

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2025 Hesap Dönemine Ait
Finansal Tablolar**

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU	2 -3
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	4
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	5
NAKİT AKIŞ TABLOSU	6
1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7-8
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	9-29
3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	30-32
4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	32-33
5. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER	33
6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	34
7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	35
8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	35-36
9. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR, DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR	36
10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	37-43
11. STOKLAR.....	44-46
12. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	46-47
13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	47
14. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	48-49
15. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR	50-51
16. DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLERİN DIŞINDA KALANLAR).....	51-52
17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	52-54
18. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	54
19. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	55
20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	55-56
21. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	56
22. FİNANSMAN GİDERLERİ	56
23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	57
24. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)’NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	58
25. PAY BAŞINA KAZANÇ	58
26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	59-63
27. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	64-65
28. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	65
29. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	66-68

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot Referansı	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
DÖNEN VARLIKLAR		4.769.338.993	4.469.906.029
Nakit ve nakit benzerleri	4	2.775.648.909	1.761.009.719
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	113.818.186	254.345.698
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	4.205.527	4.266.037
Stoklar	11	1.652.998.574	2.134.715.436
Peşin ödenmiş giderler	8	21.051.131	9.759.534
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	9	--	35.719.555
Diğer dönen varlıklar	9	201.616.666	270.090.050
DURAN VARLIKLAR		24.087.873.441	23.235.540.559
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (UV)	6	49.919.973	29.521.253
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar (UV)	7	3.755.719	6.648.640
Stoklar (UV)	11	3.456.791.208	2.769.535.970
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	20.161.635.175	19.940.818.450
Maddi duran varlıklar	12	15.359.728	17.750.966
Maddi olmayan duran varlıklar			
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	13	881.647	1.269.479
Peşin ödenmiş giderler (UV)	8	391.834.587	460.391.974
Diğer duran varlıklar	9	7.695.404	9.603.827
TOPLAM VARLIKLAR		28.857.212.434	27.705.446.588

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	<i>Dipnot Referansı</i>	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.230.573.057	1.168.394.612
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- <i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	3,5	--	14.174.893
Ticari borçlar			
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3,6	1.453.410	1.211.290
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	209.705.521	212.765.450
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		2.419.311	2.112.912
Diğer borçlar			
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	368.569	2.972.093
Ertelenmiş gelirler			
- <i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	3,16	702.831.886	463.467.294
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	16	64.933.174	436.039.798
Dönem karı vergi yükümlülüğü		217.614.633	--
Kısa vadeli karşılıklar			
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	15	8.051.799	8.511.202
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	23.194.754	27.139.680
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.215.471.764	3.752.886.501
Diğer borçlar			
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (UV)</i>	7	62.132.190	53.334.507
Ertelenmiş gelirler (UV)			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	16	724.176.849	298.689.830
Uzun vadeli karşılıklar			
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	15	4.982.151	4.624.401
- <i>Diğer uzun vadeli karşılıklar</i>	15	20.466.836	25.671.468
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	3.403.713.738	3.370.566.295
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		5.446.044.821	4.921.281.113
ÖZKAYNAKLAR		23.411.167.613	22.784.165.475
Ödenmiş sermaye	17	3.450.000.000	3.450.000.000
Sermaye düzeltme farkları	17	14.516.900.913	14.516.900.913
Paylara ilişkin primler/iskontolar	17	41.701.087	41.701.087
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- <i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/(kayıpları)</i>	17	(3.199.524)	(3.407.005)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		300.171.496	300.171.496
Geçmiş yıllar karları/(zararları)		4.478.798.984	669.249.355
Net dönem karı		626.794.657	3.809.549.629
TOPLAM KAYNAKLAR		28.857.212.434	27.705.446.588

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	<i>Dipnot Referansı</i>	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
		1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	18	1.740.817.145	535.373.009	7.728.475.922	1.745.605.111
Satışların maliyeti (-)	18	(379.848.070)	(117.757.920)	(7.002.968.000)	(1.539.351.134)
Brüt Kar		1.360.969.075	417.615.089	725.507.922	206.253.977
Genel yönetim giderleri (-)	19	(180.548.435)	(57.225.259)	(205.147.321)	(68.557.032)
Pazarlama giderleri (-)	19	(34.293.326)	(12.649.439)	(47.203.376)	(11.671.600)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	389.634.962	(15.703.849)	5.392.722.275	1.214.203.727
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(170.950.530)	(45.820.836)	(1.274.599.922)	(510.739.462)
Esas Faaliyet Karı / (Zararı)		1.364.811.746	286.215.706	4.591.279.578	829.489.610
Finansman Gelir/(Gideri) Öncesi Faaliyet Karı / Zararı		1.364.811.746	286.215.706	4.591.279.578	829.489.610
Finansman giderleri (-)	22	(3.398.036)	(964.387)	(20.209.833)	(4.351.492)
Parasal Kazanç/ (Kayıp)		(395.668.638)	(173.952.330)	(663.020.265)	2.307.850
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Dönem Karı/ (Zararı)		965.745.072	111.298.989	3.908.049.480	827.445.968
Vergi Geliri / (Gideri)		(338.950.415)	(100.735.983)	--	--
- Dönem Vergi Gideri	23	(305.891.892)	(100.005.760)	--	--
- Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	23	(33.058.523)	(730.223)	--	--
Dönem Net Karı		626.794.657	10.563.006	3.908.049.480	827.445.968
DİĞER KAPSAMLI GELİR					
<u>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</u>					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları /(kayıpları)	15	296.401	366.526	(591.916)	(255.149)
- Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	23	(88.920)	(109.958)	--	--
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir/(Gideri)		207.481	256.568	(591.916)	(255.149)
Toplam Kapsamlı Gelir		627.002.138	10.819.574	3.907.457.564	827.190.819
Adi Pay Başına Kazanç	25	0,182	0,003	1,325	0,28

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

				<i>Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler</i>	<i>Birikmiş Karlar</i>			
	<i>Ödenmiş Sermaye</i>	<i>Sermaye Düzeltilme Farkları</i>	<i>Pay Senedi İhraç Pirimleri</i>	<i>Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları</i>	<i>Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler</i>	<i>Geçmiş Yıllar Kar/Zararları</i>	<i>Net Dönem Karı/Zararı</i>	<i>Özkaynaklar Toplamı</i>
1 Ocak 2024 İtibarıyla Bakiyeler	2.950.000.000	14.350.430.856	41.701.087	(3.002.720)	263.760.172	(455.113.169)	2.418.635.160	19.566.411.386
Sermaye artırım (bedelsiz)	500.000.000	166.470.057	--	--	--	(666.470.057)	--	--
Transferler	--	--	--	--	36.411.324	2.382.223.836	(2.418.635.160)	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	(591.916)	--	--	3.908.049.480	3.907.457.564
30 Eylül 2024 İtibarıyla Bakiyeler	3.450.000.000	14.516.900.913	41.701.087	(3.594.636)	300.171.496	1.260.640.610	3.908.049.480	23.473.868.950
1 Ocak 2025 İtibarıyla Bakiyeler	3.450.000.000	14.516.900.913	41.701.087	(3.407.005)	300.171.496	669.249.355	3.809.549.629	22.784.165.475
Transferler	--	--	--	--	--	3.809.549.629	(3.809.549.629)	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	207.481	--	--	626.794.657	627.002.138
30 Eylül 2025 İtibarıyla Bakiyeler	3.450.000.000	14.516.900.913	41.701.087	(3.199.524)	300.171.496	4.478.798.984	626.794.657	23.411.167.613

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 EYLÜL 2025 VE 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
	<i>Dipnot Referansı</i>	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları		875.203.994	301.470.954
Dönem Net Karı		626.794.657	3.908.049.480
<u>Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</u>		(200.861.914)	(4.220.247.107)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12,13	3.483.742	5.008.562
Çalışan hakları karşılığı ile ilgili düzeltmeler	15	3.059.396	2.920.013
Stok değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	11	(219.670.514)	(435.965.955)
Beklenen zarar karşılığı ile ilgili düzeltmeler	4,6	1.504.194	2.991.234
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	18,22	(648.564.624)	(378.705.957)
Gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler			
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		18.363.314	(3.672.241.512)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler		338.950.415	--
Parasal kayıp kazanç		302.012.163	255.746.508
<u>İşletme Sermavesinde Gerçekleşen Değişimler</u>		449.615.853	615.827.384
Ticari alacaklardaki artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		118.624.598	(1.263.401.463)
Stoklardaki artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		(147.815.799)	6.028.157.598
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış) / azalış ile ilgili düzeltmeler		57.265.790	84.073.757
Ticari borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(2.817.809)	(788.440.507)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		6.194.159	(14.512.648)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış / (azalış) (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) ile ilgili düzeltmeler		293.744.987	(4.085.570.695)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış / (azalış) ile ilgili düzeltmeler		124.419.927	655.521.342
<u>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</u>		875.548.596	303.629.757
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(344.602)	(2.158.803)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(77.936.772)	(87.819.754)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri		48.042	1.983
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları			
Maddi duran varlık alımı	12	(445.516)	(2.595.520)
Maddi olmayan duran varlık alımı	13	(307.198)	(297.218)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(77.232.100)	(84.928.999)
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		638.917.736	220.586.009
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	26	(11.248.232)	(100.731.545)
Alınan faiz		651.226.176	338.007.714
Ödenen faiz		(1.060.208)	(16.690.160)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış / (Azalış) (A+B+C)		1.436.184.958	434.237.209
Nakit ve Nakit Benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi		(419.997.268)	(348.776.208)
D. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.696.242.344	1.606.941.723
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)	4	2.712.430.034	1.692.402.724

İlişikteki notlar, bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

Şirket'in merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

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

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in Merkezi Kayıt Kuruluşu verilerine göre ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
T. Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı	53,77	1.855.078.681	53,77	1.855.078.800
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz. Vakfı	7,33	252.921.900	7,33	252.921.900
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Emekli Sandığı	6,48	223.392.456	6,48	223.392.456
Diğer	32,42	1.118.606.963	32,42	1.118.606.844
Toplam	100,00	3.450.000.000	100,00	3.450.000.000

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

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 15.000.000.000 TL'dir (31 Aralık 2024: 5.000.000.000 TL). 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 44 kişidir (31 Aralık 2024: 41 kişi).

Şirket'in, Yönetim Kurulu'nun 13 Ocak 2025 tarihli toplantısında; kayıtlı sermaye tavanının, 5.000.000.000 TL'den 15.000.000.000 TL'ye artırılmasına karar verilmiş olup, kayıtlı sermaye tavanını artırmak ve izin süresini güncellemek üzere Şirketin esas sözleşmesinin "Sermaye" Başlıklı 7. maddesinin tadili hususunda gerekli iznin alınması için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 06 Şubat 2025 tarih E-12233903-340.08-67445 sayılı ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 18 Şubat 2025 tarih E-5003549 1-431.02-00106135052 sayılı yazıları ile 29 Nisan 2025 tarihli Olağan Genel Kurul'da onaylanmıştır.

Vakıfbank, Şirket üzerinde hâkim ortak olarak kontrolü elinde bulundurmaktadır.

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dönem itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 24 Ekim 2025 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan bu finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Müşterek Faaliyetler

Müşterek faaliyetler, anlaşmanın müşterek kontrolüne sahip taraflarının bu anlaşmayla ilgili varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin yükümlülüklerle sahip oldukları durumlarda ortaya çıkar. Bir müşterek faaliyet katılımcısı sahip olduğu varlık, yükümlülük, hasılat ve maliyete göre değerlendirilmektedir. Müşterek faaliyetlere ait varlıklar, yükümlülükler, öz kaynak 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 satın almıştır.

Vakıf - Obaköy

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

**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

a. Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

b. TFRS’lere uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulunun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlara uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki finansal tablolar KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayınlanan TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

c. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

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

KGK 23 Kasım 2023 tarihinde Türkiye’de enflasyon muhasebesi uygulanmasına ilişkin açıklamada bulunmuş olup söz konusu duyuruya göre, TFRS uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2024 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29’da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerekmektedir. Bu finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla 30 Eylül 2025 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

TMS 29, yüksek enflasyonlu ekonomilerin para birimi ile hazırlanan mali tabloların bilanço tarihindeki ölçüm biriminden gösterilmesini ve genel fiyat endeksinin kullanılarak daha önceki dönemlere ait bakiyelerin de aynı birimden gösterilmesini öngörmektedir. TMS 29’un uygulanmasını gerektiren durumlardan biri, üç yıllık kümülatif enflasyon oranının, yaklaşık %100 veya üzerinde olmasıdır. Türkiye’de Türkiye İstatistik Kurumu (“TÜİK”) tarafından yayımlanan tüketici fiyat endeksi (“TÜFE”) baz alındığında söz konusu kümülatif oran 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren üç yıllık dönem için %198 olmuştur.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

c. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

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

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

Yıl Sonu	Endeks	Endeks %	Düzeltilme katsayısı
2004	113,86	13,86	29,57334
2005	122,65	7,72	27,45389
2006	134,49	9,65	25,03695
2007	145,77	8,39	23,09954
2008	160,44	10,06	20,98741
2009	170,91	6,53	19,70171
2010	181,85	6,40	18,51647
2011	200,85	10,45	16,76485
2012	213,23	6,16	15,79149
2013	229,01	7,40	14,70338
2014	247,72	8,17	13,59285
2015	269,54	8,81	12,49247
2016	292,54	8,53	11,51029
2017	327,41	11,92	10,28441
2018	393,88	20,30	8,54885
2019	440,50	11,84	7,64409
2020	504,81	14,60	6,67027
2021	686,95	36,08	4,90170
2022	1128,45	64,27	2,98393
2023	1859,38	64,77	1,81094
2024	2684,55	44,38	1,25430
2025	3367,22	25,43	1,00000

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

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

**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

c. Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

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

d. Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

e. Müşterek faaliyetler

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

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in müşterek faaliyetlerin işletmelerinin detayı Not 1'de açıklanmıştır. Müşterek faaliyetler oransal konsolidasyon metodu kullanılmak suretiyle finansal tablolarda muhasebeleştirilir.

f. İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 4.769.338.993 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.230.573.057 TL'dir. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin finansal tablolarda taşınan değerleri 25.271.424.957 TL olup, stokların satışı için pazarlama ve satış faaliyetleri devam etmektedir.

**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkân 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.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar bir önceki dönem olan 31 Aralık 2024 tarihli finansal bilgiler ile karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

2.3 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Mayıs 2024'te KGG, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

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

**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

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

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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

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

Ağustos 2025’te KGK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7’ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin “sona erme tarihinde” finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen öz kaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7’ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama döneminde yürürlüğe girecektir. İşletmelerin, finansal varlıkların sınıflandırılması ile bununla ilgili açıklamalara yönelik değişiklikleri erken uygulaması ve diğer değişiklikleri sonrasında uygulaması mümkündür. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

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

TFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

KGK tarafından, Eylül 2025’te “TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11”, aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- *TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – TFRS’leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi:* Değişiklik, TFRS 1’de yer alan ifadeler ile TFRS 9’daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.
- *TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar:* TFRS 7’de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13’e referans eklenmiştir.
- *TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı:* Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9’daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9’da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, “işlem bedeli”ne yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9’da değişiklik gerçekleştirilmiştir.
- *TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – “Füli vekilin” belirlenmesi:* TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.
- *TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi:* Daha önceki değişikliklerle “maliyet yöntemi” ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecek olup tüm değişiklikler için erken uygulama mümkündür. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

KGK, Ağustos 2025’te “Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler” değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7’ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, “kendi için kullanım” istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup erken uygulama durumunda bu husus dipnotlarda açıklanır. “Kendi için kullanım” hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

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

TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

KGK Mayıs 2025'te, TMS 1'in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan işlemlere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, TFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer TFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde TFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme TFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. TFRS 19, 1 Ocak 2027 tarihi ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmekle birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu Standardın erken uygulanması tercih edildiğinde, bu husus dipnotlarda açıklanır. Bu Standardın ilk kez uygulandığı ilk raporlama döneminde (yıllık ya da ara dönem), karşılaştırmalı dönem için sunulan açıklamaların, TFRS 19 uyarınca cari dönemde yer verilen açıklamalar ile uyumlu hale getirilmesi gerekir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.5.1 Hasılat

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

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

Gayrimenkul satışı

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

Faiz geliri:

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

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

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

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

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

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

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

**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.1 Hasılat (Devamı)

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

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

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

2.5.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

b) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.3 Maddi duran varlıklar

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

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

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

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

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

2.5.4 Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

2.5.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

Finansal olmayan varlıklar

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

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

**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.5 Varlıklarda değer düşüklüğü (Devamı)

Finansal olmayan varlıklar (Devamı)

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

2.5.6 Finansal araçlar

Sınıflandırma ve Ölçüm

Şirket, finansal varlıklarını itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak üç sınıfta 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 ıskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

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

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

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

**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.6 Finansal araçlar (Devamı)

Değer Düşüklüğü

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

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

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

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

Şirket, ticari alacakları için değer düşüklüğünü ömür boyu beklenen kredi zararına göre ölçmektedir. Ticari alacaklarda beklenen kredi zararları, müşterilerin geçmişteki temerrüde düşme durumuna bakılarak, mevcut finansal durumu analiz edilerek ve ilgili müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin genel ekonomik koşulları ve raporlama tarihindeki koşullar dikkate alınarak oluşturulan bir karşılık matrisi kullanılarak tahmin edilir. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, ticari alacaklara ayrılan kredi zarar karşılığı bulunmamaktadır.

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. Eylül 2025 tarihi itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerin 296.309 TL tutarındaki kısmı için beklenen kredi zarar karşılığı ayrılmıştır. Beklenen zarar karşılığı cari dönemde esas faaliyetlerden diğer giderlerde muhasebeleştirilmiştir.

Finansal borçlar

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

**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.7 Netleştirme

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

2.5.8 Kur değişiminin etkileri

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

2.5.9 Hisse senedi ihraç primleri

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

2.5.10 Ödenmiş sermaye

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

2.5.11 Temettüleri

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

2.5.12 Pay başına kazanç

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

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

**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.13 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

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

2.5.14 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

2.5.15 Kiralama işlemleri

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

**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.15 Kiralama işlemleri (Devamı)

Kiracı durumunda şirket

Operasyonel kiralama işlemleri

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

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

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

**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.16 İlişkili taraflar

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

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

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

2.5.17 Vergilendirme

Kurumlar Vergisi

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

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

**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.17 Vergilendirme (Devamı)

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

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

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

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

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

Ertelenmiş Vergi

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

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.17 Vergilendirme (Devamı)

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

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

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

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

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

**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.18 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

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

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. 30 Eylül 2025 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Temmuz 2025 tarihinden itibaren geçerli olan 53.919,68 TL tavan tutarı (1 Temmuz 2024 tarihi değeri: 41.828,42 TL) kullanılmıştır.

2.5.19 Stoklar

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

2.5.20 İşletme birleşmeleri ve şerefiye

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

**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.5.20 İşletme birleşmeleri ve şerefiye (Devamı)

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

2.5.21 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	30 Eylül 2025 TL (m2)	31 Aralık 2024 TL (m2)
İFM Arsa ve Projesi 3328 Ada- 12 Parsel	Pazar Yaklaşımı	1.586.995	1.564.912
İstanbul/Fatih İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	134.375	135.972
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	Pazar Yaklaşımı	158.989	159.202
Medyan Kadıköy Projesi	Pazar Yaklaşımı	70.227	87.868
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-1 Parsel	Pazar Yaklaşımı	111.600	110.378
İzmir/Konak Arsası 8603 Ada-1 Parsel	Pazar Yaklaşımı	111.600	110.378
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-4 Parsel	Pazar Yaklaşımı	111.600	110.378
İzmir/Aliağa İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	62.167	66.634
Kütahya/Merkez İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	34.184	46.199
İstanbul/Sancaktepe 8741 Ada- 33 Parsel	Pazar Yaklaşımı	54.849	54.456
Kocaeli/Gebze 6365 Ada 14 ve 15 Parsel	Pazar Yaklaşımı	27.016	26.518
Cubes Ankara-Ticari Üniteler	Pazar Yaklaşımı	166.204	162.635

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 2025 tarihi itibarıyla toplam KDV alacakları 209.267.605 TL (31 Aralık 2024: 279.690.556 TL) olup KDV’ye konu olacak tahmini gelir ve giderlerin zamanlaması baz alınarak bu tutarın 201.572.201 TL’si kısa vadeli ve 7.695.404 TL’si uzun vadeli.

2.7 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrol

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili Taraf Bakiyeleri

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflardan alacakları ve ilişkili taraflara borçları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2025	Bankalar ve Diğer Hazır Değerler	Peşin Ödenmiş Giderler	Kısa Vadeli Borçlanmalar	Kısa ve Uzun Ticari Borçlar	Ertelenmiş Gelirler
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O	2.775.868.171	4.217.386	--	--	702.831.886
Türkiye Sigorta A.Ş.	--	11.244.164	--	--	--
Vakıf Pazarlama San. Tic. A.Ş.	--	--	--	1.091.835	--
PYS Güvenlik A.Ş.	--	--	--	342.135	--
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	--	19.440	--
Toplam	2.775.868.171	15.461.550	--	1.453.410	702.831.886

31 Aralık 2024	Bankalar ve Diğer Hazır Değerler	Peşin Ödenmiş Giderler	Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar	Kısa ve Uzun Ticari Borçlar	Ertelenmiş Gelirler
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O	1.756.749.419	389.106	14.174.893	--	463.467.294
Türkiye Sigorta A.Ş.	--	3.489.562	--	--	--
Vakıf Pazarlama San. Tic. A.Ş.	--	--	--	860.447	--
PYS Güvenlik A.Ş.	--	--	--	332.781	--
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	--	--	--	18.062	--
Toplam	1.756.749.419	3.878.668	14.174.893	1.211.290	463.467.294

İlişkili Taraf İşlemleri

1 Ocak – 30 Eylül 2025 ve 1 Ocak – 30 Eylül 2024 dönemlerinde ilişkili taraflardan gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kira Gelirleri	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz– 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz– 30 Eylül 2024
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank")	442.693.243	161.744.871	350.476.605	142.289.207
Toplam	442.693.243	161.744.871	350.476.605	142.289.207

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili Taraf İşlemleri (Devamı)

Faiz Gelirleri	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz– 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz– 30 Eylül 2024
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank")	648.782.947	261.765.402	393.810.868	176.561.865
Toplam	648.782.947	261.765.402	393.810.868	176.561.865

1 Ocak – 30 Eylül 2025 tarihinde sonra eren hesap döneminde, Şirket hasılatının %63'ünü ilişkili kuruluşlardan elde etmiştir. (1 Ocak – 30 Eylül 2024: %10)

Kira Giderleri	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz– 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz– 30 Eylül 2024
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank")	3.324.695	1.168.868	3.132.090	1.169.116
Toplam	3.324.695	1.168.868	3.132.090	1.169.116

Sigorta Giderleri	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz– 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz– 30 Eylül 2024
Türkiye Sigorta A.Ş.	14.840.290	5.755.539	4.617.170	2.182.812
Toplam	14.840.290	5.755.539	4.617.170	2.182.812

Faiz Tahakkukları	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz– 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz– 30 Eylül 2024
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank")	146.475	--	9.102.621	1.772.960
Toplam	146.475	--	9.102.621	1.772.960

Faaliyet ve Komisyon Giderleri	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz– 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz– 30 Eylül 2024
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ("Vakıfbank")	6.003.541	2.454.793	8.028.859	3.184.447
Vakıf Pazarlama San. Tic. A.Ş.	8.768.876	3.276.672	5.922.522	1.897.860
PYS Güvenlik A.Ş.	2.152.758	1.177.992	1.588.371	457.613
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	154.644	49.813	153.164	49.088
Toplam	17.079.819	6.959.270	15.692.916	5.589.008

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili Taraf İşlemleri (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

1 Ocak – 30 Eylül 2025 ve 1 Ocak – 30 Eylül 2024 dönemlerinde üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve hakların detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz– 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz– 30 Eylül 2024
Yönetim kurulu ücret ve giderleri	3.198.908	826.587	3.572.870	1.021.393
Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler	7.069.426	2.624.428	12.480.726	3.591.465
Toplam	10.268.334	3.451.015	16.053.596	4.612.858

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kasa	7.244	2.673
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	3.532.812	3.960.093
- Vadeli mevduat	2.771.058.500	1.757.139.096
Beklenen zarar karşılığı (-) (*)	(377.350)	(101.649)
Kredi kartı alacakları	1.427.703	9.506
Toplam	2.775.648.909	1.761.009.719
Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(63.218.875)	(64.767.375)
Nakit Akış Tablosundaki Hazır Değerler	2.712.430.034	1.696.242.344

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

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla banka mevduatlarının üzerinde blokaj bulunmamaktadır.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla kredi kartı alacaklarının ortalama vadeleri 32- 37 gündür.

Vadesiz Mevduat

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
TL	3.532.812	3.960.093
Toplam	3.532.812	3.960.093

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Vadeli Mevduat

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2025	Tutar (TL)	Faiz Oranı	Vade
TL	880.842.781	42,3	10 Ekim 2025
TL	755.875.132	41	16 Aralık 2025
TL	467.744.384	42,5	10 Ekim 2025
TL	301.664.384	40,5	31 Ekim 2025
TL	235.357.519	43	3 Ekim 2025
TL	79.681.744	41,3	1 Ekim 2025
TL	49.774.623	40,5	29 Aralık 2025
TL	117.933	32	1 Ekim 2025
Toplam	2.771.058.500		

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla vadeli mevduat detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	Tutar (TL)	Faiz Oranı	Vade
TL	594.809.210	50	17 Ocak 2025
TL	440.494.319	50	3 Ocak 2025
TL	313.992.068	50	24 Ocak 2025
TL	238.726.476	48	31 Ocak 2025
TL	77.930.843	50	10 Ocak 2025
TL	45.033.073	46	2 Ocak 2025
TL	21.233.071	50	13 Ocak 2025
TL	20.584.435	49,5	13 Şubat 2025
TL	4.256.261	46	2 Ocak 2025
TL	79.113	13	2 Ocak 2025
TL	227	4,8	2 Ocak 2025
Toplam	1.757.139.096		

5. FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	--	14.174.893
Toplam	--	14.174.893

Banka kredilerinin vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
1 yıl içerisinde ödenecek	--	14.174.893
Toplam	--	14.174.893

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

6. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alacak senetleri	110.948.922	164.914.052
Ticari alacaklar	3.996.108	90.845.042
Beklenen zarar karşılığı (-) (*)	(1.126.844)	(1.413.396)
Toplam	113.818.186	254.345.698

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

Uzun vadeli ticari alacaklar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alacak senetleri	49.919.973	29.521.253
Toplam	49.919.973	29.521.253

Kısa vadeli ticari borçlar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ticari borçlar (*)	136.293.683	122.621.996
Borç tahakkukları (**)	73.411.838	90.143.454
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 3)	1.453.410	1.211.290
Toplam	211.158.931	213.976.740

(*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ticari borçların ortalama vadesi 45 gündür (31 Aralık 2024: 45 gün).

(**) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 73.411.838 TL tutarındaki borç tahakkuklarının; 780.000 TL'si Gebze arsasının mimari tasarım danışmanlık bedelinden, 3.104.561 TL'si Tablo Adalar projesinin satış-kiralama komisyon bedellerinden, 69.527.277 TL'si Sancaktepe projesinin hakedişlerinden oluşmaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	4.205.527	4.266.037
Toplam	4.205.527	4.266.037

Uzun vadeli diğer alacaklar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	3.755.719	6.648.640
Toplam	3.755.719	6.648.640

Diğer borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alınan depozito ve teminatlar	368.569	2.970.363
Diğer borçlar	--	1.730
Toplam	368.569	2.972.093

Uzun vadeli diğer borçlar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alınan depozito ve teminatlar	62.132.190	53.334.507
Toplam	62.132.190	53.334.507

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Verilen sipariş avansları	994.248	2.728.667
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	4.595.333	3.152.199
Toplam	5.589.581	5.880.866
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (Not:3)	15.461.550	3.878.668
İlişkili Taraf Toplamı	15.461.550	3.878.668
Toplam	21.051.131	9.759.534

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER (Devamı)

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Verilen sipariş avansları	391.834.587	460.388.448
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	--	3.526
Toplam	391.834.587	460.391.974

Verilen sipariş avansları ana yüklenim işleri taahhüttü kapsamında verilmiş avans bedelinden oluşmakta olup, 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla verilen sipariş avanslarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Nidapark Küçükyalı Projesi (*)	212.619.763	212.619.763
VSancaktepe Merkez Projesi	179.214.822	247.768.683
Diğer	994.250	2.732.195
Toplam	392.828.835	463.120.641

(*) Şirket'in Nidapark Küçükyalı projesinden 12 adet bağımsız bölüm alımı için yapılan ödemelerden oluşmaktadır. (31 Aralık 2024: 12 adet)

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

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Peşin ödenen vergi ve fonlar (*)	--	35.719.555
Toplam	--	35.719.555

(*) 88.279.028 TL tutarındaki peşin ödenen vergi ve fonların tamamı vadeli mevduat gelirleri üzerinden hesaplanmış stopaj tutarından oluşmakta olup, dönem karı vergi yükümlülüğü hesabına tasnif yapılmıştır (31 Aralık 2024: 35.719.555 TL).

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
KDV alacağı	201.572.201	270.086.729
Diğer dönen varlıklar	44.465	3.321
Toplam	201.616.666	270.090.050

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
KDV alacağı	7.695.404	9.603.827
Toplam	7.695.404	9.603.827

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla faal olan ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
- Arsalar / Projeler	3.721.222.254	3.727.796.199
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller		
- Binalar	16.440.412.921	16.213.022.251
Toplam	20.161.635.175	19.940.818.450

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Raporu Tarihi	Rayiç Değeri
İzmir /Konak Arsası			
8604 Ada- Parsel No 1	"Pazar Yaklaşımı"	27 Haziran 2025	736.620.025
İzmir /Konak Arsası			
8604 Ada- Parsel No 4	"Pazar Yaklaşımı"	27 Haziran 2025	694.295.550
İzmir /Konak Arsası			
8603 Ada- Parsel No 1	"Pazar Yaklaşımı"	27 Haziran 2025	578.483.229
Medyan Kadıköy Projesi	"Pazar Yaklaşımı"	30 Haziran 2025	191.644.837
İstanbul/Sancaktepe 8741 Ada-33 parsel	"Pazar Yaklaşımı"	30 Haziran 2025	752.541.424
Kocaeli/Gebze 6365 Ada 14 ve 15 Parsel	"Pazar Yaklaşımı"	30 Haziran 2025	767.637.189
Toplam			3.721.222.254

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Raporu Tarihi	Rayiç Değeri
İzmir /Konak Arsası			
8604 Ada - Parsel No 1	"Pazar Yaklaşımı"	31 Ekim 2024	728.551.490
İzmir /Konak Arsası			
8604 Ada - Parsel No 4	"Pazar Yaklaşımı"	31 Ekim 2024	686.689.364
İzmir /Konak Arsası			
8603 Ada - Parsel No 1	"Pazar Yaklaşımı"	31 Ekim 2024	572.147.065
Medyan Kadıköy Projesi	"Pazar Yaklaşımı"	18 Aralık 2024	239.783.743
İstanbul/Sancaktepe 8741 Ada-33 parsel	"Pazar Yaklaşımı"	31 Ekim 2024	747.152.697
Kocaeli/Gebze 6365 Ada 14 ve 15 Parsel	"Pazar Yaklaşımı"	17 Aralık 2024	753.471.840
Toplam			3.727.796.199

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 tarihleri itibarıyla yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	30 Eylül 2024
Dönem başı – 1 Ocak	3.727.796.199	11.645.844.699
Girişler	36.352.811	2.418.117
Değer Artışı/ Değer Düşüklüğü (-)	(42.926.756)	650.868.726
Transferler (*)	--	1.653.153.547
Transferler (**)	--	(7.132.234.582)
Dönem sonu	3.721.222.254	6.820.050.507

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

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

İzmir Arsaları

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

8603 ada 1 parsel, 8604 ada 1 parsel ve 8604 ada 4 parsellerin SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 27 Haziran 2025 tarihli raporuna göre gerçeğe uygun değeri KDV hariç 2.009.398.804 TL'dir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Medyan Kadıköy Projesi

Şirket 9 Mayıs 2018 tarihinde Obaköy-Haldız Adi Ortaklığı tarafından yapılmakta olan "Medyan Kadıköy" projesinde yer alan C Blok'da 30 adet bağımsız bölümü gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamıştır. Şirket tapularını 3 Ağustos 2018 tarihinde aldıktan sonra bağımsız bölümlerini yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olmuştur. Geline süreçte, projenin tamamlanmasına yönelik çalışmalara başlanmış, Ana Yüklenici Haldız İnşaat ile alt yüklenicileri arasında gerçekleşen ihale ve Yapım süreçlerinin danışmanlığını yapmak üzere Şirketimiz ile Obaköy-Haldız Adi Ortaklığı arasında 20.12.2024 tarihinde "Danışmanlık Hizmet Sözleşmesi" imzalanmıştır. Projede inşai faaliyetler devam etmektedir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 30 Haziran 2025 tarihli raporuna göre Medyan Kadıköy Projesi'nin pazar karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 191.644.837 TL'dir.

İstanbul Samandıra Arsası

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi 100 parselde yer alan 21.000 m² alanlı gayrimenkul, 12.08.2022 tarihinde AC Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den satın alınmıştır. Yoldan ihdas, tevhid ve ifraz işlemi sonrası 8741 Ada, 13 Parsel 13.720,22 m² yüzölçümlü imar planında konut alanı lejantında bulunan "Arsa" nitelikli taşınmazın tescili 01.02.2024 tarihinde gerçekleşmiştir. 8741 Ada, 13 Parsel sayılı taşınmaz nezdinde 3194 sayılı İmar Kanunu gereğince İmar Uygulama işlemleri tamamlanmış olup taşınmaz 23.05.2025 tarihinde tapu kaydında 8741 ada 33 parsel olarak tescil olmuştur.

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi 8741 Ada 33 parselin, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 30 Haziran 2025 tarihli raporuna göre gerçeğe uygun değeri KDV hariç 752.541.424 TL'dir.

Kocaeli Gebze Çayırova Arsası

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Çayırova Mahallesi'nde 6365/8 Parselde yer alan 28.414 m² büyüklüğündeki 1/1000 Ölçekli Gebze Revizyon Uygulama İmar Planında depolama fonksiyonu ile yapılaşmaya müsait "Ticaret Alanı" içerisinde Ayrık nizam, 12 kat, H(max): 36,50 metre, KAKS: 1.98 yapılaşma koşullarına sahip arsa için 18.08.2022 tarihli değerlendirme raporu hazırlanarak 02.09.2022 tarihinde portföyümüze dahil edilmiştir.

Portföyümüzde yer alan 6365 ada 8 parsel, imar uygulamalarından ifraz işlemi gerçekleştirilerek 21.014 m² yüzölçümlü 6365 ada 14 parsel ve 7.400 m² yüzölçümlü 6365 ada 15 parsel 27.02.2025 tarihli tapu tescil işlemi ile ifrazdan oluşmuştur. Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Çayırova Mahallesi 6365 Ada 14 ve 15 parselin, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 30 Haziran 2025 tarihli raporuna göre gerçeğe uygun değeri KDV hariç 767.637.189 TL'dir.

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller:

Şirket 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Raporu Tarihi	Rayiç Değeri
İstanbul Finans Merkezi	"Pazar Yaklaşımı"	30 Haziran 2025	11.467.307.515
İzmir/ Aliaga İş Merkezi	"Pazar Yaklaşımı"	27 Haziran 2025	70.621.779
İstanbul/Fatih İş Merkezi	"Pazar Yaklaşımı"	27 Haziran 2025	68.362.036
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	"Pazar Yaklaşımı"	27 Haziran 2025	168.846.382
Kütahya/Merkez İş Merkezi	"Pazar Yaklaşımı"	30 Haziran 2025	70.419.670
Cubes Ankara-Ticari Üniteler	"Pazar Yaklaşımı"	30 Haziran 2025	4.594.855.539
Toplam			16.440.412.921

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Raporu Tarihi	Rayiç Değeri
İstanbul Finans Merkezi	"Pazar Yaklaşımı"	30 Aralık 2024	11.307.740.744
İzmir/ Aliğa İş Merkezi	"Pazar Yaklaşımı"	17 Aralık 2024	75.696.756
İstanbul/Fatih İş Merkezi	"Pazar Yaklaşımı"	6 Aralık 2024	69.174.418
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	"Pazar Yaklaşımı"	17 Aralık 2024	169.072.813
Kütahya/Merkez İş Merkezi	"Pazar Yaklaşımı"	6 Aralık 2024	95.169.700
Cubes Ankara-Ticari Üniteler	"Pazar Yaklaşımı"	27 Aralık 2024	4.496.167.820
Toplam			16.213.022.251

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	30 Eylül 2024
Dönem başı	16.213.022.251	442.811.456
Girişler (*)	40.879.289	82.510.882
Değer Artışı/ Değer Düşüklüğü (-)	24.563.444	3.021.372.785
Transferler (**)	161.947.937	7.132.234.582
Dönem sonu	16.440.412.921	10.678.929.705

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

(**) Cubes Ankara projesinde 27.646 m2'lik kiralama amacı olan ticari ünitelerin 2025 yılı ilave maliyetleri stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.

**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

İstanbul Finans Merkezi

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

Şirket’in İstanbul’da yapımını gerçekleştireceği yukarıda bahsi geçen bina için, Şirket Yönetim Kurulu’nun 25 Mayıs 2011 tarih ve 24 sayılı kararı ile İstanbul Finans Merkezi olarak ayrılan bölgede TOKİ tarafından imar planı hazırlanmış Ataşehir Toplu Konut Alanı Ticaret Alanı Revizyon İmar Planı sınırları dahilindeki, mülkiyeti TOKİ’ye ait, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 3323 ada, 4 ve 5 no.lu iki adet parsel, TOKİ tarafından tevhid edilip 6 no’lu tek parsel dönüştürülerek 32.004,94 m² haline gelmiş ve alım-satım masrafları taraflara ait olmak kaydıyla satın alınmıştır. Ataşehir Vakıfbank Genel Müdürlük Binası Arsası, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 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 parsel için inşaat ruhsatları alınmıştır.

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

İstanbul Finans Merkezi VakıfBank Kuleleri inşai çalışmaları tamamlanmış olup A Blok Yapı Kullanma İzin Belgesi (iskan) 2023, B Blok Yapı Kullanma İzin Belgesi (iskan) 2024 yılları içerisinde alınmıştır.

İstanbul Finans Merkezinde yer alan A Blok, T. Vakıflar Bankası T.A.O ile “Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi” imzalanarak satılmıştır.

A Blok kesin kabulü 21 Nisan 2025 tarihinde yapılmıştır. B Bloкта banka tarafından yapılan iç mimari yerleşim işleri devam etmektedir. Yüklenici firma ile 27.09.2024 tarihinde protokol imzalanmıştır. Yapılan protokole göre kesin kabul tarihi, banka tarafından yapımı devam eden iç mimari yerleşim işlerinin bitim tarihi olan 13.07.2025 olarak güncellenmiştir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin 30 Haziran 2025 tarihli raporuna göre 3328 ada 12 parsel üzerinde yer alan İstanbul Finans Merkezi’nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 11.467.307.515 TL’dir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2025 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren hesap döneminde 429.914.363 TL kira geliri elde etmiştir. (1 Ocak -30 Eylül 2024: 339.882.315 TL).

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak 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 Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 30 Haziran 2025 tarihli raporuna göre Kütahya / Merkez İş Merkezi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 70.419.670 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 2025 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren hesap döneminde 174.695 TL kira geliri elde etmiştir (1 Ocak -30 Eylül 2024: 2.822.001 TL).

2025 yılında bina deprem dayanıklı hale getirilebilmesi için çalışmalar başlatılmış ve yapı boşaltılmış olup, 2025 yılı içinde kira geliri elde edilememektedir.

Ankara / Kavaklıdere Dükkan

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 27 Haziran 2025 tarihli raporuna göre Ankara / Kavaklıdere Dükkan'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 168.846.382 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 2025 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren hesap döneminde 6.013.674 TL kira geliri elde etmiştir (1 Ocak – 30 Eylül 2024: 4.600.097 TL).

İzmir / Aliğa İş Merkezi

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 27 Haziran 2025 tarihli raporuna göre İzmir / Aliğa İş Merkezi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 70.621.779 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Aliğa Şube'ye ve diğer gerçek kişilere kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2025 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren hesap döneminde 1.674.045 TL kira geliri elde etmiştir (1 Ocak -30 Eylül 2024: 1.675.864 TL).

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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 Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 27 Haziran 2025 tarihli raporuna göre İstanbul/Fatih İş Merkezi'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 68.362.036 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 2025 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren hesap döneminde 1.822.685 TL kira geliri elde etmiştir. (1 Ocak -30 Eylül 2024: 1.822.540 TL).

Ankara / Cubes Ankara Ticari Alanlar

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi'nde 16124/5 ve 16125/4 ada/parsel numaraları ile toplam 16.778,93 m² alanlı arsalar üzerinde konut, ofis, ticari ve sosyal donatı alanları ile birlikte 207.853 m² kapalı inşaat alanına sahip 2 ayrı blok halinde inşa faaliyetleri devam eden Cubes Ankara Projesi'nin, Şirket portföyünde yer alan 27.645,81m² ticari alanın kiralanması hususunda 'Ticari Alanların Kiralanması Hizmetleri Danışmanlık' ihalesi süreci tamamlanarak 06.02.2024 tarihinde sözleşme imzalanmış, ticari üniteler stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 30 Haziran 2025 tarihli raporuna göre Cubes Ankara Ticari Üniteler'in pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 4.594.855.539 TL'dir. 1 Ocak 2025 tarihinde başlayıp 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren hesap döneminde 14.795.794 TL kira geliri elde etmiştir.

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla binaların sigorta değerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Sigorta Police Tarihi	Sigorta Değeri	Sigorta Police Tarihi	Sigorta Değeri
Kütahya/Merkez İş Merkezi	7 Şubat 2025	37.492.000	7 Şubat 2025	47.026.061
İzmir/Aliağa İş Merkezi	7 Şubat 2025	24.078.600	7 Şubat 2025	30.201.689
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	7 Şubat 2025	20.337.300	7 Şubat 2025	25.508.992
İstanbul Fatih İş Merkezi	7 Şubat 2025	9.259.068	7 Şubat 2025	11.613.611
		91.166.968		114.350.353

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

11. STOKLAR

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla stokların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Cubes Ankara Projesi	1.054.465.323	1.330.388.026
Tablo Adalar Projesi	598.422.128	804.188.028
Bizimtepe Aydos Projesi	111.123	139.382
Toplam Kısa Vadeli Stoklar	1.652.998.574	2.134.715.436
VSancaktepe Merkez Projesi	2.280.718.868	1.817.173.596
İzmir Konak Arsa	1.176.072.340	1.172.032.888
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	--	(219.670.514)
Toplam Uzun Vadeli Stoklar	3.456.791.208	2.769.535.970
Toplam Kısa ve Uzun Vadeli Stoklar	5.109.789.782	4.904.251.406

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

	30 Eylül 2025	30 Eylül 2024
Dönem başı	(219.670.514)	(864.776.017)
Dönem gideri (-)	--	(323.877.486)
Değer düşüklüğü iptali	219.670.514	759.843.442
Dönem Sonu	--	(428.810.061)

İstanbul / Sancaktepe (Bizimtepe Aydos Projesi)

Şirket, 95.221,84 m² yüz ölçümüne sahip İstanbul İli Sancaktepe ilçesinde bulunan arsayı satın almıştır. Şirket, proje ile ilgili olarak 4 Kasım 2015 tarihinde inşaat ruhsatını almıştır. 2016 Aralık ayı içerisinde alınmış olan tadilat ruhsatları gelişmesiyle, arsa üzerindeki toplam inşaat alanı 228.773 m²'ye yükseltilmiş olup ilgili proje 1.037 adet konut, 44 adet ticari ünite, 3 adet kreş ve 1 adet spor tesisi olmak üzere 1.085 adet bağımsız bölümden oluşacak şekilde güncellenmiştir. Projenin konut teslimleri 30 Mayıs 2018 tarihinde başlamış olup, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ticari ünite satışları tamamlanmıştır.

İstanbul/Maltepe (Tablo Adalar Projesi)

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

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

Projenin konut teslimleri 29 Kasım 2023 tarihinde başlamıştır.

A ve B Bloklara ait yapı kullanım izni (iskan) belgesi 26 Mart 2024 tarihinde alınmıştır. Projedeki inşai faaliyetler tamamlanmış olup, 24 Şubat 2025 tarihinde kesin kabul işlemleri yapılmıştır.

**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

11. STOKLAR (Devamı)

VSancaktepe Merkez Projesi

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

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

Projenin 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla tamamlanma oranı %39,32'dir.

Cubes Ankara Projesi

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

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

Projenin konut teslimleri 18 Mart 2024 tarihinde başlamıştır.

Projenin A1-A2 Bloklara ait yapı kullanım izni (iskan) belgesi 22 Şubat 2024 tarihinde alınmış olup, B1-B2 Bloklara ait yapı kullanım izni (iskan) 04.11.2024 tarihinde alınmıştır. Projedeki inşai faaliyetler tamamlanmış olup, 30 Nisan 2025 tarihinde kesin kabul işlemleri yapılmıştır.

İzmir Konak

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

11. STOKLAR (Devamı)

İzmir Konak (Devamı)

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

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

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dönemde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2025
Maliyet değeri				
Arazi ve arsalar	6.220.258	--	--	6.220.258
Demirbaşlar	11.574.403	445.516	(61.768)	11.958.151
Taşıtlar	7.582.820	--	--	7.582.820
Toplam	25.377.481	445.516	(61.768)	25.761.229
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	(5.216.176)	(1.643.600)	13.726	(6.846.050)
Taşıtlar	(2.410.339)	(1.145.112)	--	(3.555.451)
Toplam	(7.626.515)	(2.788.712)	13.726	(10.401.501)
Net defter değeri	17.750.966			15.359.728

30 Eylül 2025 hesap dönemine ait 2.788.712 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin 2.367.957 TL'si genel yönetim giderlerine, 420.755 TL'si stoklara kaydedilmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dönemde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2024
Maliyet değeri				
Arazi ve arsalar	6.220.258	--	--	6.220.258
Demirbaşlar	8.259.338	2.595.520	(11.912)	10.842.946
Taşıtlar	7.582.820	--	--	7.582.820
Toplam	22.062.416	2.595.520	(11.912)	24.646.024
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	(3.591.848)	(1.124.520)	9.929	(4.706.439)
Taşıtlar	(883.523)	(1.145.110)	--	(2.028.633)
Toplam	(4.475.371)	(2.269.630)	9.929	(6.735.072)
Net defter değeri	17.587.045			17.910.952

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde ipotek ve rehin bulunmamaktadır.

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yazılım programları ve haklardan oluşan maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2025
Maliyet değeri				
Maliyet	16.266.672	307.198	--	16.573.870
Birikmiş itfa payları	(14.997.193)	(695.030)	--	(15.692.223)
Net defter değeri	1.269.479	(387.832)	--	881.647

	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2024
Maliyet değeri				
Maliyet	15.969.454	297.218	--	16.266.672
Birikmiş itfa payları	(11.865.866)	(2.738.932)	--	(14.604.798)
Net defter değeri	4.103.588	(2.441.714)	--	1.661.874

30 Eylül 2025 hesap dönemine ait 695.030 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık amortisman giderlerinin 692.469 TL'si genel yönetim giderlerine, 2.561 TL'si stoklara kaydedilmiştir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

14. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler (TL Cinsinden)		
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	216.653.938	251.764.582
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı (*)	500.541.260	627.826.839
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortak Lehine Verilmiş Olan TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer İlişkili Şirketler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı (**)	6.780.388	10.500.705
Toplam	723.975.586	890.092.126

(*) Şirket'in satışı devam eden projelerindeki konut ve ofis alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut/işyeri kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %3,09'tur. (31 Aralık 2024: %3,91). 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
	Garantörlük Kapsamında		Garantörlük Kapsamında	
	Yapılan Satışlar	Şirket Payı	Yapılan Satışlar	Şirket Payı
Cubes Ankara Projesi (%100)	94.612.053	94.612.053	118.671.508	118.671.508
Tablo Adalar Projesi (%99)	410.029.502	405.929.207	514.298.314	509.155.331
Toplam	504.641.555	500.541.260	632.969.822	627.826.839

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

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'ler bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
TL	493.950.995	1.262.589.350
Toplam	493.950.995	1.262.589.350

**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Şirket'in taraf olduğu davalar

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla taraf olduğu 65 dava bulunmakta olup, 40 dava tüketici mahkemesinde, 1 dava sulh hukuk mahkemesinde, 13 dava asliye hukuk mahkemesinde, 1 dava idare mahkemesinde, 7 dava ticaret mahkemesinde, 2 dava iş mahkemesinde, 1 dava vergi mahkemesinde görülmektedir.

Faaliyet kiralama anlaşmaları

Kiraya veren olarak Şirket

Şirket, 1 Ocak 2020 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile İzmir Aliğa ilçesinde bulunan bodrum, zemin ve bir normal kat için 10 yıllık kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 30 Eylül 2025 itibarıyla 134.000 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, İzmir Aliğa İlçesinde bulunan İş Merkezinde Bodrum, zemin ve bir normal kat dışında kalan 8 bağımsız bölümde yer alan konutları gerçek kişilerle kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 30 Eylül 2025 itibarıyla 39.671 TL+KDV'dir. Yıllık kira artışları, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. Günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE oniki aylık ortalama oranını geçmemek kaydıyla bir önceki yılın aynı ayına göre Yİ-ÜFE ve TÜFE artış oranlarının aritmetik ortalaması oranındadır.

Şirket, 1 Şubat 2021 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile İstanbul Fatih ilçesinde bulunan bodrum, zemin kat ve 2 normal kattan oluşan komple bina için 10 yıllık kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 30 Eylül 2025 itibarıyla 190.835 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Ocak 2020 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile Ankara Çankaya ilçesinde bulunan işyeri için 10 yıllık kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 610.000 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 2021 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile Kütahya Merkez ilçesinde bulunan bodrum, zemin ve 7 normal kattan oluşan bina için 10 yıllık kira sözleşmesi imzalamıştır. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır. Ocak 2025 tarihi itibarıyla bina güçlendirme çalışmaları başladığı için 2025 yılı içinde kira geliri elde edilmeyecektir.

Şirket, portföyünde yer alan, "T.Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi"nin, 7.225,80 m² parsel alanı üzerinde konumlu ve 3328 ada 12 parsel ile kayıtlı, toplam 54.582,90 m² satılabilir/kiralanabilir alana ve 112.603,97 m² inşaat alanına sahip olan B Kule bloğunun, shop-mix alanı olarak ayrılmış olan dükkanlar hariç olmak üzere geri kalan 51.563,30 m² alanın tamamı için 05.08.2022 tarihinden başlamak üzere 5 + 5 yıl süre ile, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'ya Shell&Core olarak kiralanması hususunda sözleşme imzalamıştır. Aylık kira bedeli 30 Eylül 2025 itibarıyla 56.734.260 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, TÜİK tarafından açıklanan 12 aylık TÜFE ortalamalarına göre artırılacaktır.

Kiralayan olarak Şirket

Şirket, 1 Ağustos 2023 tarihinde başlamak üzere İstanbul Ümraniye İlçesinde bulunan genel müdürlük hizmet binası için T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile 3 yıllık kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 30 Eylül 2025 itibarıyla 410.155TL+Bsmv'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira döneminde bir önceki yılın aynı ayına göre TÜİK tarafından açıklanacak Yİ-ÜFE ve TÜFE artış oranının aritmetik ortalaması oranı kadardır. Ayrıca Şirket'in 30 Eylül 2025 itibarıyla aylık 356.558 TL+ KDV bedelle taşıt kiralaması bulunmaktadır.

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

15. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

Kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İkramiye karşılıkları	4.711.420	5.474.209
Kullanılmayan izin karşılıkları	3.340.379	3.036.993
Toplam	8.051.799	8.511.202

İzin karşılığının 30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlere ait hareketi aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	30 Eylül 2024
Dönem başı	3.036.993	2.508.149
Dönem içindeki artış	1.003.772	875.708
Parasal kayıp/ kazanç	(700.386)	(752.767)
Dönem sonu	3.340.379	2.631.090

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 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 53.919,68 TL (30 Eylül 2024 Tarihi Değeri: 41.828,42 TL) tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Temmuz 2025 tarihinden itibaren geçerli olan 53.919,68 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 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlere ait hareketi aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	30 Eylül 2024
Dönem başı	4.624.400	5.822.128
Hizmet maliyeti	947.681	930.625
Faiz maliyeti	1.107.943	1.113.681
Ödenen kıdem tazminatı	(344.602)	(2.158.803)
Aktüeryal fark	(296.401)	591.916
Parasal kayıp/ kazanç	(1.056.870)	(1.586.220)
Dönem sonu	4.982.151	4.713.327

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

15. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR (Devamı)

Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer uzun vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Diğer uzun vadeli karşılıklar (*)	20.466.836	25.671.468
Toplam	20.466.836	25.671.468

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

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

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve fonlar	21.403.187	27.139.680
Gider tahakkukları	1.791.567	--
Toplam	23.194.754	27.139.680

Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler (*)	702.831.886	463.467.294
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (**)	64.933.174	436.039.798
Toplam	767.765.060	899.507.092

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler (***)	724.176.849	298.689.830
Toplam	724.176.849	298.689.830

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

- (*) İlgili tutar Şirket portföyünde yer alan, "T.Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi"nin, 7.225,80 m² parsel alanı üzerinde konumlu ve 3328 ada 12 parsel ile kayıtlı B Kule bloğunun peşin olarak tahsil edilmiş kira bedelinden oluşmaktadır.
- (**) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin 20.872.627 TL'si Cubes Ankara projesi, 43.513.510 TL'si Tablo Adalar Projesi için yaptığı satış vaadi sözleşmesine ilişkin alınan peşin bedelidir.
- (***) 641.563.609 TL'si VSancaktepe Projesi için yaptığı satış vaadi sözleşmesine ilişkin alınan peşin bedelidir, 82.613.240 TL tutarındaki ertelenmiş gelirler İzmir Konak Karma Projesi için ana yüklenici avansıdır. İzmir Konak Karma Projesi 17 Mayıs 2024 tarihinde tarafların ortak mutabakatıyla imzalanan İkâle Sözleşme ile her iki taraf için de herhangi bir hak ve borç doğurmayacak şekilde sona erdirilmiştir.

Şirket, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satış yapılan projelere ilişkin satış bedeli peşin olarak tahsil edilmediği için 605.260.777 TL tutarındaki satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan edim yükümlülüğü ertelenmiş gelir olarak kaydedilmemiş olup, tahsil edildikçe ertelenmiş gelir olarak kaydedilecektir. (31 Aralık 2024: 531.563.068)

17. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

	Grubu	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024	
		Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
T. Vakıflar Bankası T.A.O	A	26,23	905.023.530	26,23	905.023.530
("Vakıfbank")	B	27,54	950.055.151	27,54	950.055.270
Vakıfbank Personeli Özel	A	5,57	192.217.390	5,57	192.217.390
Sosyal Güv. Hiz. Vakfı	B	1,76	60.704.510	1,76	60.704.510
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri	A	2,79	96.108.698	2,79	96.108.698
Emekli Sandığı Vakfı	B	3,69	127.283.758	3,69	127.283.758
Diğer	A	0,93	32.036.240	0,93	32.036.240
	B	31,49	1.086.570.723	31,49	1.086.570.604
Toplam		100,00	3.450.000.000	100,00	3.450.000.000
Enflasyon düzeltme etkisi			14.516.900.915		14.516.900.915
Toplam			17.966.900.915		17.966.900.915

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Pay senedi ihraç primleri

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Pay senedi ihraç primleri	41.701.087	41.701.087
Toplam	41.701.087	41.701.087

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, yasal yedeklerden oluşmaktadır.

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

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

Şirket, 30 Eylül 2025 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan 207.481 TL (30 Eylül 2024: (591.916) TL aktüeryal kayıp) tutarındaki aktüeryal fark, 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirilmiştir.

Kar dağıtımı

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarih ve 2/51 sayılı kararı gereğince halka açık anonim ortaklıkların faaliyetlerinden elde ettikleri karların dağıtım konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemiştir ancak gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 02/8/2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır. Kar dağıtım yapmaya karar veren anonim ortaklıklar için ise bu dağıtımın Şirket'in genel kurulunda alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayenin yüzde 5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine de imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirmeden sermaye artırımı yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyet sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakları, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Özkaynaklar altında yer alan aşağıdaki hesapların tarihi değerleri ve enflasyon düzeltme etkileri TFRS ve VUK finansal tabloları uyarınca 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

30.09.2025 (TFRS)	Tarihi Değer	Enflasyon Düzeltme Etkisi	Endekslenmiş Değer
Sermaye	3.450.000.000	14.516.900.915	17.966.900.915
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	18.326.969	23.374.118	41.701.087
Yasal Yedekler	89.586.334	210.585.162	300.171.496

30.09.2025 (VUK)	Tarihi Değer	Enflasyon Düzeltme Etkisi	Endekslenmiş Değer
Sermaye	3.450.000.000	8.515.073.349	11.965.073.349
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	18.326.969	9.009.343	27.336.311
Yasal Yedekler	89.586.334	180.972.467	270.558.802

Enflasyona ilk geçiş kapsamında TFRS uyarınca hazırlanan konsolide bilançolarda oluşan geçmiş yıl karları 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla 632.130.300 TL olup, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alım gücü esasına göre hesaplanmış geçmiş yıl karları tutarı 4.478.798.984 TL'dir.

18. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024
Kira gelirleri	459.100.592	170.080.431	355.990.015	143.690.471
Konut ve Ticari ünite satışı gelirleri	632.038.877	103.527.175	6.977.392.380	1.426.716.716
Toplam gayrimenkul gelirleri	1.091.139.469	273.607.606	7.333.382.395	1.570.407.187
Mevduat faiz gelirleri	649.677.676	261.765.403	395.093.527	175.197.924
Toplam borçlanma araçları gelirleri	649.677.676	261.765.403	395.093.527	175.197.924
Toplam hasılat	1.740.817.145	535.373.009	7.728.475.922	1.745.605.111
Satışların maliyeti (-)	(379.848.070)	(117.757.920)	(7.002.968.000)	(1.539.351.134)
Brüt kar	1.360.969.075	417.615.089	725.507.922	206.253.977

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

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024
Satılan stok maliyeti	335.343.227	100.871.641	6.990.472.654	1.535.254.310
Emlak vergisi giderleri	12.963.949	3.994.349	9.218.103	3.012.309
Aidat gideri	12.241.131	3.434.268	1.924.016	--
Sigorta giderleri	9.420.396	3.906.882	100.497	29.817
Diğer	9.879.367	5.550.780	1.252.730	1.054.698
Satışların Maliyeti	379.848.070	117.757.920	7.002.968.000	1.539.351.134

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

19. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024
Satış komisyon gideri	22.805.331	10.544.647	26.364.617	3.852.232
Reklam ve ilan gideri	9.250.656	1.639.755	17.680.172	7.169.184
Diğer	2.237.339	465.037	3.158.587	650.183
Toplam	34.293.326	12.649.439	47.203.376	11.671.599

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024
Personel giderleri	120.277.427	37.680.260	116.916.715	33.431.991
Vergi giderleri (*)	22.766.358	4.515.738	48.380.401	19.872.947
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	21.511.354	9.260.234	20.945.857	8.823.690
Amortisman ve itfa payı giderleri (Not 12,13)	3.060.426	971.645	4.704.904	1.428.725
Sermaye artışı giderleri	82.480	--	1.954.966	1.901.722
Diğer giderler (**)	12.850.390	4.797.381	12.244.478	3.097.956
Toplam	180.548.435	57.225.258	205.147.321	68.557.031

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

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

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı (Not 10)	151.197.385	(23.504.145)	4.619.984.946	571.677.940
Stok değer düşüklüğü iptali	219.670.514	--	759.843.442	637.661.084
TFRS 9 karşılık iptali	--	--	--	(74.234)
Diğer	18.767.063	7.800.296	12.893.887	4.938.938
Toplam	389.634.962	(15.703.849)	5.392.722.275	1.214.203.728

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024
Stok değer düşüklüğü	169.560.698	45.595.839	1.271.620.921	510.879.187
Beklenen kredi zararı karşılık gideri	296.309	182.558	2.876.293	(207.800)
Diğer	1.093.523	42.440	102.708	68.071
Toplam	170.950.530	45.820.837	1.274.599.922	510.739.458

21. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait giderlerin niteliklerine dağılımı aşağıdaki gibidir:

Personel Giderleri	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024
Genel yönetim giderleri (Not 19)	120.277.427	37.680.260	116.916.715	33.431.991
Toplam	120.277.427	37.680.260	116.916.715	33.431.991

Amortisman ve İtfa Payı Giderleri	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024
Stoklar	423.316	130.026	303.658	64.821
Genel yönetim giderleri (Not 19)	3.060.426	971.645	4.704.904	1.428.725
Toplam	3.483.742	1.101.671	5.008.562	1.493.546

22. FİNANSMAN GİDERLERİ

30 Eylül 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024
Faiz giderleri	1.113.052	319.520	16.387.570	2.538.767
Banka masraf ve komisyon giderleri	2.284.984	644.866	3.822.263	1.812.727
Toplam	3.398.036	964.386	20.209.833	4.351.494

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

23. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Dönem Vergi Gelir/(Gideri)

	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024
Dönem Vergi Gideri	(305.891.892)	(100.005.760)	--	--
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(33.058.523)	(730.223)	--	--
Toplam	(338.950.415)	(100.735.983)	--	--

b) Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi aşağıdaki gibidir:

	Birikmiş Geçici Farklar		Ertelenmiş Vergi	
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2024
Şüpheli Alacak Karşılığı	1.126.844	1.413.396	338.053	424.018
Nakit ve Nakit Benzerleri	377.350	101.649	113.205	30.494
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(10.706.684.710)	(10.827.332.404)	(3.212.005.413)	(3.248.199.721)
Stoklar	(995.164.044)	(809.927.359)	(298.549.214)	(242.978.208)
Verilen Sipariş Avansları	(41.084.661)	485.793.510	(12.325.398)	145.738.053
Gelecek Aylara Ait Giderler	(1.741.058)	(664.665)	(522.317)	(199.399)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(9.874.945)	(10.941.587)	(2.962.484)	(3.351.102)
Alınan Avans	378.839.798	(105.347.388)	113.651.939	(31.604.215)
Dava Karşılığı	20.466.836	25.671.468	6.140.051	7.701.441
Krediler	-	(1.738)	-	(522)
Gelecek Aylara Ait Gelirler	-	(1.996.059)	-	(598.817)
Kıdem Tazminatı	4.685.750	5.201.950	1.405.725	1.560.585
İzin Karşılığı	3.340.379	3.036.993	1.002.115	911.098
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü) (Net)	(11.345.712.461)	(11.234.992.234)	(3.403.713.738)	(3.370.566.295)

	30.09.2025	30.09.2024
Dönem Başı Ert. Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	(3.370.566.295)	--
Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)	(33.058.523)	--
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda Gösterilen	(88.920)	--
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	(3.403.713.738)	--

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

24. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)’NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

Parasal Kazanç/ (Kayıp)	1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024
Finansal durum tablosu kalemleri	(357.317.072)	(595.145.820)
Stoklar	1.192.966.178	2.005.314.649
Peşin ödenmiş giderler	11.210.613	10.443.255
Bağlı Ortaklıklar	3.687.117	6.930.627
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(27.755.776)	(3.066.950)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.431.344.145	348.264.172
Ertelenmiş gelirler	(137.635.933)	(1.379.638.960)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(664.219.556)	--
Sermaye	(877.320.779)	(1.410.090.750)
Hisse senedi ihraç primleri	(4.660.474)	(8.760.234)
Yasal Yedekler	(22.781.436)	(29.764.763)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları /(kayıpları)	263.526	(534.688)
Geçmiş yıl karları	(1.262.414.697)	(134.242.178)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	(38.351.566)	(67.874.445)
Hasılat	(87.126.140)	(70.408.488)
Satışların maliyeti (-)	32.199.394	1.092.755
Genel yönetim giderleri (-)	15.069.476	20.004.357
Pazarlama giderleri (-)	3.007.261	5.284.857
Esas faaliyetlerden diğer gelirler/ giderler	(1.726.357)	(26.242.485)
Finansman giderleri (-)	224.800	2.394.559
Toplam	(395.668.640)	(663.020.265)

25. PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Türkiye’de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile 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 2025	1 Temmuz – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Temmuz – 30 Eylül 2024
Net dönem karı	626.794.657	10.563.006	3.908.049.481	827.445.970
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	3.450.000.000	3.450.000.000	2.950.000.000	2.950.000.000
Pay başına kazanç	0,182	0,003	1,325	0,280

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

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

Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememe olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir. 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri	Toplam
30 Eylül 2025	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	163.738.159	--	7.961.246	2.774.591.312	2.946.290.717
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	163.738.159	--	7.961.246	2.774.591.312	2.946.290.717
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	1.126.844	--	--	--	1.126.844
- Değer düşüklüğü (-)	--	(1.126.844)	--	-	--	(1.126.844)
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri	Toplam
31 Aralık 2024	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	283.866.951	-	10.914.677	1.761.099.189	2.055.880.817
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	283.866.951	-	10.914.677	1.761.099.189	2.055.880.817
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	--	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri	--	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	1.413.396	-	-	-	1.413.396
- Değer düşüklüğü (-)	--	(1.413.396)	-	-	-	(1.413.396)
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal yükümlülüklerine ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	30 Eylül 2024
Dönem başı	14.174.893	206.021.327
Anapara ödemesi	(11.248.232)	(100.731.545)
Faiz ödemesi	(1.060.208)	(16.774.751)
Faiz tahakkuklarındaki değişim	(52.844)	(302.591)
Parasal kayıp/ kazanç	(1.813.609)	(37.604.583)
Dönem sonu	--	50.607.857

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

30 Eylül 2025	DeFTER Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Sözleşme uyarınca vadeler					
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar	211.158.931	211.158.931	201.448.660	3.872.798	5.837.473
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	23.194.754	23.194.754	23.194.754	--	--
Diğer borçlar	62.500.759	62.500.759	--	368.569	62.132.190
Toplam	296.854.444	296.854.444	224.643.414	4.241.367	67.969.663

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Sözleşme uyarınca vadeler (devamı)

31 Aralık 2024	DeFTER DeĞERİ	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Sözleşme uyarınca vadeler					
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Finansal borçlanmalar	14.174.893	14.279.749	13.490.058	789.691	--
Ticari borçlar	213.976.740	213.976.740	190.063.526	18.811.958	5.101.256
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	27.139.680	27.139.680	27.139.680	--	--
Diğer borçlar	56.306.600	56.306.600	1.730	2.970.363	53.334.507
Toplam	311.597.913	311.702.769	230.694.994	22.572.012	58.435.763

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Piyasa riski

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

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

Faiz oranı riski

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

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in değişken faiz bileşenine sahip finansal araçları bulunmayıp sabit faiz bileşenine sahip finansal araçları aşağıda gösterilmiştir:

Sabit faizli finansal kalemler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Finansal varlıklar		
-Vadeli mevduat (Not: 4)	2.771.058.500	1.757.139.096
Finansal yükümlülükler		
-Borçlanmalar (Not: 5)	--	14.174.893

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal araçlara uygulanan ağırlıklı ortalama faiz oranları aşağıdaki gibidir:

Sabit faizli finansal kalemler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Bankalar- vadeli mevduat (TL)	%35- %49,50	%4,75- %50,00
Banka kredileri (TL)	--	10,00%

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Sermaye yönetimi

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Toplam yükümlülükler	5.446.044.821	4.921.281.113
Hazır değerler	(2.775.648.909)	(1.761.009.719)
Net yükümlülük	2.670.395.912	3.160.271.394
Özkaynaklar	23.411.167.613	22.784.165.477
Özkaynak / Net Yükümlülük	11%	14%

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 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

27. FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

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

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

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

Finansal olmayan varlıklar

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

	Emsal	Duyarlılık	Gerçeğe uygun	Gerçeğe uygun
	m ² bedeli	analizi	değer üzerindeki	değer üzerindeki
30 Eylül 2025			kar etkisi	zarar etkisi
İFM Arsa ve Projesi 3328 Ada 12 Parsel	1.586.995	10%	1.146.730.752	(1.146.730.752)
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-1 Parsel	111.600	10%	73.662.003	(73.662.003)
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-4 Parsel	111.605	10%	69.429.555	(69.429.555)
İzmir/Konak Arsası 8603 Ada-1 parsel	111.601	10%	57.848.323	(57.848.323)
Medyan Kadıköy Projesi	70.225	10%	19.164.484	(19.164.484)
İstanbul/Sancaktepe 8741 Ada- 33 parsel	54.849	10%	75.254.142	(75.254.142)
Kocaeli/Gebze 6365 Ada 14 ve 15 Parsel	27.016	10%	76.763.719	(76.763.719)
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	158.989	10%	16.884.638	(16.884.638)
İstanbul/Fatih İş Merkezi	134.375	10%	6.836.204	(6.836.204)
Kütahya/Merkez İş Merkezi	34.184	10%	7.041.967	(7.041.967)
İzmir/Aliağa İş Merkezi	62.167	10%	7.062.178	(7.062.178)
Cubes Ankara- Ticari Alanlar	166.203	10%	459.485.554	(459.485.554)

	Emsal	Duyarlılık	Gerçeğe uygun	Gerçeğe uygun
	m ² bedeli	analizi	değer üzerindeki	değer üzerindeki
31 Aralık 2024			kar etkisi	zarar etkisi
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-1 Parsel	110.378	10%	72.855.149	(72.855.149)
İzmir/Konak Arsası 8604 Ada-4 Parsel	110.382	10%	68.668.936	(68.668.936)
İzmir/Konak Arsası 8603 Ada-1 parsel	110.379	10%	57.214.707	(57.214.707)
Medyan Kadıköy Projesi	87.865	10%	23.978.374	(23.978.374)
İstanbul/Sancaktepe 8741 Ada- 33 parsel	35.579	10%	74.715.270	(74.715.270)
Kocaeli/Gebze 6365 Ada 14 ve 15 Parsel	26.518	10%	75.347.184	(75.347.184)
Ankara/Kavaklıdere Dükkan	159.202	10%	16.907.281	(16.907.281)
İstanbul/Fatih İş Merkezi	135.972	10%	6.917.442	(6.917.442)
Kütahya/Merkez İş Merkezi	46.199	10%	9.516.970	(9.516.970)
İzmir/Aliağa İş Merkezi	66.634	10%	7.569.676	(7.569.676)
Cubes Ankara- Ticari Alanlar	162.634	10%	449.616.782	(449.616.782)

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

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

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

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

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

30 Eylül 2025	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	20.161.635.175	--	20.161.635.175
Toplam	--	20.161.635.175	--	20.161.635.175

31 Aralık 2024	1. Sıra	2. Sıra	3. Sıra	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	--	19.940.818.450	--	19.940.818.450
Toplam	--	19.940.818.450	--	19.940.818.450

28. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

29. EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 2025 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 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	2.775.648.909	1.761.009.719
Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	25.271.424.957	24.845.069.856
İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	--	--
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	--	--
Diğer varlıklar		810.138.568	1.099.367.015
Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.3/(p)	28.857.212.434	27.705.446.588
Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	--	14.174.893
Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	--	--
Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	--	--
İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	--	--
Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	23.411.167.613	22.784.165.475
Diğer kaynaklar		5.446.044.821	4.907.106.220
Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(p)	28.857.212.434	27.705.446.588
Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	2.772.138.677	1.757.064.018
Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	3.510.232	3.945.701
Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	--	--
Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	--	--
Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	2.015.619.061	1.993.608.177
Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	--	--
İşletmecii şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28/1 (a)	--	--
Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	723.975.586	890.092.126
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	--	--
Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	3.510.232	3.945.701

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Portföy Sınırlamaları	III-48.1 İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤ %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar (*)	Md.24 / (a) , (b)	97,18%	96,02%	≥ %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	0,01%	0,01%	≤ %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	0,00%	0,00%	≤ %49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	Md.24/(c)	6,98%	7,20%	≤ %20
6 İşletmecisi şirkete iştirak	Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
7 Borçlanma sınırı	Md.31	3,09%	3,97%	≤ %500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	Md.24/(b)	0,01%	0,01%	≤ %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(1)	0,01%	0,01%	≤ %10

(*) Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Tebliği 24. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca; maliyetlerine ilişkin bedel ödemeleri belirli hakedişler karşılığında veya taksitler halinde yapılan projelere ilişkin planlanan harcama tutarlarını Sermaye Piyasası Kuruluna bildirmiştir. Bu harcamalara karşılık gelen nakit fazlaları da 22. maddenin birinci fıkrasının (k) bendinde yer verilen varlıklar aracılığıyla değerlendirilmiş ve Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü tablosunda “Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı” ana hesap kaleminde göstermiştir. Ayrıca Şirket’in 8 Mart 2016 tarihinde Sermaye Piyasası Kuruluna yaptığı başvurusu sonucunda, Kurul Karar Organının 23 Mart 2016 tarih ve 10/305 sayılı toplantısında; vadeli mevduat/katılma hesabında değerlendirilen nakit tutarların Tebliğ’in 22. Maddesinin birinci fıkrasının (l) bendinde yer verilen %10’luk ihraççı sınırı kapsamında değerlendirilmemesine karar verildiğinden, bu harcamalara konu nakit fazlaları hesaplamaya dahil edilmemiştir. Bu hususlar dikkate alındığında 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) ve III-48.1 Tebliğ Md. 22/(l) maddeleri bakımından azami sınır kapsamında bir uyumsuzluk bulunmamaktadır.