 |
| Ödenen kıdem tazminatı | (2.068.793) | (2.497.503) |
| Aktüeryal fark | 460.457 | 1.068.433 |
| Parasal kayıp/ kazanç | (1.491.656) | (2.540.656) |
| Dönem sonu | 3.686.850 | 4.641.750 |

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

16. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR (Devamı)

Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer uzun vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Diğer uzun vadeli karşılıklar (*) | 20.466.836 | 29.549.766 |
| Toplam | 20.466.836 | 29.549.766 |

(*) İzmir Konak Karma Projesi adıyla 05.01.2018 tarihinde İlk ve Kaf İş Ortaklığı ile imzalanan Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi'nin 13.09.2022 tarihinde Şirket tarafından haklı nedenle feshedilmesi sebebiyle, 16 Haziran 2023 tarihinde yüklenici ortaklar İlk İnşaat Taahhüt Sanayi ve Tic. A.Ş. ve Kaf Teknik Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. tarafından İstanbul Anadolu 10. Asliye Ticaret Mahkemesinde açılan davada yapılan yargılama neticesinde davacı yana tazminat ödenmesi kararı çıkması durumunda Şirket tarafından sözleşme fesih hükümleri çerçevesinde ödenecek üretim maliyetlerinden oluşmaktadır.

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

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Ödenecek vergi ve fonlar | 21.637.383 | 58.220.504 |
| Gider tahakkukları | -- | 18.908 |
| Toplam | 21.637.383 | 58.239.412 |

Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---|--------------------|----------------------|
| İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler (*) | 369.503.960 | 271.253.400 |
| İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (**) | 347.637.113 | 4.166.839.854 |
| Toplam | 717.141.073 | 4.438.093.254 |

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--|--------------------|--------------------|
| İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (***) | 238.133.470 | 328.552.131 |
| Toplam | 238.133.470 | 328.552.131 |

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

(*) İlgili tutar Şirket portföyünde yer alan, "T.Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi"nin, 7.225,80 m² parsel alanı üzerinde konumlu ve 3328 ada 12 parsel ile kayıtlı B Kule bloğunun peşin olarak tahsil edilmiş kira bedelinden oluşmaktadır.

(**) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin 274.855.148 TL'si Cubes Ankara projesi, 42.091.512 TL'si Tablo Adalar Projesi için yaptığı satış vaadi sözleşmesine ilişkin alınan peşin bedelidir.

(***) 172.269.234 TL'si VSancaktepe Projesi için yaptığı satış vaadi sözleşmesine ilişkin alınan peşin bedelidir, 65.864.236 TL tutarındaki ertelenmiş gelirler İzmir Konak Karma Projesi için ana yüklenici avansıdır. 31 Aralık 2023 tarihinde 328.552.131 TL tutarındaki ertelenmiş gelirler İzmir Konak Karma Projesi kapsamında imzalanan arsa satış karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesine istinaden sözleşme hükümlerince peşin tahsil edilen arsa satış karşılığı gelir paylaşım şirket payı tahsilatıdır. 17 Mayıs 2024 tarihinde tarafların ortak mutabakatıyla imzalanan İkâle Sözleşme ile her iki taraf için de herhangi bir hak ve borç doğurmayacak şekilde sona erdirilmiştir.

Şirket, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satış yapılan projelere ilişkin satış bedeli peşin olarak tahsil edilmediği için 423.794.000 TL tutarındaki satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan edim yükümlülüğü ertelenmiş gelir olarak kaydedilmemiş olup, tahsil edildikçe ertelenmiş gelir olarak kaydedilecektir. (31 Aralık 2023: 880.882.549)

18. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

| | Grubu | 31 Aralık 2024 | | 31 Aralık 2023 | |
|-------------------------------|-------|----------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| | | Pay oranı (%) | Pay tutarı | Pay oranı (%) | Pay tutarı |
| T. Vakıflar Bankası T.A.O | A | 26,23 | 905.023.530 | 26,23 | 773.860.705 |
| ("Vakıfbank") | B | 27,54 | 950.055.270 | 27,54 | 812.366.031 |
| Vakıfbank Personeli Özel | A | 5,57 | 192.217.390 | 5,57 | 164.359.799 |
| Sosyal Güv. Hiz. Vakfı | B | 1,76 | 60.704.510 | 1,76 | 51.906.748 |
| Vakıfbank Memur ve Hizmetleri | A | 2,79 | 96.108.698 | 2,79 | 82.179.897 |
| Emekli Sandığı Vakfı | B | 3,69 | 127.283.758 | 3,69 | 108.836.807 |
| Diğer | A | 0,93 | 32.036.240 | 0,93 | 27.393.303 |
| | B | 31,49 | 1.086.570.604 | 31,49 | 929.096.710 |
| Toplam | | 100,00 | 3.450.000.000 | 100 | 2.950.000.000 |
| Enflasyon düzeltme etkisi | | | 10.874.292.398 | | 10.842.942.444 |
| Toplam | | | 14.324.292.398 | | 13.792.942.444 |

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.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Pay senedi ihraç primleri

| | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Pay senedi ihraç primleri | 33.246.610 | 33.246.610 |
| Toplam | 33.246.610 | 33.246.610 |

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 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, 31 Aralık 2024 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan 322.320 TL (31 Aralık 2023: 1.068.433 TL aktüeryal kayıp) tutarındaki aktüeryal fark, 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirilmiştir.

Kar dağıtımı

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarih ve 2/51 sayılı kararı gereğince halka açık anonim ortaklıkların faaliyetlerinden elde ettikleri karların dağıtım konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemiştir ancak gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 02/8/2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır. 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 zarar olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Özkaynaklar altında yer alan aşağıdaki hesapların tarihi değerleri ve enflasyon düzeltme etkileri TFRS ve VUK finansal tabloları uyarınca 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

| 31.12.2024 (TFRS) | Tarihi Değer | Enflasyon Düzeltme Etkisi | Endekslenmiş Değer |
|--------------------------------------|---------------|---------------------------|--------------------|
| Sermaye | 3.450.000.000 | 10.874.292.398 | 14.324.292.398 |
| Paylara İlişkin Primler (İskontolar) | 18.326.968 | 14.919.642 | 33.246.610 |
| Yasal Yedekler | 89.586.335 | 149.728.408 | 239.314.743 |

| 31.12.2024 (VUK) | Tarihi Değer | Enflasyon Düzeltme Etkisi | Endekslenmiş Değer |
|--------------------------------------|---------------|---------------------------|--------------------|
| Sermaye | 3.450.000.000 | 8.515.073.349 | 11.965.073.349 |
| Paylara İlişkin Primler (İskontolar) | 18.326.968 | 9.009.343 | 27.336.311 |
| Yasal Yedekler | 89.586.335 | 180.972.467 | 270.558.802 |

Enflasyona ilk geçiş kapsamında TFRS uyarınca hazırlanan konsolide bilançolarda oluşan geçmiş yıl karları 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla 632.130.300 TL olup, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alım gücü esasına göre hesaplanmış geçmiş yıl karları tutarı 533.565.778 TL'dir.

19. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak – 31 Aralık 2024 | 1 Ocak – 31 Aralık 2023 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Kira gelirleri | 410.939.835 | 345.036.508 |
| Konut ve Ticari ünite satışı gelirleri | 5.167.991.017 | 1.048.580.457 |
| Toplam gayrimenkul gelirleri | 5.578.930.852 | 1.393.616.965 |
| Mevduat faiz gelirleri | 500.590.019 | 653.925.561 |
| Toplam borçlanma araçları gelirleri | 500.590.019 | 653.925.561 |
| Toplam hasılat | 6.079.520.871 | 2.047.542.526 |
| Satışların maliyeti (-) | (4.905.589.782) | (936.370.233) |
| Brüt kar | 1.173.931.089 | 1.111.172.293 |

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

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak – 31 Aralık 2024 | 1 Ocak – 31 Aralık 2023 |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Satılan stok maliyeti | 4.889.916.930 | 927.089.150 |
| Emlak vergisi Giderleri | 12.838.756 | 8.951.459 |
| Sigorta giderleri | 116.227 | 73.382 |
| Diğer | 2.717.869 | 256.242 |
| Satışların Maliyeti | 4.905.589.782 | 936.370.233 |

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

20. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak – 31 Aralık 2024 | 1 Ocak – 31 Aralık 2023 |
|-----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Reklam ve ilan gideri | 59.481.056 | 71.183.627 |
| Satış komisyon gideri | 34.137.938 | 25.525.296 |
| Diğer | 3.836.995 | 504.747 |
| Toplam | 97.455.989 | 97.213.670 |

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak – 31 Aralık 2024 | 1 Ocak – 31 Aralık 2023 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Personel giderleri | 126.097.970 | 102.923.331 |
| Vergi giderleri (*) | 50.117.263 | 62.262.680 |
| Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler | 23.043.148 | 14.883.826 |
| Amortisman ve itfa payı giderleri (Not 13,14) | 4.606.470 | 4.719.612 |
| Sermaye artış giderleri | 1.558.616 | 9.539.998 |
| Bağış ve yardımlar | -- | 19.645.956 |
| Diğer giderler (**) | 14.126.045 | 8.872.867 |
| Toplam | 219.549.512 | 222.848.270 |

(*) Cubes Ankara ve Tablo Adalar projelerinin tapu devir harçlarından oluşmaktadır.

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

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak – 31 Aralık 2024 | 1 Ocak – 31 Aralık 2023 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı | 5.511.755.880 | 1.944.663.632 |
| Stok değer düşüklüğü iptali | -- | 42.626.962 |
| Ceza yansıtma bedeli | 63.689.044 | 6.765.517 |
| Reeskont geliri | -- | 6.287.610 |
| Komisyon gelirleri | -- | 9.705 |
| TFRS 9 karşılık iptali | -- | 1.506.561 |
| Diğer | 12.514.420 | 4.817.230 |
| Toplam | 5.587.959.344 | 2.006.677.217 |

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak – 31 Aralık 2024 | 1 Ocak – 31 Aralık 2023 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer düşüşü | 657.120.487 | - |
| Stok değer düşüklüğü gideri | 91.475.975 | 411.290.536 |
| Beklenen kredi zararı karşılık gideri | 1.121.654 | 57.001 |
| Reeskont gideri | -- | 298.561 |
| Menkul kıymet değerlendirme gideri | -- | 11.151.375 |
| Diğer | 110.523 | 22.343.372 |
| Toplam | 749.828.639 | 445.140.845 |

22. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

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

| Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler | 1 Ocak – 31 Aralık 2024 | 1 Ocak – 31 Aralık 2023 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Bağımsız denetim ücreti | 660.677 | 639.728 |
| Toplam | 660.677 | 639.728 |

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait giderlerin niteliklerine dağılımı aşağıdaki gibidir:

| Personel Giderleri | 1 Ocak – 31 Aralık 2024 | 1 Ocak – 31 Aralık 2023 |
|----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Genel yönetim giderleri (Not 20) | 126.097.970 | 102.923.331 |
| Toplam | 126.097.970 | 102.923.331 |

| Amortisman ve İtfa Payı Giderleri | 1 Ocak – 31 Aralık 2024 | 1 Ocak – 31 Aralık 2023 |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Stoklar | 410.207 | 699.580 |
| Genel yönetim giderleri (Not 20) | 4.606.470 | 4.719.612 |
| Toplam | 5.016.677 | 5.419.192 |

23. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak – 31 Aralık 2024 | 1 Ocak – 31 Aralık 2023 |
|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Faiz giderleri | 8.690.787 | 133.705.857 |
| Banka masraf ve komisyon giderleri | 4.592.155 | 643.558 |
| Toplam | 13.282.942 | 134.349.415 |

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Dönem Vergi Gelir/(Gideri)

| Vergi Gelir/(Gideri) | 1 Ocak – 31 Aralık 2024 | 1 Ocak – 31 Aralık 2023 |
|--------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri) | (2.215.863.381) | -- |
| Faaliyet Vergi Gelir/(Gideri) | (2.215.863.381) | -- |

b) Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi aşağıdaki gibidir:

| | Birikmiş Geçici Farklar 31.12.2024 | Ertelenmiş Vergi 31.12.2024 |
|--|--|-----------------------------------|
| Şüpheli Alacak Karşılığı | 1.126.844 | 338.053 |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 81.041 | 24.312 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | (8.632.199.620) | (2.589.659.886) |
| Stoklar | (645.722.730) | (193.716.819) |
| Verilen Sipariş Avansları | 387.303.760 | 116.191.128 |
| Gelecek Aylara Ait Giderler | (529.911) | (158.973) |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar | (8.723.290) | (2.671.700) |
| Alınan Avans | (83.989.264) | (25.196.778) |
| Dava Karşılığı | 20.466.836 | 6.140.051 |
| Krediler | (1.386) | (416) |
| Gelecek Aylara Ait Gelirler | (1.591.378) | (477.413) |
| Kıdem Tazminatı | 4.147.307 | 1.244.192 |
| İzin Karşılığı | 2.421.273 | 726.382 |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü) (Net) | | (2.687.217.867) |
| | | 31.12.2024 |
| Dönem başı ert. vergi varlığı / (yükümlülüğü) | | - |
| Geçmiş yıllar kar/zararında muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi etkisi (*) | | (471.492.623) |
| Ertelenmiş vergi Geliri/ (Gideri) | | (2.215.863.381) |
| Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda Gösterilen | | 138.137 |
| Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü) | | (2.687.217.867) |

(*) 2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti bölümünde açıkladığı üzere, vergi mevzuatından kaynaklanan değişiklik sebebiyle ertelenmiş vergi hesaplanmış olup, tutarın geçmiş dönemlerle ilgili olan kısmı geçmiş yıllar kar/zararları hesabında muhasebeleştirilmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

25. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Kâr veya zarar tablosunda raporlanan Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kalemi aşağıda belirtilen parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

| Parasal Kazanç/ (Kayıp) | 1 Ocak – 31 Aralık 2024 |
|--|----------------------------|
| Stoklar | 1.837.786.760 |
| Peşin ödenmiş giderler | 1.274.410 |
| Bağlı Ortaklıklar | 6.434.618 |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar | (2.309.283) |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 327.414.422 |
| Ertelenmiş gelirler | (1.045.404.070) |
| Sermaye | (1.309.173.757) |
| Hisse senedi ihraç primleri | (8.133.283) |
| Yasal Yedekler | (29.347.312) |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları /(kayıpları) | (348.383) |
| Geçmiş yıl karları | (113.750.319) |
| Gelir tablosu etkileri | (93.152.029) |
| Toplam | (428.708.226) |

26. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

| | 1 Ocak – 31 Aralık 2024 | 1 Ocak – 31 Aralık 2023 |
|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Net dönem karı | 3.037.201.744 | 1.928.281.199 |
| Ağırlıklı ortalama hisse adedi (*) | 3.450.000.000 | 3.450.000.000 |
| Pay başına kazanç | 0,880 | 0,559 |

(*) TMS 33 uyarınca, içsel kaynaklardan yapılan sermaye artışı sonucunda, 2024 yılı dönem sonu tedavüldeki hisse senedi adedi dikkate alınarak geçmiş dönemlere ilişkin hisse başına kar yeniden hesaplanmıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

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

Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir. 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

| 31 Aralık 2024 | Ticari Alacaklar | | Diğer Alacaklar | | Nakit ve Nakit Benzerleri | Toplam |
|---|------------------|--------------------|-----------------|------------------|---------------------------|----------------------|
| | İlişkili Taraf | Diğer Taraf | İlişkili Taraf | Diğer Taraf | Bankalardaki Mevduat | |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) | -- | 226.315.781 | -- | 8.701.836 | 1.404.054.035 | 1.639.071.652 |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | -- | 226.315.781 | -- | 8.701.836 | 1.404.054.035 | 1.639.071.652 |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) | -- | 1.126.844 | -- | -- | -- | 1.126.844 |
| - Değer düşüklüğü (-) | -- | (1.126.844) | -- | - | -- | (1.126.844) |
| - Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| - Değer düşüklüğü (-) | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| - Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar | -- | -- | -- | -- | -- | -- |

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

| 31 Aralık 2023 | Ticari Alacaklar | | Diğer Alacaklar | | Nakit ve Nakit Benzerleri | Toplam |
|---|------------------|--------------------|-----------------|------------------|---------------------------|----------------------|
| | İlişkili Taraf | Diğer Taraf | İlişkili Taraf | Diğer Taraf | Bankalardaki Mevduat | |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) | - | 129.576.915 | - | 7.389.113 | 1.295.038.579 | 1.432.004.607 |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | - | 129.576.915 | - | 7.389.113 | 1.295.038.579 | 1.432.004.607 |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri | - | - | - | - | - | - |
| C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri | - | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) | - | 26.433 | - | - | - | 26.433 |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | (26.433) | - | - | - | (26.433) |
| - Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) | - | - | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | - | - | - | - | - |
| - Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar | - | - | - | - | - | - |

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla finansal yükümlülüklerine ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Dönem başı | 164.252.575 | 516.449.957 |
| Anapara ödemesi | (102.135.350) | (148.724.893) |
| Faiz ödemesi | (8.362.168) | (96.700.707) |
| Faiz tahakkuklarındaki değişim | (328.619) | (37.005.150) |
| Parasal kayıp/ kazanç | (42.125.361) | (69.766.632) |
| Dönem sonu | 11.301.072 | 164.252.575 |

Likidite riski

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

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

Sözleşme uyarınca vadeler

| 31 Aralık 2024 | Defter Değeri | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III) | 3 aydan kısa (I) | 3-12 ay arası (II) | 1-5 yıl arası (III) |
|---|--------------------|--|--------------------|--------------------|---------------------|
| Sözleşme uyarınca vadeler | | | | | |
| Türev olmayan finansal yükümlülükler | | | | | |
| Finansal borçlanmalar | 11.301.076 | 11.384.673 | 10.755.084 | 629.589 | -- |
| Ticari borçlar | 170.595.107 | 170.595.107 | 151.530.056 | 14.998.023 | 4.067.028 |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | 21.637.383 | 21.637.383 | 21.637.383 | -- | -- |
| Diğer borçlar | 44.891.003 | 44.891.003 | 1.379 | 2.368.152 | 42.521.472 |
| Toplam | 248.424.569 | 248.508.166 | 183.923.902 | 17.995.764 | 46.588.500 |

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı) Sözleşme uyarınca vadeler (devamı)

| 31 Aralık 2023 | Defter Değeri | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III) | 3 aydan kısa (I) | 3-12 ay arası (II) | 1-5 yıl arası (III) |
|---|----------------------|--|--------------------|--------------------|---------------------|
| Sözleşme uyarınca vadeler | | | | | |
| Türev olmayan finansal yükümlülükler | | | | | |
| Finansal borçlanmalar | 164.252.575 | 213.750.807 | 39.462.751 | 118.388.254 | 55.899.802 |
| Ticari borçlar | 880.021.575 | 880.021.575 | 871.046.859 | 7.845.358 | 1.129.358 |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | 58.239.412 | 58.239.412 | 58.239.412 | -- | -- |
| Diğer borçlar | 55.889.458 | 55.889.458 | 1.992 | 19.713.990 | 36.173.476 |
| Toplam | 1.158.403.020 | 1.207.901.252 | 968.751.014 | 145.947.602 | 93.202.636 |

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Piyasa riski

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

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

Faiz oranı riski

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

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in değişken faiz bileşenine sahip finansal araçları bulunmayıp sabit faiz bileşenine sahip finansal araçları aşağıda gösterilmiştir:

| Sabit faizli finansal kalemler | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Finansal varlıklar | | |
| -Vadeli mevduat (Not : 4) | 1.400.896.811 | 1.291.984.080 |
| Finansal yükümlülükler | | |
| -Borçlanmalar (Not : 6) | 11.301.076 | 164.252.575 |

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

| Sabit faizli finansal kalemler | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Bankalar - vadeli mevduat (TL) | %4,75 - %50,00 | %9,50 - %46,00 |
| Banka kredileri (TL) | 10,00% | 10,00% |

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Sermaye yönetimi

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

| | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2023 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Toplam yükümlülükler | 3.923.540.846 | 5.968.133.182 |
| Hazır değerler | (1.403.982.704) | (1.296.045.485) |
| Net yükümlülük | 2.519.558.142 | 4.672.087.697 |
| Özkaynaklar | 18.164.905.004 | 15.599.518.203 |
| Özkaynak / Net Yükümlülük | 14% | 30% |

Operasyonel risk

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

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

28. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

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

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

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

Finansal olmayan varlıklar

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2024 | Emsal m ² bedeli | Duyarlılık analizi | Gerçeğe uygun | Gerçeğe uygun |
|--|--------------------------------|-----------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| | | | değer üzerindeki kar etkisi | değer üzerindeki zarar etkisi |
| İFM Arsa ve Projesi 3328 Ada 12 Parsel | 1.247.642 | 10% | 901.521.000 | (901.521.000) |
| İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-1 Parsel | 88.000 | 10% | 58.084.500 | (58.084.500) |
| İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-4 Parsel | 88.004 | 10% | 54.747.000 | (54.747.000) |
| İzmir/Konak Arsası 8603 Ada-1 parsel | 88.000 | 10% | 45.615.000 | (45.615.000) |
| Transform Fikirtepe Projesi | 70.051 | 10% | 19.117.000 | (19.117.000) |
| İstanbul/Sancaktepe 8741 Ada-13 parsel | 43.416 | 10% | 59.567.500 | (59.567.500) |
| Kocaeli/Gebze 6365 Ada 8 Parsel | 21.141 | 10% | 60.071.300 | (60.071.300) |
| Ankara/Kavaklıdere Dükkan | 126.926 | 10% | 13.479.500 | (13.479.500) |
| İstanbul/Fatih İş Merkezi | 108.405 | 10% | 5.515.000 | (5.515.000) |
| Kütahya/Merkez İş Merkezi | 36.833 | 10% | 7.587.500 | (7.587.500) |
| İzmir/Aliağa İş Merkezi | 53.125 | 10% | 6.035.000 | (6.035.000) |
| Cubes Ankara- Ticari Alanlar | 129.661 | 10% | 358.461.500 | (358.461.500) |

| 31 Aralık 2023 | Emsal m ² bedeli | Duyarlılık analizi | Gerçeğe uygun | Gerçeğe uygun |
|--|--------------------------------|-----------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| | | | değer üzerindeki kar etkisi | değer üzerindeki zarar etkisi |
| İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-1 Parsel | 110.486 | 10% | 72.926.456 | (72.926.456) |
| İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-4 Parsel | 110.491 | 10% | 68.736.427 | (68.736.427) |
| İzmir/Konak Arsası 8603 Ada-1 parsel | 110.486 | 10% | 57.270.635 | (57.270.635) |
| Transform Fikirtepe Projesi | 87.302 | 10% | 23.824.663 | (23.824.663) |
| İstanbul/Sancaktepe 8741 Ada-13 parsel | 32.289 | 10% | 67.807.346 | (67.807.346) |
| Kocaeli/Gebze 6365 Ada 8 Parsel | 24.385 | 10% | 69.286.578 | (69.286.578) |
| Ankara/Kavaklıdere Dükkan | 147.125 | 10% | 15.624.671 | (15.624.671) |
| İstanbul/Fatih İş Merkezi | 121.465 | 10% | 6.179.411 | (6.179.411) |
| Kütahya/Merkez İş Merkezi | 36.982 | 10% | 7.618.237 | (7.618.237) |
| İzmir/Aliağa İş Merkezi | 51.772 | 10% | 5.881.269 | (5.881.269) |

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

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

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

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

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

| 31 Aralık 2024 | 1. Sıra | 2. Sıra | 3. Sıra | Toplam |
|-------------------------------|----------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | -- | 15.898.018.000 | -- | 15.898.018.000 |
| Toplam | -- | 15.898.018.000 | -- | 15.898.018.000 |
| 31 Aralık 2023 | 1. Sıra | 2. Sıra | 3. Sıra | Toplam |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | -- | 9.637.802.662 | -- | 9.637.802.662 |
| Toplam | -- | 9.637.802.662 | -- | 9.637.802.662 |

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

29. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket, Yönetim Kurulu'nun 13 Ocak 2025 tarihli toplantısında; Kayıtlı Sermaye Tavanının, 5.000.000.000 TL'den 15.000.000.000 TL'ye artırılmasına karar verilmiş olup, kayıtlı sermaye tavanını artırmak ve izin süresini güncellemek üzere Şirketin esas sözleşmesinin "Sermaye" Başlıklı 7. maddesinin tadili hususunda gerekli izin alınması için 13 Ocak 2025 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunmuştur. Kurulun 06 Şubat 2025 tarih ve E-12233903-340.08-67445 sayılı yazısı ile uygun görülmüştür.

30. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

| Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler | İlgili Düzenleme | Cari Dönem | Önceki Dönem |
|---|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Para ve sermaye piyasası araçları | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) | 1.403.982.704 | 1.296.045.485 |
| Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a) | 19.807.981.742 | 18.959.387.824 |
| İştirakler | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) | -- | -- |
| İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan) | III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f) | -- | -- |
| Diğer varlıklar | | 876.481.404 | 1.312.218.076 |
| Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı) | III-48.1 Tebliğ Md.3/(p) | 22.088.445.850 | 21.567.651.385 |
| Finansal borçlar | III-48.1 Tebliğ Md. 31 | 11.301.076 | 164.252.575 |
| Diğer finansal yükümlülükler | III-48.1 Tebliğ Md. 31 | -- | -- |
| Finansal kiralama borçları | III-48.1 Tebliğ Md. 31 | -- | -- |
| İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan) | III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f) | -- | -- |
| Özkaynaklar | III-48.1 Tebliğ Md. 31 | 18.164.905.004 | 15.599.518.203 |
| Diğer kaynaklar | | 3.912.239.770 | 5.803.880.607 |
| Toplam Kaynaklar | III-48.1 Tebliğ Md. 3/(p) | 22.088.445.850 | 21.567.651.385 |
| Diğer Finansal Bilgiler | İlgili Düzenleme | Cari Dönem | Önceki Dönem |
| Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri için tutulan kısmı | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) | 1.400.836.954 | 1.293.007.552 |
| Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) | 3.145.750 | 3.037.933 |
| Yabancı sermaye piyasası araçları | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d) | -- | -- |
| Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d) | -- | -- |
| Atıl tutulan arsa/araziler | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c) | 1.589.424.164 | 1.994.294.345 |
| Yabancı iştirakler | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d) | -- | -- |
| İşletmecii şirkete iştirak | III-48.1 Tebliğ Md. 28/1 (a) | -- | -- |
| Gayrinakdi krediler | III-48.1 Tebliğ Md. 31 | 709.634.898 | 1.078.166.841 |
| Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri | III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e) | -- | -- |
| Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı | III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1) | 3.145.750 | 3.037.933 |

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

| Portföy Sınırlamaları | III-48.1 İlgili Düzenleme | Cari Dönem | Önceki Dönem | Asgari/Azami Oran |
|---|------------------------------|------------|--------------|----------------------|
| 1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | Md.22/(e) | 0,00% | 0,00% | ≤ %10 |
| 2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar (*) | Md.24 / (a) , (b) | 96,02% | 93,90% | ≥ %51 |
| 3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler | Md.24/(b) | 0,01% | 0,01% | ≤ %49 |
| 4 Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları | Md.24/(d) | 0,00% | 0,00% | ≤ %49 |
| 5 Atıl tutulan arsa/araziler | Md.24/(c) | 7,20% | 9,25% | ≤ %20 |
| 6 İşletmeci şirkete iştirak | Md.28/1(a) | 0,00% | 0,00% | ≤ %10 |
| 7 Borçlanma sınırı | Md.31 | 3,97% | 7,96% | ≤ %500 |
| 8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı | Md.24/(b) | 0,01% | 0,01% | ≤ %10 |
| 9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı | Md.22/(1) | 0,01% | 0,01% | ≤ %10 |

(*) Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Tebliği 24. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca; maliyetlerine ilişkin bedel ödemeleri belirli hakedişler karşılığında veya taksitler halinde yapılan projelere ilişkin planlanan harcama tutarlarını Sermaye Piyasası Kuruluna bildirmiştir. Bu harcamalara karşılık gelen nakit fazlaları da 22. maddenin birinci fıkrasının (k) bendinde yer verilen varlıklar aracılığıyla değerlendirilmiş ve Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü tablosunda "Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı" ana hesap kaleminde göstermiştir. Ayrıca Şirket'in 8 Mart 2016 tarihinde Sermaye Piyasası Kuruluna yaptığı başvurusu sonucunda, Kurul Karar Organının 23 Mart 2016 tarih ve 10/305 sayılı toplantısında; vadeli mevduat/katılma hesabında değerlendirilen nakit tutarların Tebliğ'in 22. Maddesinin birinci fıkrasının (l) bendinde yer verilen %10'luk ihraççı sınırı kapsamında değerlendirilmemesine karar verildiğinden, bu harcamalara konu nakit fazlaları hesaplama dahil edilmemiştir. Bu hususlar dikkate alındığında 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) ve III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1) maddeleri bakımından azami sınır kapsamında bir uyumsuzluk bulunmamaktadır.