

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2019

ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI.....	4
NAKİT AKIŞ TABLOLARI	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-59
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-21
NOT 3 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	21-22
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	23-24
NOT 5 FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER	25
NOT 6 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	26-27
NOT 7 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	27-28
NOT 8 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	28
NOT 9 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR, DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR	29
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	29-35
NOT 11 STOKLAR	35-36
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR	36-37
NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	37
NOT 14 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	38-40
NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	40-41
NOT 16 DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	42
NOT 17 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	43-44
NOT 18 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	45
NOT 19 PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	45-46
NOT 20 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER.....	46
NOT 21 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	47
NOT 22 FİNANSMAN GELİR/ (GİDERLERİ)	47
NOT 23 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	47
NOT 24 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	48
NOT 25 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	48-54
NOT 26 FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	55-56
NOT 27 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	56
NOT 28 ÖNCEKİ DÖNEM FİNANSAL TABLOLARININ YENİDEN DÜZENLENMESİ	56-57
NOT 29 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	57-59

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2019 VE 31 ARALIK 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2019	Yeniden düzenlenmiş bağımsız denetimden geçmemiş 31 Aralık 2018
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		129.916.576	230.761.688
Nakit ve nakit benzerleri	4	14.962.734	143.109.148
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	30.098.655	16.146.473
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	1.605.940	1.682.790
Stoklar	11	62.480.661	68.500.588
Peşin ödenmiş giderler	8	578.968	351.264
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	9	1.293.970	879.057
Diğer dönen varlıklar	9	18.895.648	92.368
DURAN VARLIKLAR		1.525.195.779	1.470.419.108
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	112.933.533	107.610.319
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	135.147	39.762
Stoklar	11	195.630.264	182.243.502
Maddi duran varlıklar	12	406.688	904.951
Maddi olmayan duran varlıklar			
<i>Şerefiye</i>	2	14.631.400	14.631.400
<i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>	13	63.270	76.600
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	864.749.339	816.185.179
Peşin ödenmiş giderler	8	270.417.366	269.546.660
Diğer duran varlıklar	9	66.228.772	79.180.735
TOPLAM VARLIKLAR		1.655.112.355	1.701.180.796

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2019 VE 31 ARALIK 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2019	Yeniden düzenlenmiş bağımsız denetimden geçmemiş 31 Aralık 2018
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		201.836.411	245.568.511
Kısa vadeli borçlanmalar			
<i>İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlanmalar</i>	5	78.430.966	27.396.686
<i>İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli borçlanmalar</i>	5	28.377.444	103.940.912
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	5	58.993.439	55.764.408
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	5	24.680.246	18.170.731
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3,6	22.116	11.027
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	8.145.971	29.705.070
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		123.296	99.442
Diğer borçlar			
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	401.697	2.282.516
Ertelenmiş gelirler	16	1.558.241	5.651.940
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	15	432.162	141.874
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	670.833	2.403.905
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		486.018.690	488.159.442
Uzun vadeli borçlanmalar			
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>	5	78.223.369	104.289.435
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>	5	88.362.582	66.402.658
Diğer borçlar			
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	9.827.477	8.051.240
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	15	360.262	171.109
Ertelenmiş gelirler			
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	16	299.990.000	299.990.000
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	16	9.255.000	9.255.000
ÖZKAYNAKLAR		967.257.254	967.452.843
Ödenmiş sermaye	17	230.000.000	225.000.000
Sermaye düzeltme farkları	17	21.599.008	21.599.008
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	17	246.731.349	246.731.349
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler			
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)</i>	17	26.572	(44.839)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		9.055.996	7.973.782
Geçmiş yıllar karları		460.111.329	439.015.426
Net dönem (zararı) / karı		(267.000)	27.178.117
TOPLAM KAYNAKLAR		1.655.112.355	1.701.180.796

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2019	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2019	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2018	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	18	8.087.206	2.198.980	165.166.762	113.308.819
Satışların maliyeti (-)	18	(4.621.597)	(1.221.957)	(143.098.849)	(99.134.811)
Brüt kar		3.465.609	977.023	22.067.913	14.174.008
Genel yönetim giderleri (-)	19	(8.478.220)	(2.747.979)	(6.534.880)	(2.315.756)
Pazarlama giderleri (-)	19	(1.217.517)	(315.262)	(1.068.111)	(480.519)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	4.776.033	2.630.453	1.576.196	1.216.036
Esas faaliyet (zararı)/ karı		(1.454.095)	544.235	16.041.118	12.593.769
Finansman (gideri) /geliri öncesi faaliyet zararı		(1.454.095)	544.235	16.041.118	12.593.769
Finansman gelirleri	22	6.784.022	389.920	2.016.938	953.277
Finansman giderleri (-)	22	(5.596.927)	(1.868.831)	(1.079.577)	(514.483)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı) / karı		(267.000)	(934.676)	16.978.479	13.032.563
Dönem vergi geliri/(gideri)	23	-	-	-	-
Dönem (zararı) /karı		(267.000)	(934.676)	16.978.479	13.032.563
DİĞER KAPSAMLI GELİR					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları		71.411	(17.246)	(41.676)	3.287
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER) / GELİR		(195.589)	(951.922)	16.936.803	13.035.850
Adi pay başına kazanç	24	(0,001)	(0,004)	0,075	0,057

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2019 VE 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Özkaynaklar
						Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı (zararı)	
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	217.500.000	21.599.008	246.731.349	1.143	7.543.019	371.589.564	75.356.625	940.320.708
Sermaye arttırımı	7.500.000	-	-	-	-	(7.500.000)	-	-
Transferler	-	-	-	-	430.763	74.925.862	(75.356.625)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(41.676)	-	-	16.978.479	16.936.803
30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	225.000.000	21.599.008	246.731.349	(40.533)	7.973.782	439.015.426	16.978.479	957.257.511
1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler	225.000.000	21.599.008	246.731.349	(44.839)	7.973.782	439.015.426	40.755.562	981.030.288
Geçmiş yıl düzeltmeleri etkisi (Not 28)	-	-	-	-	-	-	(13.577.445)	(13.577.445)
1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla yeniden düzenlenmiş bakiyeler	225.000.000	21.599.008	246.731.349	(44.839)	7.973.782	439.015.426	27.178.117	967.452.843
Sermaye arttırımı	5.000.000	-	-	-	-	(5.000.000)	-	-
Transferler	-	-	-	-	1.082.214	26.095.903	(27.178.117)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	71.411	-	-	(267.000)	(195.589)
30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler	230.000.000	21.599.008	246.731.349	26.572	9.055.996	460.111.329	(267.000)	967.257.254

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2019 VE 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

Dipnotlar	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2019	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2018
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	(64.241.697)	(143.401.298)
Dönem Net Karı (Zarar)	(267.000)	16.978.479
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	(2.781.639)	(1.507.498)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12,13 522.807	334.941
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	120.173	34.228
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	(1.401.387)	(1.874.033)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	-	(2.634)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	(2.023.232)	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	(61.190.627)	(158.820.206)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler	(18.535)	959.796
Peşin ödenmiş giderlerdeki (azalış)	(1.098.410)	(6.779.004)
Stoklardaki (azalış) / artışlar ile ilgili düzeltmeler	(7.366.835)	54.979.597
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artışlarla ilgili düzeltmeler	(11.778.859)	(156.613.299)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler	(21.548.010)	(664.894)
Ticari alacaklardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler	(19.275.396)	(57.304.602)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler	(104.582)	6.602.200
Faaliyetlerinden elde edilen nakit akışları	(64.239.266)	(143.349.225)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15 (2.431)	(52.073)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	(46.552.142)	(111.648.910)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12,13	
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12 (5.785)	(290.737)
Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri		3.500
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13 (5.429)	(79.245)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(46.540.928)	(96.602.862)
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye arttırımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları	11 -	(14.680.400)
Diğer nakit girişleri	-	834
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	(15.642.571)	352.961.425
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri	-	87.210.000
Kredilerden nakit girişleri	171.500.001	273.850.000
Alınan faizler	8.636.848	2.095.778
Ödenen faizler	(23.324.228)	(3.533.325)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışı	(172.455.192)	(6.661.028)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net (Azalış)/ Artış	(126.436.410)	97.911.217
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	141.356.547	29.137.515
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	4 14.920.137	127.048.732

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

Şirket'in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

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

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in Merkezi Kayıt Kuruluşu verilerine göre ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019		31 Aralık 2018	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
T. Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı ("Vakıfbank")	38,70	89.015.822	38,70	87.080.685
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ("TOKİ")	14,63	33.638.055	14,63	32.906.790
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz. Vakfı ("Vakıf")	9,60	22.081.415	9,60	21.601.384
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Emekli Sandığı	8,88	20.420.046	8,88	19.976.131
Diğer	28,19	64.844.662	28,19	63.435.010
Toplam	100	230.000.000	100	225.000.000

Şirket'in 24 Haziran 2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulunda alınan karar üzerine bedelsiz hisse senedi şeklinde gerçekleştirilecek sermaye arttırımına ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kuruluna başvurulmuştur. Kurulun onayından sonra 5.000.000 TL nominal değerli paylar ilgili sermaye hesaplarına yansıtılmıştır.

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

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 TL'dir (31 Aralık 2018: 1.000.000.000 TL). 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 32 kişidir (31 Aralık 2018: 29 kişi).

Vakıfbank, Şirket üzerinde hakim ortak olarak kontrolü elinde bulundurmaktadır.

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren dönem itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 28.10.2019 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan bu finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Müşterek Faaliyetler

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

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

Halk - Vakıf

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

Vakıf - Obaköy

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

Vakıf GYO hisse oranını değiştiği tarih itibarıyla hazırlanmış finansal tablolarındaki net varlıklarının değerleriyle proje ortaklığının gerçeğe uygun değeri arasındaki tutar finansal tablolarda satın alma muhasebesi neticesinde ortaya çıkan şerefiye olarak maddi olmayan duran varlıklar altında sınıflandırılmıştır. 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla şerefiye tutarı 14.631.400 TL'dir. İşletme birleşmesi sonucunda oluşan şerefiye tutarı projenin teslimi ile birlikte projenin satış oranı üzerinden peydelpay giderleşecek ve proje satılıp teslim olduğunda finansal tablolarda şerefiye rakamı kalmayacaktır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

a Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

TFRS’ye uygun finansal tabloların “Genişletilebilir İşletme Raporlama Dili” formatında analize uygun şekilde kullanıcılarla paylaşılmasını sağlamak üzere 660 sayılı KHK’nın 9’uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 2016 TMS Taksonomisi 2 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı Kurul kararıyla onaylanmıştır. Ekli finansal tablolarda bu TMS taksonomisi dikkate alınmıştır.

b TFRS’lere uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TFRS”) esas alınmıştır.

c Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

d Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

e Müşterek faaliyetler

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

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket’in müşterek faaliyetlerin işletmelerinin detayı Not 1’de açıklanmıştır. Müşterek faaliyetler oransal konsolidasyon metodu kullanılmak suretiyle finansal tablolarda muhasebeleştirilir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

f İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 129.916.576 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 201.836.411 TL'dir. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama görmemektedir.

Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin tutarları yaklaşık 1.122.860.264 TL olup, stokların satışı için pazarlama ve satış faaliyetleri devam etmektedir.

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

TFRS 16, "Kiralama İşlemleri"

Dipnot 2.4.15 Kiralama işlemleri başlığında TFRS 16 uyarınca kiralayan durumunda Şirket'in muhasebe politikaları açıklanmıştır. TFRS 16'nın Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltmesi

2.3.1 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

a. 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 9, "Finansal araçlar";** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik iki konuya açıklık getirmiştir: bir finansal varlığın sadece anapara ve anaparaya ilişkin faizi temsil edip etmediği dikkate alınırken, erken ödenen bedelin hem negatif hem de pozitif nakit akışları olabileceği ve itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın TMS 39'dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.
- **TMS 28, "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar'daki değişiklikler";** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur.

**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

- **TFRS 16, "Kiralama işlemleri";** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, 'Müşteri sözleşmelerinden hasılat' standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16'ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK'nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. Bu durumda, yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında birtakım değerlendirmelere neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16'ya göre bir sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.
- **TFRS Yorum 23, "Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler";** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12'ye göre değil TMS 37 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.
- **2015 - 2017 dönemi yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
 - TFRS 3, "İşletme Birleşmeleri", kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
 - TFRS 11, "Müşterek Anlaşmalar", müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
 - TMS 12, "Gelir Vergileri", işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
 - TMS 23, "Borçlanma Maliyetleri", bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

- **TMS 19 , “Çalışanlara Sağlanan Faydalar”, planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler;** 1 Ocak 2019 ve sonrasında yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:
 - Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
 - Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması.
- b. 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**
 - **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:
 - i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı,
 - ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
 - iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 ‘deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi.
 - **TFRS 3’teki değişiklikler - işletme tanımı;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.
 - **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 ‘deki değişiklikler;-** Gösterge faiz oranı reformu; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.
 - **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

Şirket yeni muhasebe politikalarını değerlendirmekte olup, gerekli olanları uygulayacaktır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.4.1 Hasılat

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

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

Gayrimenkul satışı

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

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

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

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

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

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

2.4.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

b) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

2.4.3 Maddi duran varlıklar

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

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

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

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

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

2.4.4 Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

2.4.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

Finansal olmayan varlıklar

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

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

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

**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.6 Finansal araçlar

Sınıflandırma ve Ölçüm

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

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

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

Değer Düşüklüğü

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Ticari Alacaklar

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

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır. Şirket, nakit ve nakit benzerleri belirli sebeple değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda beklenen kredi zararı modelini kullanarak değer düşüklüğü hesaplaması yapmaktadır. Beklenen kredi zararı hesaplamasında geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Finansal borçlar

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

2.4.7 Netleştirme

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

2.4.8 Kur değişiminin etkileri

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

2.4.9 Hisse senedi ihraç primleri

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

2.4.10 Ödenmiş sermaye

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.11 Temettüleri

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

2.4.12 Pay başına kazanç

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

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

2.4.13 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

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

2.4.14 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.15 Kiralama işlemleri

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

Kiracı durumunda Şirket

Finansal kiralama işlemleri

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

Finansal kiralamayla elde edilen varlıklar, kiralama tarihindeki varlığın makul değerleriyle, ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı kullanılarak aktifleştirilir. Aynı tutarda kiralayana karşı yükümlülük, bilançoda finansal kiralama yükümlülüğü olarak gösterilir. Finansal kiralama ödemeleri, finansman gideri ve finansal kiralama yükümlülüğündeki azalışı sağlayan anapara ödemesi olarak ayrılır ve böylelikle borcun geri kalan anapara bakiyesi üzerinden sabit bir oranda faiz hesaplanmasını sağlar.

Finansal giderler, Şirket'in genel borçlanma politikası kapsamında gelir tablosuna kaydedilir. Faaliyet kiralamaları için yapılan ödemeler (kiralayandan kira işleminin gerçekleşebilmesi için alınan veya alınacak olan teşvikler de kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilir), kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilir.

2.4.16 İlişkili taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen ve müşterek yönetime tabi ortaklıklar TMS 24 - İlişkili Taraf Açıklamaları standardı kapsamında ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir.

2.4.17 Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.18 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket'in bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, 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 olarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. 30 Eylül 2019 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Temmuz 2019 tarihinden itibaren geçerli olan 6.379 TL tavan tutarı (1 Ocak 2018: 5.002 TL) kullanılmıştır.

2.4.19 Stoklar

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

2.4.20 Şerefiye

Aktarılan net tanımlanabilir varlıkların gerçeğe uygun değeri üzerinden aşan kısmı şerefiye olarak kaydedilir. Söz konusu tutarların iktisap edilen net tanımlanabilir varlıkların gerçeğe uygun değerinden düşük olması durumunda, fark doğrudan pazarlık payı olarak gelir tablosuna kaydedilir. Nakit ödemenin herhangi bir parçasının uzlaştırılmasının ertelendiği durumlarda, gelecekte ödenecek tutarlar, değişim tarihindeki bugünkü değerine indirgenir. Kullanılan iskonto oranı, benzer bir şart ve koşullar altında bağımsız bir finansçıdan benzer bir borçlanmanın elde edilebileceği oran olan varlığın alternatif borçlanma oranıdır. Koşullu bedel, özkaynak veya finansal borç olarak sınıflandırılır. Finansal borç olarak sınıflandırılan tutarlar, daha sonra, gerçeğe uygun değerde meydana gelen değişikliklerle kâr veya zararda muhasebeleştirilmek suretiyle gerçeğe uygun değerleriyle yeniden ölçülür. Aşamalı olarak gerçekleşen bir işletme birleşmesinde işletmenin daha önceden elinde bulundurduğu edinilen işletmedeki özkaynak payı, birleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile yeniden ölçülür ve sonuç olarak ortaya çıkan bir kazanç veya kayıp varsa kar veya zarar olarak muhasebeleştirilir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.21 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.

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerinden İzmir/Konak Arsası 8601 Ada 1 Parsel 2 için değerlendirme yaptırmıştır (Not 10). Finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır. Şirket dokuz aylık süre içerisinde önemli bir değişiklik olmadığını varsaymaktadır.

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	(m ²) değeri TL
Ümraniye Arsa ve Projesi (*)	Maliyet yöntemi	31.253
İstanbul/Levent İş Merkezi	Pazar yaklaşımı	18.912
İstanbul/Fatih İş Merkezi	Pazar yaklaşımı	14.501
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	Pazar yaklaşımı	14.000
Transform Fikirtepe Projesi	Pazar yaklaşımı	10.118
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-4 Parsel	Pazar yaklaşımı	6.900
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-1 Parsel	Pazar yaklaşımı	6.800
İzmir/Konak Arsası 8601 Ada-2 Parsel	Pazar yaklaşımı	7.000
İzmir/Aliağa İş Merkezi	Pazar yaklaşımı	5.483
İzmir/Konak Arsası 8603 Ada-1 parsel	Pazar yaklaşımı	6.800
Sancaktepe/Samandıra Arsası	Pazar yaklaşımı	4.000
Kütahya/Merkez İş Merkezi	Pazar yaklaşımı	3.367
Bizimtepe Aydos Ticari Üniteler	Pazar yaklaşımı	2.828

(*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Ümraniye Arsa ve Projesinde inşaatın başlamış olması sebebiyle, üzerindeki inşaatın tamamlanma oranına göre arsa+maliyet bedeli üzerinden maliyet yönetime göre değerlemeye tabi tutulmuştur.

Stoklar

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Uzun vadeli Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları

Şirket, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır (Dipnot 9). Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla toplam KDV alacakları 85.124.420 TL (31 Aralık 2018: 79.273.103 TL) olup KDV'ye konu olacak tahmini gelir ve giderlerin zamanlaması baz alınarak bu tutarın 18.895.648 TL'si kısa vadeli ve 66.228.772 TL'si uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

2.6 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrol

30 Eylül 2019 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.

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Bankalar ve diğer hazır değerler		
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank")	14.574.528	143.095.968
Peşin ödenmiş giderler		
Güneş Sigorta A.Ş. ("Güneş Sigorta")	423.141	208.436
Vakıf Emeklilik A.Ş.	981	-
Toplam	424.122	208.436
İlişkili taraflardan kısa vadeli ve uzun vadeli borçlanmalar		
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank")	215.647.774	187.450.529
İlişkili taraflara ticari borçlar		
Vakıf Pazarlama San. Tic. A.Ş.	13.974	3.062
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	8.142	7.965
Toplam	22.116	11.027
İlişkili taraflardan alınan avanslar		
Vakıfbank (Not 16)	299.990.000	299.990.000

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan gelir ve giderler

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Gelirler				

İlişkili taraflardan kira gelirleri

Vakıfbank	1.895.328	640.793	1.589.067	533.111
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	810.000	270.000	753.817	251.272

Toplam	2.705.328	910.793	2.342.884	784.383
---------------	------------------	----------------	------------------	----------------

İlişkili taraflardan faiz gelirleri

Vakıfbank	6.538.056	367.147	1.566.582	677.295
-----------	-----------	---------	-----------	---------

1 Ocak - 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde, Şirket hasılatının %33'ünü ilişkili kuruluşlardan elde etmiştir (1 Ocak - 30 Eylül 2018: %1).

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Giderler				

İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri

Güneş Sigorta	313.776	125.350	203.874	82.338
Vakıf Emeklilik A.Ş.	5.297	1.869	53.984	53.984

Toplam	319.073	127.219	257.858	136.322
---------------	----------------	----------------	----------------	----------------

İlişkili taraflara ödenen faiz giderleri

Vakıfbank	44.997.599	14.186.080	231.000	231.000
-----------	------------	------------	---------	---------

İlişkili taraflara ödenen faaliyet ve komisyon giderleri

Vakıfbank	181.843	59.339	200.101	7.067
Vakıf Pazarlama	100.156	38.836	5.725	2.025
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	60.900	20.400	209.175	170.025

Toplam	342.899	118.575	415.001	179.117
---------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	584.514	208.382	540.408	188.491
Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler	728.594	236.703	674.331	236.838

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kasa	702	2.048
Bankalar- Vadeli mevduat	14.739.464	142.818.982
Bankalar- Vadesiz mevduat	222.568	276.986
Diğer hazır değerler	-	11.132

Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	14.962.734	143.109.148
---	-------------------	--------------------

Vadeli mevduat üzerindeki faiz tahakkuku	(42.597)	(1.752.601)
--	----------	-------------

Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	14.920.137	141.356.547
---	-------------------	--------------------

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla banka ilgili mevduatlarının üzerinde blokaj bulunmamaktadır.

Vadesiz Mevduat

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
TL	222.568	276.986
Toplam	222.568	276.986

Vadeli Mevduat

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2019	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
TL	6.510.685	15,00	4 Ekim 2019
TL	5.830.986	15,00	21 Ekim 2019
TL	1.880.747	14,50	1 Ekim 2019
TL	336.206	13,25	1 Ekim 2019
TL	114.949	14,25	1 Ekim 2019
TL	65.891	10,03	1 Ekim 2019
Toplam	14.739.464		

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

31 Aralık 2018	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
TL	28.392.384	23,25	1 Şubat 2019
TL	20.277.260	23,00	11 Ocak 2019
TL	20.277.260	23,00	18 Ocak 2019
TL	20.279.068	23,15	25 Ocak 2019
TL	20.283.288	23,50	8 Şubat 2019
TL	11.328.482	23,00	15 Şubat 2019
TL	10.129.589	21,50	4 Ocak 2019
TL	5.060.274	20,00	15 Şubat 2019
TL	2.004.384	20,00	4 Ocak 2019
Avro	1.863.804	2,20	5 Nisan 2019
Avro	1.134.934	3,75	5 Nisan 2019
TL	991.669	20,00	4 Ocak 2019
TL	295.771	20,00	2 Ocak 2019
Avro	390.261	3,50	8 Mart 2019
TL	90.049	20,00	2 Ocak 2019
TL	20.505	21,00	2 Ocak 2019

Toplam **142.818.982**

Nakit ve nakit benzeri değerlerin TL cinsinden yabancı para dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019		31 Aralık 2018	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
Avro	-	-	562.788	3.388.999
Toplam	-	-	562.788	3.388.999

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<i>Kısa vadeli borçlanmalar</i>		
İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlanmalar	78.430.966	27.396.686
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli borçlanmalar	28.377.444	10.157.281
Çıkarılmış bonolar	-	93.783.631
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	106.808.410	131.337.598
<i>Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları</i>		
İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	58.993.439	55.764.408
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	24.680.246	18.170.731
Uzun vadeli finansal borçlanmaların kısa vadeli kısımları	83.673.685	73.935.139
<i>Uzun vadeli banka kredileri</i>		
İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	78.223.369	104.289.435
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	88.362.582	66.402.658
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	166.585.951	170.692.093
Toplam finansal yükümlülükler	357.068.046	375.964.830

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla finansal yükümlülüklerin tamamının para birimi TL'dir. Faiz oranları %16,00 - %25,00 (31 Aralık 2018: %17,00 - %32,18) arasında olup efektif faiz oranı ise %19,65'dir (31 Aralık 2018:%24).

Banka kredilerinin vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
1 yıl içerisinde ödenecek	190.495.492	111.489.106
1- 2 yıl içerisinde ödenecek	116.444.816	64.827.439
2 yıl sonrası ödenecek	50.141.135	105.864.654
	357.068.046	282.181.199

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Ticari alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Ticari alacaklar (*)	28.026.691	12.216.768
Alacak senetleri (**)	2.071.964	3.929.705
Toplam	30.098.655	16.146.473

(*) 28.026.691 TL Şirketin Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesinde Şireci-Acarsan İnş. San. ve Tic. A.Ş. tarafından geliştirilen Iconova projesine Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Tebliği'nin 22. maddesi uyarınca mülkiyet edinme gayesi olmaksızın yapmış olduğu kısa vadeli yatırımlardan oluşmaktadır. Şirket alacaklarını kısa vade de tahsil edecektir.

(**) 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla 2.071.964 TL tutarındaki alacak senetleri, Halk GYO-Vakıf GYO'nun Bizimtepe Aydos projesi kapsamında yapmış olduğu satış vaadi sözleşmelerine istinaden alınan alacak senetlerinden oluşmaktadır. Kısa vadeli alacaklarının vade sonu tarihi Eylül 2020'dir (31 Aralık 2018: 3.929.705 TL).

Uzun vadeli ticari alacaklar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Ticari alacaklar (***)	109.358.667	104.109.000
Alacak senetleri (****)	3.574.866	3.501.319
Toplam	112.933.533	107.610.319

(***) 109.358.667 TL, Şirketin Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesinde Şireci-Acarsan İnş. San. ve Tic. A.Ş. tarafından geliştirilen Iconova projesine Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Tebliği'nin 22. maddesi uyarınca mülkiyet edinme gayesi olmaksızın yapmış olduğu yatırımlardan oluşmaktadır. Sözleşme kapsamında 40 adet ticari bölüm üzerine (ekspertiz değeri toplamı 179.196.900 TL+ KDV) Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'dan sonra serbest dereceden istifade etmek kaydıyla toplam 220.000.000 TL'lik ipotek tesis edilmiş ve Şireci A.Ş. ile Acarsan A.Ş. firmaları ve ortaklarının garantör imzaları sözleşmeye dahil edilmiştir.

(****) 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla 3.574.866 TL tutarındaki alacak senetleri, Halk GYO-Vakıf GYO'nun Bizimtepe Aydos projesi kapsamında yapmış olduğu satış vaadi sözleşmelerine istinaden alınan uzun vadeli alacak senetlerinden oluşmaktadır (31 Aralık 2018 :3.501.319 TL).

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Ticari borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Diğer borç tahakkukları	8.145.971	29.705.070
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 3)(*)	22.116	11.027
Toplam	8.168.087	29.716.097

(*) Ticari borçların ortalama vadesi 15 gündür.

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Diğer alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.605.940	1.682.790
Toplam	1.605.940	1.682.790

Uzun vadeli diğer alacaklar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	135.147	39.762
Toplam	135.147	39.762

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Alınan depozito ve teminatlar	401.472	2.281.283
Diğer borçlar	225	1.233
Toplam	401.697	2.282.516

Uzun vadeli diğer borçlar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Alınan depozito ve teminatlar (*)	9.827.477	8.051.240
Toplam	9.827.477	8.051.240

(*) 30 Eylül 2019 itibarıyla, 9.827.477 TL (31 Aralık 2018 :8.051.240 TL) tutarındaki alınan depozito ve teminatların, 9.711.376 TL (31 Aralık 2018 :7.935.133 TL) tutarındaki kısmı Vakıf GYO'nun Finans Merkezi projesi kapsamında müteahhitlerden alınan nakit teminat bedellerinden, 116.101 TL (31 Aralık 2018 : 116.107 TL) tutarındaki kısmı alınan diğer nakit teminatlardan oluşmaktadır.

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Peşin ödenmiş giderler	577.867	351.264
Diğer	1.101	-
Toplam	578.968	351.264

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Verilen sipariş avansları (**)	270.417.366	269.546.660
Toplam	270.417.366	269.546.660

(**) 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla 270.417.366 TL tutarındaki uzun vadeli verilen sipariş avanslarının 228.221.454 TL'lik kısmı Şirket'in Nida Park Küçükyalı projesinden 102 adet bağımsız bölüm alımı için yapılan ödemelerden oluşmaktadır. 42.195.912 TL tutarındaki avans ise, İUFM ana yüklenim işleri taahhütü kapsamında verilmiş avans bedelidir (31 Aralık 2018: 269.546.660 TL).

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Peşin ödenen vergiler ve fonlar (*)	1.293.970	879.057
Toplam	1.293.970	879.057

(*) 1.293.970 TL tutarındaki peşin ödenen vergi ve fonların tamamı vadeli mevduat gelirleri üzerinden hesaplanmış stopaj tutarından oluşmaktadır (31 Aralık 2018: 879.057 TL).

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
KDV alacağı (**)	18.895.648	92.368
Toplam	18.895.648	92.368

(**) 18.895.648 TL tutarındaki KDV alacaklarının tamamı Halk Gyo - Vakıf Gyo' ya ait olan indirimli orana tabi işlemlere ilişkin iade edilebilir KDV tutarından oluşmaktadır.

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
KDV alacağı	66.228.772	79.180.735
Toplam	66.228.772	79.180.735

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	804.246.296	760.301.079
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	60.503.043	55.884.100
Toplam	864.749.339	816.185.179

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla faal olan ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<i>Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller</i>		
Arsalar/ Projeler	804.246.296	760.301.079
<i>Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller</i>		
Binalar	60.503.043	55.884.100
Toplam	864.749.339	816.185.179

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Arsalar/Projeler

Şirket 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla İzmir Konak Arsası 8601 ada Parsel no 1 için için değerlendirme yaptırmıştır. İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi 8601/1 ada/parselde konumlu arsa, 8669/2 ada/parselde konumlu TEİAŞ Arsası ile Tevhid ve Bedelsiz Kamuya Terk İşlemi işleminden doğan değişiklikler ve sonrasında İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601/2 ada/parselde konumlu arsa üzerindeki yapılar, "Riskli Yapı" kapsamında yıkılmıştır. İlgili işlemler akabinde tapu evrağında cins değişikliği gerçekleşmiştir. Bu sebepler ile değerlendirme raporu yapılmıştır. Güncel ekspertiz raporu tarihi 11 Haziran 2019 olup rayiç değeri 123.926.000 TL' dir (31 Aralık 2018 :123.715.000 TL).

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Ümraniye Arsa ve Projesi	"Maliyet yöntemi"	13 Kasım 2018	415.844.079
İzmir/Konak Arsası 8601			
Ada-Parsel No 1	"Pazar yaklaşımı"	28 Aralık 2018	123.715.000
Samandıra/ Sancaktepe Arsa	"Pazar yaklaşımı"	27 Aralık 2018	70.073.000
İzmir/Konak Arsası 8604	"Pazar yaklaşımı"		
Ada-Parsel No 1		28 Aralık 2018	44.884.000
İzmir/Konak Arsası 8604			
Ada-Parsel No 4	"Pazar yaklaşımı"	28 Aralık 2018	42.927.000
İzmir/Konak Arsası 8603			
Ada-Parsel No 1	"Pazar yaklaşımı"	28 Aralık 2018	35.248.000
Transform Fikirtepe Projesi	"Pazar yaklaşımı"	27 Aralık 2018	27.610.000
Toplam			760.301.079

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	30 Eylül 2018
Dönem başı - 1 Ocak	760.301.079	702.970.887
Girişler (*)	52.186.580	99.794.555
Transfer (**)	(8.241.363)	-
Dönem sonu 30 Eylül	804.246.296	802.765.442

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan girişlerin 34.881.278 TL (30 Eylül 2018: 63.347.481 TL) tutarındaki kısmı İUFM ana yükleniciye ilişkin ödemelerden 13.829.702 TL tutarındaki kısmı İUFM projesinde aktifleşen finansman giderlerinden oluşmaktadır. 3.260.600 TL tutarındaki kısmı Transform Fikirtepe projesinde aktifleşen finansman giderlerinden oluşmaktadır. 215.000 TL tutarındaki kısım ise İzmir Konak'da alınan arsa bedelidir.

(**) Transfer yatırım amaçlı gayrimenkulden stoklara yapılan transfer tutarını belirtmektedir. Şirket 135.988 m2 alana sahip İUFM projesinin ,22.900 m2'lik kısmının Türkiye Vakıflar Bankasına satılması için 23 Kasım 2018 tarihinde satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır. Şirket ilgili gayrimenkulleri satış amacı ile geliştirmeye başlamış olması sebebi ile, stoklarına transfer etmiştir. 30 Eylül 2019 itibarıyla 8.241.363 TL stoklara transfer olmuştur.

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

Mevcutta ana yüklenici kapsamında inşaat uygulamaları devam eden projenin, 2020 yılı içerisinde tamamlanması planlanmaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 13 Kasım 2018 tarihli raporuna göre İstanbul Finans Merkezi'nin pazar karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 500.051.328 TL olup, 84.207.249 TL tutarındaki yatırım amacı gayrimenkul stoklara transfer edilmiştir. 30 Eylül 2019 itibarıyla söz konusu gayrimenkul üzerine ilave gelen maliyetler, 31 Aralık 2018 tarihindeki oranlar göz önüne alınarak, stoklara transfer edilmiştir.

Sancaktepe/Samandıra Arsası

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

İzmir Arsaları

İzmir/Konak Arsaları İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 ada 1 parsel, 8603 ada 1 parsel, 8604 ada 1, 5 Ocak 2018 tarihinde alınan yönetim kurulu kararıyla İzmir Konak Karma Projesi Arsa Satışı parsel ve 8604 ada 4 parselde kayıtlıdır. Toplam arsa alanı 35.678,93 m²'dir. Bu arsalar 114.750.467 TL maliyet ile 19 Ağustos 2015 tarihinde portföye katılmıştır. İzmir/Konak Arsaları İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8669 ada 2 parsel, 13 Mart 2019 tarihinde 215.000 TL maliyet ile portföye katılmıştır. Arsanın toplam alanı 100 m²'dir. İzmir Konak Arsası 8601 ada Parsel no 1 için için değerlendirme yaptırmıştır. İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi 8601/1 ada/parselde konumlu arsa, 8669/2 ada/parselde konumlu TEİAŞ Arsası ile Tevhid ve Bedelsiz Kamuya Terk İşlemi işleminden doğan değişiklikler sebebiyle değerlendirme yaptırılmıştır. 8601/2 ada/parsel olarak tapuya tescil edilmiştir. 4.Nisan 2019 tarihinde 8669 Ada 2 parsel sayılı taşınmazın tapu işlemleri tamamlanmış olup Şirket adına tescili yapılmıştır. 100 m²'lik 8669 ada 2 parselin 30 m²'lik kısmı MİA alanı olarak "İzmir Konak Karma Projesi"ne dahil edilmiş, 70 m²'lik kısmı yola terk edilerek, 8601 ada 1 parsel ile 8669 ada 2 parselin tevhit neticesinde 8601 ada 2 parsel sayılı taşınmaz oluşmuş ve Şirket 11 Nisan 2019 tarihinde tescili yapılmıştır. 8601 ada 2 parsel sayılı taşınmaz üzerinden İKSA Projesi ve Ön Onay Projeleri için Konak Belediyesine başvurulmuş olup Yapı Ruhsat süreci başlamıştır. İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601/2 ada/parselde konumlu arsa üzerindeki yapılar, "Riskli Yapı" kapsamında yıkılmıştır. İlgili işlemler akabinde tapu evrağında cins değişikliği gerçekleşmiştir. Yapı Ruhsat Süreci İlgili Kurumlarda ilerleme kaydederken, 8601 ada 1 parsel (yeni 2 parsel) üzerinde kullanımda bulunmayan "Zirai Donatım Binaları ve Depoları ile Fidanlık" atıl yapıların, "6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" riskli yapı ilanı edilmek suretiyle yıkımı sağlanmış, yıkım sonrasında ise 8 Mayıs 2019 tarihinde taşınmaza ait tapu senedi üzerinde Cins Değişikliği İşlemi gerçekleşmiş, Tapu Niteliği Arsa vasfına kavuşmuştur. Bununla beraber 8601 ada 1 parsel (yeni 2 parsel) sayılı taşınmaza ilişkin Konak Belediyesine sunulmuş olan Kitle Tasdik Projesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü nezdinde uygun bulunarak onaylanmıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller:

Şirket 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerleme yaptırmamıştır.

Şirket 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
İstanbul/Levent İş Merkezi	"Pazar yaklaşımı"	27 Aralık 2018	22.596.000
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	"Pazar yaklaşımı"	28 Aralık 2018	12.768.000
İstanbul/Fatih İş Merkezi	"Pazar yaklaşımı"	27 Aralık 2018	7.377.000
Kütahya/Merkez İş Merkezi	"Pazar yaklaşımı"	27 Aralık 2018	6.936.100
İzmir/Aliağa İş Merkezi	"Pazar yaklaşımı"	27 Aralık 2018	6.207.000
Bizimtepe Aydos Ticari Üniteler (11 bağımsız bölüm) (*)	"Pazar yaklaşımı"	28 Aralık 2018	4.510.000
Toplam			60.394.100

(*) Bizimtepe Aydos Ticari alanları için 28 Aralık 2018 tarihli değerleme raporu kullanılmıştır bu tarihten 30 Eylül 2019 tarihine kadar projenin değerinde önemli bir değişiklik bulunmamaktadır.

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	30 Eylül 2018
Dönem başı - 1 Ocak	55.884.100	45.502.140
Transferler (*)	2.486.768	-
Değer artışı	2.023.232	-
Girişler	108.943	-
Dönem sonu 30 Eylül	60.503.043	45.502.140

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

İstanbul / Levent İş Merkezi

İstanbul / Levent İş Merkezi, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 1472 ada 1 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 1.195 m²'dir.

SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Yekın Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 27 Aralık 2018 tarihli raporuna göre İstanbul/Levent İş Merkezi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 22.596.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2019 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde 810.000 TL kira geliri elde etmiştir (1 Ocak - 30 Eylül 2018: 753.817 TL).

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Kütahya / Merkez İş Merkezi

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 27 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Kütahya / Merkez İş Merkezi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 6.936.100 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 2019 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde 475.928 TL kira geliri elde etmiştir (1 Ocak -30 Eylül 2018: 380.484 TL).

Ankara / Kavaklıdere Dükkan

Ankara / Kavaklıdere Dükkan, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi, 2537 ada, 6 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 912 m²'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 28 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Ankara / Kavaklıdere Dükkan'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 12.768.000 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 2019 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde 765.000 TL kira geliri elde etmiştir (1 Ocak -30 Eylül 2018: 685.418 TL).

İzmir / Aliğa İş Merkezi

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 27 Aralık 2018 tarihli raporuna göre İzmir / Aliğa İş Merkezi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 6.207.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Aliğa Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2019 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde 347.031 TL kira geliri elde etmiştir (1 Ocak -30 Eylül 2018: 277.436 TL).

İstanbul / Fatih İş Merkezi

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 27 Aralık 2018 tarihli raporuna göre İstanbul/Fatih İş Merkezi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 7.377.000 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 2019 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde 307.370 TL kira geliri elde etmiştir (1 Ocak -30 Eylül 2018: 245.729 TL).

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Bizimtepe Aydos Ticari Üniteler

İstanbul / Bizimtepe Aydos projesi , İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi ,8085 ada, 36 parsel üzerine konumludur. Projede toplam 48 bağımsız ticari bölüm bulunmaktadır. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş.' nin 28 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Bizimtepe Aydos Ticari Üniteler'inin pazar yaklaşımı yönetime göre belirlediği gerçeğe uygun değeri Şirket payı KDV hariç 142.578.500 TL'dir. Şirket kiralanan m²'lere düşen gerçeğe uygun değerleri finansal tablolara kaydetmiştir. 30 Eylül 2019 itibarıyla kiralanan ve şirket payına düşen kısmın gerçeğe uygun değer 4.510.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket söz konusu ticari ünitelerinden 30 Eylül 2019 itibarıyla kiralama işlemlerine başlamıştır.

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla binaların sigorta değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019		31 Aralık 2018	
	Sigorta poliçe tarihi	Sigorta değeri	Sigorta poliçe tarihi	Sigorta değeri
Bizimtepe Aydos Ticari Alanlar	2 Ağustos 2019	4.840.450	-	-
Kütahya/Merkez İş Merkezi	3 Şubat 2019	1.989.960	3 Şubat 2018	2.103.260
İzmir/Aliağa İş Merkezi	3 Şubat 2019	1.278.018	3 Şubat 2018	951.130
İstanbul/Levent İş Merkezi	3 Şubat 2019	1.154.177	3 Şubat 2018	896.660
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	3 Şubat 2019	880.992	3 Şubat 2018	764.256
İstanbul/Fatih İş Merkezi	8 Şubat 2019	491.443	8 Şubat 2018	426.324
Toplam		10.635.040		5.141.630

11. STOKLAR

Kısa vadeli stoklar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Bizimtepe Aydos Projesi (*)	62.480.661	68.500.588

Uzun vadeli stoklar

Arsalar	103.181.652	98.036.253
İstanbul Finans Merkezi (**)	92.448.612	84.207.249
Toplam kısa ve uzun vadeli stoklar	258.110.925	250.744.090

(*) 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Bizimtepe Aydos Projesinde yer alan ticari ünitelerde kiralamalar başlamış olup 2.486.768 TL maliyetli alan faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olmuştur.

(**) İstanbul Finans Merkezi Projesi'nin 22.900 m²'lik kısmının Türkiye Vakıflar Bankası ile yapılan satış vaadi sözleşmesi gereğince geliştirilerek satılması sonucu stoklara aktarılan kısımdır. 30 Eylül 2019 itibarıyla 8.241.363 TL stoklara transfer olmuştur.(31 Aralık 2018: 84.207.249 TL)

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11. STOKLAR (Devamı)

İstanbul / Sancaktepe

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

İstanbul/Maltepe

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

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

Şirket' in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, 4.913.453 TL'lik finansman giderleri inşaat maliyetleri içinde aktifleştirilmiştir (31 Aralık: 8.747.537 TL).

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Maddi duran varlık içerisinde yer alan arsanın, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 27 Aralık 2018 tarihli raporuna göre rayiç bedele göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 1.793.000 TL'dir. Üzerinde enerji nakil hattı olan arsanın brüt defter değeri 205.926 TL'dir, bunun dışında arsanın üstünde bir kısıtlama bulunmamaktadır.

1 Ocak - 30 Eylül 2019 ara hesap dönemine ait 504.048 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir (1 Ocak - 30 Eylül 2018: 315.505 TL).

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dönemde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2018	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2018
Maliyet				
Arazi ve arsalar	205.926	-	-	205.926
Demirbaşlar	514.450	63.763	(1.405)	576.808
Taşıtlar	101.998	-	-	101.998
Özel maliyetler	478.390	226.974	-	705.364
Toplam	1.300.764	290.737	(1.405)	1.590.096
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	(320.899)	(54.789)	539	(375.149)
Taşıtlar	(83.196)	(15.281)	-	(98.477)
Özel maliyetler	(20.620)	(245.435)	-	(266.055)
Toplam	(424.715)	(315.505)	539	(739.681)
Net defter değeri	876.049			850.415

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yazılım programları ve haklardan oluşan maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2019
Maliyet	159.245	5.429	-	164.674
Birikmiş itfa payları	(82.645)	(18.759)	-	(101.404)
Net defter değeri	76.600			63.270
	1 Ocak 2018	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2018
Maliyet	78.550	79.245	-	157.795
Birikmiş itfa payları	(55.756)	(19.436)	-	(75.192)
Net defter değeri	22.794			82.603

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla, maddi olmayan duran varlıklar üzerinde ipotek ve rehin bulunmamaktadır.

1 Ocak - 30 Eylül 2019 ara hesap dönemine ait 18.759 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine kaydedilmiştir (1 Ocak - 30 Eylül 2018: 19.436 TL).

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

14. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	58.333.641	59.295.441
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı (*)	79.172.356	69.833.625
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı		
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Şirket Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	4.310.477
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
	137.505.997	133.439.543

(*) Şirket müşterek yönetime tabi olduğu Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığı'nın gerçekleştirdiği Bizimtepe Aydos projesine ilişkin satış vaadi sözleşmesi yapmış olduğu konut alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığı, 30 Eylül 2019 tarihi itibarı ile anlaşmalı olduğu bankalar ile 807.164.554 TL (31 Aralık 2018: 850.565.000 TL) tutarında kredi kullandırma ilişkin genel garantörlük sözleşmesi imzalamış olup, Şirket sorumlu olduğu garantörlük sözleşmesi bedeli 403.582.277 TL'dir (31 Aralık 2018: 425.282.500 TL). 30 Eylül 2019 tarihi itibarı ile yapılan ön satışların 158.344.713 TL (31 Aralık 2018: 139.667.250 TL) tutarındaki kısmı Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığı garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. 30 Eylül 2019 tarihi itibarı ile, Garantörlük sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerden Şirket'in payına düşen risk tutarı 79.172.356 TL (31 Aralık 2018: 69.833.625 TL)'dir. 30 Eylül 2019 tarihi itibarı ile Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %14,27'dir (31 Aralık 2018: %7,12).

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'ler bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019		31 Aralık 2018	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı
TL	114.245.645	114.245.645	139.088.242	139.088.242
	114.245.645	114.245.645	139.088.242	139.088.242

**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

Şirket'in taraf olduğu davalar

Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla taraf olduğu 9 dava bulunmakta olup, 6 davanın konusu vergi davası, 1 dava işe iade davası ve geriye kalan dava da sermaye artırımını ile ilgilidir. Şirket tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak açıklanmıştır.

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Faaliyet kiralama anlaşmaları

Kiraya veren olarak Şirket

Şirket, 1 Şubat 2011 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile İzmir Aliğa ilçesinde bulunan bodrum, zemin ve beş normal kattan oluşan komple bina için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 30 Eylül 2019 itibarıyla 39.482 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Şubat 2011 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile İstanbul Fatih ilçesinde bulunan bodrum, zemin kat ve 2 normal kattan oluşan komple bina için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 30 Eylül 2019 itibarıyla 34.970 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 2005 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile Ankara Çankaya ilçesinde bulunan işyeri için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 30 Eylül 2019 itibarıyla 85.000 TL + KDV olup yıllık kira bedeli peşin tahsil edilmektedir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Şubat 2011 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile Kütahya Merkez ilçesinde bulunan bodrum, zemin ve 7 normal kattan oluşan komple bina için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 30 Eylül 2019 itibarıyla 54.146 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 2017 tarihinde Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile İstanbul Beşiktaş İlçesinde bulunan işyeri için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 30 Eylül 2019 itibarıyla 90.000 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve Yİ-ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Kiralayan olarak Şirket

Şirket, 1 Aralık 2017 tarihinde başlamak üzere Nuri Baylar-Manolya Baylar ile İstanbul Ümraniye İlçesinde bulunan işyeri için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 30 Eylül 2019 itibarıyla 35.000 TL + Stopajdır. Yıllık kira artışı, her yıl kira döneminde bir önceki yılın aynı ayına göre TÜİK tarafından açıklanacak ÜFE ve TÜFE artış oranının aritmetik ortalaması oranı kadardır.

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
İkramiye karşılıkları	266.905	-
Kullanılmayan izin karşılıkları	165.257	141.874
Toplam	432.162	141.874

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)

İzin karşılığının 30 Eylül 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlere ait hareketi aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Dönem başı bakiyesi - 1 Ocak	141.874	61.553
Dönem içindeki değişim	23.383	30.113
Dönem sonu bakiyesi - 30 Eylül	165.257	91.666

Uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

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

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 6.380 TL (31 Aralık 2018: 5.434 TL) tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Temmuz 2019 tarihinden itibaren geçerli olan 6.380 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp/(kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Kıdem tazminatı karşılığının 30 Eylül 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlere ait hareketi aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
Dönem başı bakiyesi, 1 Ocak	171.109	109.795
Faiz maliyeti	76.970	10.522
Hizmet maliyeti	43.203	23.706
Aktüeryal kayıp	71.411	41.676
Ödenen tazminatlar	(2.431)	(52.073)
Dönem sonu bakiyesi, 30 Eylül	360.262	133.626

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

16. DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek vergi ve fonlar	479.815	559.704
Gider tahakkukları	191.018	1.844.201
Toplam	670.833	2.403.905

Ertelenmiş gelirler

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Ertelenmiş gelirler	1.558.241	5.651.940
Toplam	1.558.241	5.651.940

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Ertelenmiş gelirler (*)	309.245.000	309.245.000
Toplam	309.245.000	309.245.000

(*) 30 Eylül 2019 tarihi uzun vadeli ertelenmiş gelirlerin 299.990.000 TL'lik kısım 15 Kasım 2018 tarihinde İUFM kapsamında 22.900 m² büyüklüğündeki alanın Türkiye Vakıflar Bankası'na satışına ilişkin alınan peşin bedeldir. Ertelenmiş gelirlerin geriye kalan kısmı olan 9.255.000 TL ise alınan diğer avanslardan oluşmaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

	Grubu	30 Eylül 2019		31 Aralık 2018	
		Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Vakıfbank	A	15,32	35.239.855	15,32	34.473.771
	B	23,38	53.775.967	23,38	52.606.914
T.C.Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	A	9,05	20.823.550	9,05	20.370.864
Toplu Konut İdaresi Bşk (“TOKİ”)	B	5,58	12.814.505	5,58	12.535.926
Vakıfbank Personeli Özel	A	5,57	12.814.493	5,57	12.535.917
Sosyal Güv. Hiz. Vakfı	B	4,03	9.266.922	4,03	9.065.467
Vakıfbank Memur ve Hizmet	A	2,79	6.407.246	2,79	6.267.958
Em. San. Vakfı	B	6,09	14.012.800	6,09	13.708.173
Diğer	A	2,79	6.407.247	2,79	6.267.959
	B	25,40	58.437.415	25,40	57.167.051
Toplam		100	230.000.000	100	225.000.000
Enflasyon düzeltme etkisi			21.599.008		21.599.008
Toplam			251.599.008		246.599.008

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

Pay senedi ihraç primleri

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Pay senedi ihraç primleri	237.393.491	237.393.491
Pay senedi ihraç primleri enflasyon düzeltmesi farkı	9.337.858	9.337.858
Toplam	246.731.349	246.731.349

Şirket, 2018 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında net dağıtılabilir dönem karının %10'u oranına tekabül eden, safi karın 5.000.000 TL'lik kısmının bedelsiz hisse senedi şeklinde dağıtılmasına karar vermiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunmuş ve onay almıştır. Sermaye 28 Haziran 2019 tarihinde 225.000.000 TL'den 230.000.000 TL'ye yükselmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 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 ulaşmaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

Şirket, 30 Eylül 2019 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan 26.572 TL (31 Aralık 2018: 44.839 TL aktüeryal kayıp) tutarındaki aktüeryal kazançlar, 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirilmiştir.

Kar dağıtımı

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

18. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
<i>Esas faaliyetlerden elde edilen hasılat</i>				
Konut satışları (*)	5.234.629	1.431.489	162.823.878	112.524.436
Kira gelirleri	2.852.577	767.491	2.342.884	784.383
Toplam hasılat	8.087.206	2.198.980	165.166.762	113.308.819
Satışların maliyeti	(4.621.597)	(1.221.957)	(143.098.849)	(99.134.811)
Brüt kar	3.465.609	977.023	22.067.913	14.174.008

(*) 30 Eylül 2019 itibarıyla konut satışları geliri Bizimtepe Aydos projesinden daire teslimlerini içermektedir. Elde edilen hasılat zamanın belli bir anında gerçekleşmiştir.

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Satılan stok maliyeti	4.043.431	1.069.796	140.040.570	97.315.702
Tapu harcı	561.425	149.312	2.501.481	1.687.456
Emlak vergisi giderleri	9.827	2.849	543.910	127.320
Sigorta giderleri	-	-	12.696	4.333
Diğer	6.914	-	192	-
Toplam	4.621.597	1.221.957	143.098.849	99.134.811

19. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Reklam giderleri	1.217.517	315.262	1.068.111	480.519
Toplam	1.217.517	315.262	1.068.111	480.519

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

19. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Personel giderleri	5.197.580	1.679.485	4.060.654	1.445.106
Amortisman giderleri	522.807	125.951	334.941	118.876
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	465.571	70.280	934.538	392.941
Vergi giderleri	198.010	52.900	242.705	22.659
Diğer giderler (*)	2.094.252	819.363	962.042	336.174
Toplam	8.478.220	2.747.979	6.534.880	2.315.756

(*) Diğer giderler yönetim kurulu giderleri ve ofis genel giderlerinden oluşmaktadır.

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı	2.023.232	-	-	-
Tazminat geliri	1.746.110	1.746.110	-	-
Satış vaadi sözleşmesi iptal gelirleri	33.843	52.275	133.118	80.752
Diğer	972.848	832.068	1.443.078	1.135.284
Toplam	4.776.033	2.630.453	1.576.196	1.216.036

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Genel yönetim giderleri	522.807	125.951	334.941	118.876
Toplam	522.807	125.951	334.941	118.876

22. FİNANSMAN GELİR/(GİDERLERİ)

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Faiz giderleri	5.382.635	1.727.981	142.905	142.905
Banka masraf ve komisyonları	214.292	140.850	936.672	371.578
Toplam	5.596.927	1.868.831	1.079.577	514.483

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Bankalardan alınan faiz gelirleri	6.784.022	389.920	2.016.938	953.277
Toplam	6.784.022	389.920	2.016.938	953.277

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

24. 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 - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Net dönem karı / (zararı)	(267.000)	(934.676)	16.978.479	13.032.563
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	230.000.000	230.000.000	225.000.000	225.000.000
Pay başına (kayıp) / kazanç	(0,001)	(0,004)	0,075	0,057

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir. 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Eylül 2019	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer	Toplam
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar				
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	143.032.188	-	1.741.087	14.962.032	-	159.735.307
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	220.000.000	-	-	-	-	220.000.000
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	112.933.533	-	1.741.087	14.962.032	-	129.636.652
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	30.098.655	-	-	-	-	30.098.655
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2018	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer	Toplam
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar				
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	123.756.792	-	1.722.552	143.095.968	11.132	268.586.444
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	220.000.000	-	-	-	-	220.000.000
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	121.515.810	-	1.722.552	143.095.968	11.132	266.345.462
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	2.240.982	-	-	-	-	2.240.982
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri							
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)							
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2019	Toplam
Vadesi üzerinden 0-3 ay geçmiş	28.567.071
Vadesi üzerinden 3 ayı geçmiş	1.531.584
Toplam	30.098.655
31 Aralık 2018	Toplam
Vadesi üzerinden 0-3 ay geçmiş	509.064
Vadesi üzerinden 3 ayı geçmiş	1.731.918
Toplam	2.240.982

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla finansal yükümlülüklerine ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	30 Eylül 2018
1 Ocak	375.964.830	-
Nakit girişleri	171.500.001	273.850.000
Ödemeler	(172.455.192)	
Faiz tahakkuklarındaki değişim	(17.941.593)	8.026.311
30 Eylül	357.068.046	281.876.311

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

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
30 Eylül 2019						
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	357.068.046	433.358.743	25.481.643	175.347.852	232.529.248	-
Ticari borçlar	8.168.087	8.168.087	8.168.087	-	-	-
Diğer borçlar	10.229.174	10.229.174	401.697	-	9.827.477	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	670.833	670.833	670.833	-	-	-
Toplam	376.136.140	452.426.837	34.722.260	175.347.852	242.356.725	-

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Sözleşme uyarınca vadeler

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
31 Aralık 2018						
Finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	375.964.830	525.279.035	-	150.442.530	374.836.505	-
Ticari borçlar	29.716.097	29.716.097	29.716.097	-	-	-
Diğer borçlar	10.333.756	10.333.756	2.282.516	-	8.051.240	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	2.403.905	2.403.905	2.403.905	-	-	-
Toplam	418.418.588	567.732.793	34.402.518	150.442.530	382.887.745	-

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 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.

Döviz kuru riski

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Kur riski, onaylanmış politikalara dayalı olarak yapılan vadeli döviz alım/satım sözleşmeleri ile yönetilmektedir.

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir. Şirketin 30 Eylül 2019 itibarıyla yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

	31 Aralık 2018		
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar	3.388.999	-	562.788
Toplam varlıklar	3.388.999	-	562.788
Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	3.388.999	-	562.788

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Aşağıdaki tablo Şirket'in Avro kurlarındaki %20'lik artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir.

	31 Aralık 2018	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi halinde		
1- Avro net varlık/yükümlülüğü	677.800	(677.800)
2- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- Avro net etki (1+2)	677.800	(677.800)

Faiz oranı riski

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

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in değişken faiz bileşenine sahip finansal araçları bulunmayıp sabit faiz bileşenine sahip finansal araçları aşağıda gösterilmiştir:

<i>Sabit faizli finansal kalemler</i>	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Finansal varlıklar	14.739.464	142.818.982
<i>Vadeli mevduat</i>	14.739.464	142.818.982
Finansal Yükümlülükler	357.068.046	375.964.830
<i>Banka kredileri</i>	357.068.046	282.181.199
<i>Çıkarılmış bonolar</i>	-	93.783.631

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

<i>Finansal araçlar</i>	30 Eylül 2019		31 Aralık 2018	
Bankalar - vadeli mevduat	TL	%9,24	TL	%19,00
Bankalar - vadeli mevduat	Avro	-	Avro	%2,20-3,75
Banka kredileri/ Bonolar	TL	%16,75 - 25,00	TL	%16,68 - 32,18

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Sermaye yönetimi

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

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Toplam yükümlülükler	687.855.101	733.727.953
Hazır değerler	(14.962.734)	(143.109.148)
Net yükümlülük	672.892.367	590.618.805
Özkaynaklar	967.257.254	967.452.843

Operasyonel risk

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

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

26. 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.

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

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

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

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

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

30 Eylül 2019	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</i>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	864.749.339	-	864.749.339
Toplam	-	864.749.339	-	864.749.339

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2018	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</i>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	816.185.179	-	816.185.179
Toplam	-	816.185.179	-	816.185.179

27. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

28. ÖNCEKİ DÖNEM FİNANSAL TABLOLARININ YENİDEN DÜZENLENMESİ

Finansal 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.

Önemli düzeltmeler:

Cari dönemde, Şirket önceki döneme ait finansal tablolarında tamamlanan ve teslimleri başlamış olan Bizimtepe Aydos projesine ilişkin proje tamamlandıktan sonra ortaya çıkan ek maliyetlere bağlı olarak stoklar, ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar ve satışların maliyeti hesaplarını söz konusu ek maliyetleri dikkate alarak yeniden düzenlemiştir.

Finansal Durum Tablosu Etkisi	Önceden Raporlanan 31 Aralık 2018	Düzeltilmeler	Yeniden Düzenlenmiş 31 Aralık 2018
Stoklar	63.089.375	5.411.213	68.500.588
Toplam düzeltmeler aktif		5.411.213	
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	10.716.412	18.988.658	29.705.070
Net dönem karı	40.755.562	(13.577.445)	27.178.117
Toplam düzeltmeler pasif		5.411.213	

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

28. ÖNCEKİ DÖNEM FİNANSAL TABLOLARININ YENİDEN DÜZENLENMESİ (Devamı)

Şirket tamamlanan ve teslimleri 30 Haziran 2018 tarihinde başlamış olan Bizimtepe Aydos projesine ilişkin çıkan ek maliyetleri 30 Eylül 2018 kar/ (zarar) tablosunda düzeltmiştir.

Kar /(Zarar) Tablosu Etkisi	Önceden Raporlanan 1 Ocak - 30 Eylül 2018	Düzeltilmeler	Yeniden Düzenlenmiş 1 Ocak 30 Eylül 2018
Satışların maliyeti	128.531.546	11.509.024	140.040.570
Net dönem karı	28.487.503	(11.467.348)	16.978.479

29. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

29. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	14.962.734	143.109.148
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	1.122.860.264	1.066.929.269
C	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		517.289.357	491.142.379
D	Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	1.655.112.355	1.701.180.796
E	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	357.068.046	375.964.830
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	967.257.254	967.452.843
	Diğer kaynaklar		330.787.055	357.763.123
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.655.112.355	1.701.180.796
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	14.962.032	143.095.968
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	205.926	205.926
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	137.505.997	133.439.543
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	14.574.528	141.256.333

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

28. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%67,84	%62,72	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%0,90	%8,41	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	%0,01	%0,01	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%49,87	%50,97	Azami %500
8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%0,90	%8,41	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%0,88	%8,30	Azami %10

.....