



30 EYLÜL 2023

FAALİYET RAPORU

YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI	3
1. Rapor Dönemi.....	4
2. Şirket Hakkında Bilgiler	4
3. Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler	7
4. Ortaklık Yapısı.....	13
5. İşletmenin performansını etkileyen ana etmenler, işletmenin faaliyette bulunduğu çevrede meydana gelen önemli değişiklikler, işletmenin bu değişikliklere karşı uyguladığı politikalar, işletmenin performansını güçlendirmek için uyguladığı yatırım ve temettü politikası;	14
6. İşletmenin finansman kaynakları ve risk yönetim politikaları	15
7. İç Kontrol Sisteminin Etkinliği, Riskler Ve Yönetim Organının Değerlendirmeleri.....	16
8. Kurumsal Gelişim Yolculuğumuz	17
9. Sürdürülebilirlik.....	19
10. Stratejik Yönetim ve Hedefler	20
10. Raporlama Döneminden sonra meydana gelen önemli olaylar.....	32
11. İşletmenin gelişimi hakkında yapılan öngörüler	32
12. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu.....	32
13. Yapılan araştırma ve geliştirme faaliyetleri.....	32
14. Varsa, çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçlarının niteliği ve tutarı.....	32
15. İşletmenin faaliyet gösterdiği sektör ve bu sektör içerisindeki yeri hakkında bilgi.....	32
16. Yatırımlardaki gelişmeler, teşviklerden yararlanma durumu, yararlanılmışsa ne ölçüde gerçekleştirildiği	33
17. İşletmenin üretim birimlerinin nitelikleri, kapasite kullanım oranları ve bunlardaki gelişmeler genel kapasite kullanım oranı, faaliyet konusu mal ve hizmet üretimindeki gelişmeler, miktar, kalite, sürüm ve fiyatların geçmiş dönem rakamlarıyla karşılaştırmalarını içeren açıklamalar	33
18. Faaliyet konusu mal ve hizmetlerin fiyatları, satış hasılatları, satış koşulları ve bunlarda yıl içinde görülen gelişmeler, randıman ve prodüktivite katsayılarındaki gelişmeler, geçmiş yıllara göre bunlardaki önemli değişikliklerin nedenleri	33
19. Bu Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen finansal tablo ve bilgiler esas alınarak hesaplanan finansal durum, kârlılık ve borç ödeme durumlarına ilişkin temel rasyolar	33
20. Hisse Senedi Performansı	34
21. Dönem İçinde Yapılan Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler Ve Nedenleri	34
22. 2022 Yılı Yönetim Kurulu Bağlılık Raporu Sonucu	35
23. Bilanço	36
24. Gelir Tablosu	38
25. İşletmenin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler	39
26. Üst yönetimde yıl içinde yapılan değişiklikler ve halen görev başında bulunanların adı, soyadı ve mesleki tecrübesi	39
27. Personel ve işçi hareketleri, toplu sözleşme uygulamaları, personel ve işçiye sağlanan hak ve menfaatler.....	39
28. Yıl içinde yapılan bağışlar hakkında bilgiler.....	39
29. Merkez dışı örgütlerinin olup olmadığı hakkında bilgi.....	40
30. Faaliyetlerle ilgili Diğer Bilgiler.....	40
31. Portföy Tablosu.....	43

YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

Değerli Paydaşlarımız,

Sembol yapılarıyla sektörde değişime yön veren referans bir kuruluş olma vizyonu doğrultusunda büyümeye devam eden Vakıf GYO, 3 büyük şehirde, önemli gayrimenkul projeleri yürütüyor. Finans Merkezi Projesi içerisindeki sembol yapılardan biri olarak gösterilen VakıfBank Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri projemizin 2022 yılının sonunda bankamıza teslimini gerçekleştirdik. 2023 yılının 3. çeyreğinde, Cubes Ankara ve Tablo Adalar projelerimizin inşaat ve satış faaliyetleri şirketimizin plan ve hedefleri ile uyumlu şekilde bir ilerleme gösterdi.

Sermayedarlarımızın, yatırımcılarımızın, müşterilerimizin ve çalışanlarımızın, yani tüm paydaşlarımızın mutlu ve yüksek memnuniyet duyacağı bir şirket olma yolunda önemli adımlar atmaya devam ettik. Şirketimiz 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla aktif büyüklüğünü, geçen yılın aynı dönemine göre % 87 artırarak 9,4 Milyar TL'ye çıkardı ve yaklaşık 706 Milyon TL kar elde etti.

"Geleniğin gücü, geleceğin inşası" temel amacımıza uygun olarak, köklerimizden gelen tecrübelerin aydınlatıldığı bu yolda gelecek nesillere daha yaşanabilir bir dünya bırakabilmeyi odak noktamız olarak belirledik. Bu doğrultuda, çevresel ayak izimizi asgari düzeyde tutmaya, projelerimizin tasarım aşamasından tamamlanma aşamasına kadar her noktasında; verimli bina ve sürdürülebilir şehirlerin geleceğinin gözetildiği, uluslararası standartlarda enerji ve kaynak verimliliği sağlayan, çevresel etkilerimizi dikkate alan çalışmalar yürütüyoruz.

Bizler, bugüne kadar olduğu gibi bugünden sonra da ülkemize değer katmaya, doğal kaynaklarımızın korunmasına özen göstermeye, her zaman yaşadığımız dünya ve sonraki nesillerimizin refahını düşünerek bu yaklaşım doğrultusunda projeler gerçekleştirmeye, sürdürülebilir büyüme prensibiyle her daim yanımızda olan tüm paydaşlarımız için kalıcı değer üretmeye devam edeceğiz. Yönetim Kurulumuz ve şahsım adına, ana hissedarımız Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O başta olmak üzere, ürettiğimiz değerlerle daha iyi bir geleceğe bizlerle birlikte inanan ve destek veren tüm paydaşlarımıza teşekkür ederim.

Saygılarımla,

Mikail HİDİR

Yönetim Kurulu Başkanı

1. Rapor Dönemi

01.01.2023-30.09.2023

2. Şirket Hakkında Bilgiler

Kayıtlı Sermayesi	5.000.000.000 TL
Çıkarılmış Sermayesi	2.950.000.000 TL
Faaliyet Merkezi	Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. Akyaka Park No:7A İç Kapı No:28 Ümraniye/ İSTANBUL
Kuruluş Tarihi	1996
Ticaret Sicil/No	İstanbul Ticaret Odası/653731
Telefon/Faks	0 216 285 94 00/0 216 285 94 49
İnternet Sitesi	www.vakifgyo.com.tr
Mersis No	0922008334600018
E-Posta	info@vakifgyo.com.tr
KEP Adresi	vakifgayrimenkul@hs01.kep.tr

**Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1) Madde 9 uyarınca
alınan Yönetim Kurulu Kararı;**

Toplantı No : 2023/62
Toplantı Tarihi : 30/10/2023
Karar No : 2023/156
Toplantı Yeri : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
YÖNETİM KURULU KARARI**

GÜNDEM: 01.01.2023-30.09.2023 hesap dönemine ait Finansallar ve Faaliyet Raporu hk.

KARAR:

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nca, Bağımsız Denetimden geçmemiş Finansal Tablolar ve Dipnotları ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu konuya ilişkin Denetim Komitesi kararı doğrultusunda incelenmiştir.

Buna göre;

a) Şirketimizin 01.01.2023-30.09.2023 hesap dönemine ait Finansal Tablolar ve Dipnotları ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu tarafımızca incelenmiş ve kabul edilmiştir.

b) Şirketimizin görev ve sorumluluk alanında sahip olduğu bilgiler çerçevesinde, Finansal Tablolar ve Dipnotları ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama ya da açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediği görülmüştür.

c) Şirketimizin görev ve sorumluluk alanında sahip olduğu bilgiler çerçevesinde, Finansal Tablolar ve Dipnotlar ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunda yer alan diğer mali konulardaki bilgilerin, Şirketimizin mali durumu ve faaliyet sonuçları hakkında gerçeği doğru biçimde yansıtmakta olduğu görülmüştür.

01.01.2023-30.09.2023 hesap dönemine ait Bağımsız Denetimden geçmemiş Mali Tablolar ve dipnotları ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun kabul edilmesine karar verilmiştir.

Mikail HİDİR
Yönetim Kurulu Başkanı

Doç. Dr. Şükrü Mete TEPEGÖZ
Yönetim Kurulu Başkanı V.

Onur İNCEHASAN
Üye

Arzu SEYAN
Üye

Tevfik ERPEK
Üye

Korhan TURGUT
Üye

Rıfat DEMİRBAŞ
Üye

Ömer DEMİR
Üye

Mustafa ŞENGÜL
Üye

**Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1) Madde 9 uyarınca
alınan Sorumluluk Beyanı;**

FİNANSAL TABLOLARIN KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU'NUN

KARAR TARİHİ: 30/10/2023

KARAR SAYISI: 2023/156

SERMAYE PİYASASI KURULUNUN

**II-14.1 SAYILI TEBLİĞİN 9. MADDESİ GEREĞİ
BEYANIMIZDIR**

- a) Şirketimizin, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanmış II-14.1 Nolu Tebliği çerçevesinde hazırlanan 30.09.2023 tarihinde sona eren faaliyet dönemine ait Finansal Tablolar ve Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun tarafımızca incelendiğini,
- b) Şirketimizdeki görev ve sorumluluk alanında sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, Finansal Tablolar ve Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,
- c) Şirketimizdeki görev ve sorumluluk alanında sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, SPK'nın II-14.1 Nolu Tebliği uyarınca hazırlanmış Finansal Tabloların işletmenin aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kâr ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığını ve Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun işin gelişimi ve performansını, işletmenin finansal durumunu, karşı karşıya olunan önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte, dürüstçe yansıttığını beyan ederiz.

Saygılarımızla,

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Mustafa ŞENGÜL
Yönetim Kurulu Üyesi

Rıfat DEMİRBAŞ
Yönetim Kurulu Üyesi

Onur İNCEHASAN
Genel Müdür

3. Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

Başkan	Mikail HİDİR	22.06.2020-Devam
Başkan Vekili	Doç. Dr. Şükrü Mete TEPEGÖZ	02.03.2020-Devam
Üye	Onur İNCEHASAN	19.03.2020-Devam
Üye	Arzu SEYAN	22.06.2020-Devam
Üye	Tevfik ERPEK	22.06.2020-Devam
Üye	Korhan TURGUT	02.04.2021-Devam
Üye	Rifat DEMİRBAŞ	22.06.2020-Devam
Üye	Ömer DEMİR	02.04.2021-Devam
Üye	Mustafa ŞENGÜL	31.03.2022-Devam

GÖREV SÜRELERİ

ÜST YÖNETİM

Genel Müdür	Onur İNCEHASAN	05.03.2020-Devam
Genel Müdür Yardımcısı	Esat HOROZ	24.07.2020-Devam
Genel Müdür Yardımcısı	Hasan Gürsel ÖZTAMUR	15.03.2021-Devam

GÖREV SÜRELERİ

YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Başkan	Rifat DEMİRBAŞ
Üye	Tevfik ERPEK

Denetim Komitesi

Başkan	Mustafa ŞENGÜL
Üye	Rifat DEMİRBAŞ

Kurumsal Yönetim Komitesi

Başkan	Ömer DEMİR
Üye	Tevfik ERPEK
Üye	Ebru BOZDOĞANGİL

Dönem içinde Görevden Ayrılan Yönetim Kurulu Üyeleri:

Yoktur.

Yönetim Kurulu Üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler:

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE GENEL MÜDÜR		
ADI SOYADI	UNVANI	ŞİRKET DIŞINDAKİ GÖREVİ/UNVANI
Mikail HİDİR	Yönetim Kurulu Başkanı	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdür Yardımcısı
Doç. Dr. Şükrü Mete TEPEGÖZ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Özellikli Krediler Yönetimi Başkanı
Onur İNCEHASAN	Yönetim Kurulu Üyesi/ Genel Müdür	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ Genel Müdürü
Arzu SEYAN	Yönetim Kurulu Üyesi	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Kurumsal Bankacılık Pazarlama Başkanı
Tevfik ERPEK	Yönetim Kurulu Üyesi	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Kobi Bankacılığı Pazarlama Başkanı
Korhan TURGUT	Yönetim Kurulu Üyesi	T. Vakıflar Bankası Genel Muhasebe ve Mali İşler Başkanlığı Başkanı
Rıfat DEMİRBAŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	Yüksek Mimar
Ömer DEMİR	Yönetim Kurulu Üyesi	Serbest Meslek
Mustafa ŞENGÜL	Yönetim Kurulu Üyesi	Avukat

Bağımsızlık Beyanları

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ KAPSAMINDA BEYAN

- 1) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkimin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- 2) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya Yönetim Kurulu Üyesi olmadığımı,
- 3) Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- 4) Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,
- 5) Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- 6) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- 7) Şirketin Yönetim Kurulu'nda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla Yönetim Kurulu Üyeliği yapmamış olduğumu,
- 8) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,
- 9) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almıyor olduğumu,
- 10) Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,
- 11) Bağımsızlığımı ortadan kaldıran bir durum ortaya çıktığı takdirde, bu durumu gerekçesi ile birlikte KAP'ta açıklanmak üzere derhal yönetim kuruluna iletteceğimi, eş anlı olarak bu durumu ve gerekçesini Kurul'a da yazılı olarak iletteceğimi ve ilke olarak istifa edeceğimi,

Beyan, kabul ve taahhüt ederim.

Rıfat DEMİRBAŞ

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ KAPSAMINDA BEYAN

- 1) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkimin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- 2) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya Yönetim Kurulu Üyesi olmadığımı,
- 3) Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- 4) Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,
- 5) Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- 6) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- 7) Şirketin Yönetim Kurulu'nda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla Yönetim Kurulu Üyeliği yapmamış olduğumu,
- 8) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,
- 9) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almıyor olduğumu,
- 10) Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,
- 11) Bağımsızlığımı ortadan kaldıran bir durum ortaya çıktığı takdirde, bu durumu gerekçesi ile birlikte KAP'ta açıklanmak üzere derhal yönetim kuruluna iletteceğimi, eş anlı olarak bu durumu ve gerekçesini Kurul'a da yazılı olarak iletteceğimi ve ilke olarak istifa edeceğimi,

Beyan, kabul ve taahhüt ederim.

Ömer DEMİR

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ KAPSAMINDA BEYAN

- 1) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkimin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- 2) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya Yönetim Kurulu Üyesi olmadığımı,
- 3) Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- 4) Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,
- 5) Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- 6) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- 7) Şirketin Yönetim Kurulu'nda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla Yönetim Kurulu Üyeliği yapmamış olduğumu,
- 8) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,
- 9) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almıyor olduğumu,
- 10) Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,
- 11) Bağımsızlığımı ortadan kaldıran bir durum ortaya çıktığı takdirde, bu durumu gerekçesi ile birlikte KAP'ta açıklanmak üzere derhal yönetim kuruluna iletteceğimi, eş anlı olarak bu durumu ve gerekçesini Kurul'a da yazılı olarak iletteceğimi ve ilke olarak istifa edeceğimi,

Beyan, kabul ve taahhüt ederim.

Mustafa ŞENGÜL

Yönetim Kurulu Üyeleri Ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Fayda Ve Haklar

Şirket Yönetim Kurulu üyelerine aylık ücretleri dışında herhangi bir ödemede bulunulmamaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretleri her yıl yapılan Olağan Genel Kurulda belirlenmektedir. Genel Kurul 2022 Yılı Yönetim Kurulu aylık ücretlerini net 7.590 TL olarak belirlemiştir.

2023 yılında ödenen toplam brüt ücret şu şekildedir:

Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	1.624.386-TL
Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler	4.034.178-TL

Şirketimiz Genel Kurulunca görevlendirilmiş bulunan Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirketle kendisi veya üçüncü şahıslar adına yaptığı ve rekabet yasağının kapsamına giren işlemler bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin şahısları adına pay sahipliği bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket ile herhangi bir ticari ilişkisi bulunmamaktadır. Şirket'in faaliyetlerini ilgilendiren konularla ilişkili olarak herhangi bir Yönetim Kurulu Üyesi hakkında açılmış ya da devam etmekte olan bir dava yoktur.

Yönetim Kurulu Üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiği görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olması gözetilmektedir.

Yönetim Kurulu Komitelerinin 2023 Yılı Faaliyetleri

Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden sorumlu komite, Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir. Şirketimiz Yönetim Kurulu kararı ile kurulmuş olan denetimden sorumlu komitenin başkanlığını Sayın Mustafa ŞENGÜL, üyeliğini ise Sayın Rifat DEMİRBAŞ yürütmektedir. Komite kendi yetki ve sorumluluğunda hareket eder, Yönetim Kuruluna tavsiyelerde bulunur ve gereken durumlarda rapor hazırlayarak Yönetim Kuruluna görüşünü sunar. Ancak nihai karar sorumluluk her zaman Yönetim Kuruluna aittir.

Bu dönemde 01.01.2022-31.12.2022, 01.01.2023-31.03.2023, 01.01.2023-30.06.2023 ve 01.01.2023-30.09.2023 hesap dönemine ait Bağımsız Denetimden geçmiş Mali Tablolar ve dipnotları ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporları Denetim Komitesi tarafından incelenmiş ve Yönetim Kuruluna sunulmuştur. Ayrıca 2022 Yılı hesap dönemine ilişkin 4. Dönem komite raporu ile 2023 1. Ve 2. Dönem komite raporu da Yönetim Kuruluna sunulmuştur.

Bu dönemde komite 8 kere toplanmış ve 4 adet rapor hazırlamıştır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı uyarınca şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla kurulan Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanlığı görevini Sayın Rifat DEMİRBAŞ ve komite üyeliği görevini ise Sayın Tevfik ERPEK yürütmektedir.

Komite bu dönemde riskin erken teşhisini, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmış ve Risk yönetim sistemlerinin iki ayda bir rutin olarak gözden geçirilmesi kapsamında, İç Kontrol Komisyonu tarafından hazırlanan İç Kontrol Raporları komite tarafından incelenmiş ve Yönetim Kuruluna sunulmuştur. Bu dönemde komite tarafından 5 adet rapor hazırlanmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Yönetim Kurulu tarafından kurulan Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanlığını Sayın Ömer DEMİR, üyeliklerini ise Sayın Tevfik ERPEK ve Sayın Ebru BOZDOĞANGİL yürütmektedir. Kurumsal yönetimden sorumlu komite, dönem içerisinde; Kurumsal Yönetim İlkelerinin, Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak, Yönetim Kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak, Yatırımcı ilişkileri Biriminin çalışmalarını gözetmek, Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin sayısı ve seçimine, Yönetim Kurulunun ve ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak, Şirketin faaliyet gösterdiği alanlarda şirketin çalışmalarını etkilemesi muhtemel risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan kaldıracı ve/veya düşürücü önlemler alınması konusunda Yönetim Kuruluna gündem oluşturmak amacıyla dönem

boyunca çalışmalarda bulunmuştur.Bununla birlikte Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirketimizde Aday Gösterme Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi'nin de görevlerini üstlenmiştir.Komite bu dönemde 2022 Yılı hesap dönemine ilişkin Kurumsal Uyum Raporunu, Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporunu ve 2022 yılı 4. Dönem ile 2023 yılı 1., 2., ve 3. Dönem Yatırımcı İlişkileri Bölümü Faaliyet Raporunu ile 2021 ve 2022 yıllarına ait Entegre Faaliyet Raporlarını Yönetim Kurulua sunmuştur. Ayrıca komite 2022 4. Dönem ve 2023 1., 2. Ve 3. Dönem komite raporlarını hazırlayarak Yönetim Kuruluna sunmuştur. Bu dönemde komite 8 kez toplanmış ve 9 adet rapor hazırlamıştır.

Yönetim Kurulu Toplantıları

Yönetim Kurulu toplantıları etkin ve verimli bir şekilde planlanır ve gerçekleştirilir. Yönetim Kurulunda her üyenin 1 oy hakkı bulunur. Yönetim Kurulu düzenli olarak ve önceden planlandığı şekilde en az ayda 1 defa, gerekli görülen hallerde bu süreye bağlı olmadan ve gecikmeksizin toplanır. Yönetim Kurulu üyesi prensip olarak her toplantıya katılır. Yönetim Kurulu Başkanı, Genel Müdür ile görüşerek Yönetim Kurulu toplantılarının gündemini belirler.Şirketimiz Yönetim Kurulu 2023 Yılı 3. Dönem'de 62 defa toplanmış, 156 adet karar almış ve üyelerin toplantıya katılım oranı %100 olarak gerçekleşmiştir.

4. Ortaklık Yapısı

	30 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
T. Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı	53,77	1.586.226.712	49,65	568.490.095
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz. Vakfı	7,33	216.266.547	7,51	86.039.911
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Emekli Sandığı	6,48	191.016.704	6,88	78.801.208
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı				
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	--	--	3,66	41.864.755
Diğer	32,42	956.490.037	32,30	369.804.031
Toplam	100,00	2.950.000.000	100,00	1.145.000.000

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.

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanının, 1.750.000.000 TL'den 5.000.000.000 TL'ye artırılmasına ilişkin, Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru ; Kurulun 07 Temmuz 2023 tarih ve E-12233903-340.08-39318 sayılı yazısı ile uygun görülmüş olup, 09.08.2023 tarihinde yapılan Genel Kurul tarafından kabul edilerek 14 Ağustos 2023 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu, 16 Mart 2023 tarihinde, yapılacak ilk Genel Kurulun onayına sunulmak üzere, kayıtlı sermaye tavanının 1.750.000.000 TL'den 5.000.000.000 TL'ye çıkarılması, tamamı nakit karşılığı olmak üzere %50 oranında 572.500.000 TL tutarında bedelli sermaye artışı ile net dağıtılabilir dönem karının % 34,4247'si oranına tekabül eden, safi karın 788.106.823 TL'lik kısmının bedelsiz hisse senedi şeklinde dağıtılması ve 21.599.008 TL tutarındaki "Sermaye Düzeltme Farkları", 301.118.336 TL tutarındaki "Paylara ilişkin primler" 121.675.833 TL tutarındaki "Geçmiş Yıllar Karları"ndan oluşan toplam 444.393.177 TL iç kaynağın sermayeye ilavesi suretiyle 1.232.500.000 TL bedelsiz sermaye artışı sonucu sermayenin 2.950.000.000 TL'ye çıkarılması kararı almış olup, bedelsiz sermaye artış işlemi tamamlanmıştır.

Vakıfbank, Şirket üzerinde hakim ortak olarak kontrolü elinde bulundurmaktadır.

5. İşletmenin performansını etkileyen ana etmenler, işletmenin faaliyette bulunduğu çevrede meydana gelen önemli değişiklikler, işletmenin bu değişikliklere karşı uyguladığı politikalar, işletmenin performansını güçlendirmek için uyguladığı yatırım ve temettü politikası;

Genel Ekonomik Görünüm ;1

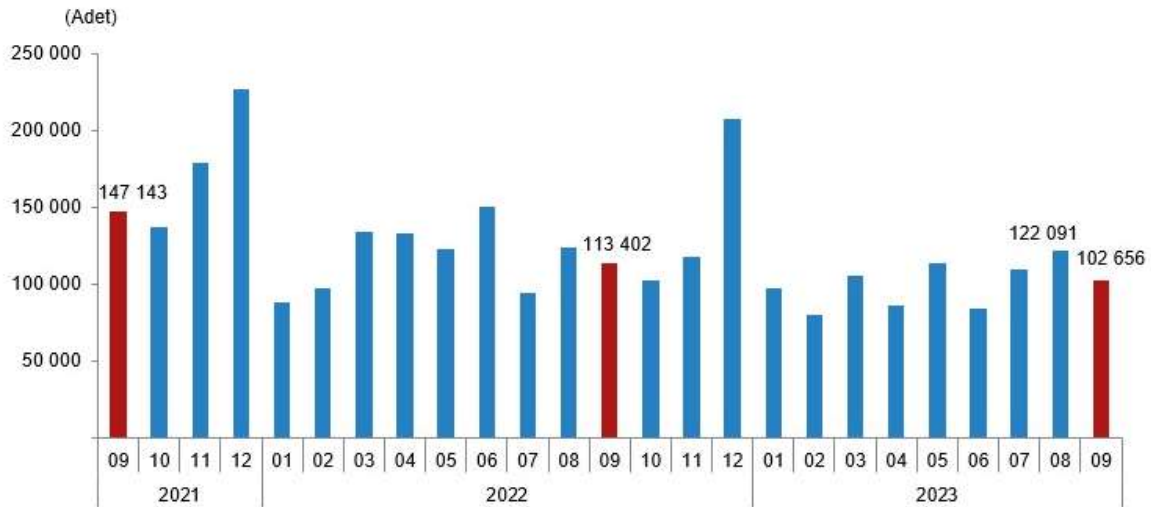
Tüketici fiyatları eylül ayında yüzde 4,75 oranında yükselmiş, yıllık enflasyon 2,59 puan artışla yüzde 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Türk lirasında yaşanan değer kaybı, ücret artışı ve vergi düzenlemeleri kaynaklı gecikmeli etkiler zayıflamış, aylık fiyat artışları hizmetler ile alkol-tütün dışında kalan gruplarda yavaşlamıştır. Hizmet grubunda hâkim olan dönemsel fiyat belirleme ve geçmiş enflasyona endeksleme davranışları neticesinde güçlü fiyat artışları genele yayılan bir şekilde devam etmiştir. Eylül ayında üniversite ücreti, okul servisi ve yurt ücreti gibi eğitimle bağlantılı kalemler yüksek fiyat artışları ile öne çıkarken kirada süregelen yükseliş eğilimi güçlenmiştir. Enerji grubu fiyat artışında başta ham petrol olmak üzere enerji emtia fiyatlarındaki gelişmeler etkili olmuştur. Gıda grubunda genele yayılan fiyat artışları devam etmekle birlikte, aylık fiyat artışı ekmek ve tahıllar ile sebze fiyatları öncülüğünde son iki aya kıyasla yavaşlama kaydetmiştir. Temel mal grubunda aylık enflasyon daha ılımlı bir görünüm arz ederken, dayanıklı mal alt grubunda otomobil fiyatlarının yataya yakın seyrettiği ancak beyaz eşya ve mobilyada yüksek fiyat artışlarının devam ettiği gözlenmiştir. Üretici fiyatlarındaki aylık artış eğilimi yavaşlayarak da olsa sürmüş, üretici yıllık enflasyonu temelde enerji fiyatları kaynaklı baz etkisiyle düşüş kaydetmiştir. Bu görünüm altında, mevsimsellikten arındırılmış verilerle B ve C göstergelerinde aylık artış oranları eylül ayında yavaşlamış, göstergelerin yıllık enflasyonları ise yükselmeye devam etmiştir.

Gayrimenkul Sektörü; 2

TÜİK tarafından açıklanan konut satış rakamlarına göre, Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkari ve 77 konut ile Bayburt oldu.

Böylece konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,9 azalışla 900 bin 74 olarak gerçekleşti.

Konut satışı, Eylül 2023



¹ TCMB Eylül 2023 dönem raporlarından alıntılar ile derlenmiştir.

² TÜİK raporlarından alıntı yapılarak hazırlanmıştır.

Konut satış sayısı, Eylül 2023

	Eylül			Ocak - Eylül		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	900 074	1 057 193	-14,9
İpotekli satış	8 446	16 970	-50,2	160 884	228 601	-29,6
Diğer satış	94 210	96 432	-2,3	739 190	828 592	-10,8
Satış durumuna göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	900 074	1 057 193	-14,9
İlk el satış	30 488	35 954	-15,2	268 597	312 118	-13,9
İkinci el satış	72 168	77 448	-6,8	631 477	745 075	-15,2

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu.

Eylül ayındaki ipotekli satışların, bin 971'i; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 48 bin 865'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti.

Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,9 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut satışı ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %43,5 azalarak 28 bin 64 oldu. Eylül ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 722 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 327 konut ile İran, 191 konut ile Irak ve 148 konut ile Almanya vatandaşları izledi.

6. İşletmenin finansman kaynakları ve risk yönetim politikaları

30 Eylül 2023 itibarıyla 84.966.469 TL verilen teminat mektubu bulunmaktadır, detayları aşağıdaki gibidir:

Verilen Yer	Proje	Tutar
İller Bankası A.Ş.	İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi	82.104.182 TL
Ankara 25.Asliye Hukuk Mahkemesi	Cubes Ankara Projesi	270.000 TL
Ankara 28.İcra Müdürlüğü	Cubes Ankara Projesi	275.699 TL
İstanbul 23.İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos Projesi	121.076 TL
İstanbul 7.İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos Projesi	77.500 TL
İstanbul 6.İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos Projesi	116.500 TL
İstanbul 18.İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	340.000 TL
İstanbul 8. İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	332.000 TL
İstanbul 17. İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	109.512 TL
İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Sancaktepe Karma Projesi	1.145.000 TL
İstanbul 21.İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	75.000 TL
Toplam		84.966.469 TL

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 %12,30'dur. (31 Aralık 2022: %12,03).30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar		Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	
		Şirket Payı		Şirket Payı
Cubes Ankara Projesi (%100)	94.612.053	94.612.053	64.300.665	64.300.665
Tablo Adalar Projesi (%99)	410.029.502	405.929.207	255.787.892	253.230.013
Toplam	504.641.555	500.541.260	320.088.557	317.530.678

6 Temmuz 2020 tarihinde %15 inşaat ilerleme seviyesi olan "Cubes Ankara Projesi"nin Şirket'e devri gerçekleşmiştir. Bu devir ile ilişkili olarak 30 Eylül 2023 itibarıyla 3.Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı 161.154.991 -TL'dir. Şirket devir almadan önceki projenin sahibi tarafından satış vaadi sözleşmesi imzalamış ve tahsilatları yapılmış olan bağımsız bölümlerin tutarlarını şarta bağlı yükümlülükleri altında izlemektedir. İlgili bağımsız bölümler, inşaat tamamlandığında müşterilere teslim edilecektir.

Şirketimizin 30 Eylül 2023 itibarıyla 137.661.867 -TL'lik bankalardan kullanılmış kısa ve uzun vadeli kredileri bulunmaktadır. Şirketimizin mevcut durumu itibarıyla bu kapsamda öngörülen riskler kontrol altındadır.

7. İç Kontrol Sisteminin Etkinliği, Riskler Ve Yönetim Organının Değerlendirmeleri

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Şirket Yönetim Kurulu tarafından kendi üyeleri arasından seçilen iki üyeden oluşmaktadır ve komite başkanı bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir. 2023 yılında 3 adet rapor hazırlamış ve Yönetim Kuruluna sunmuştur.

Denetim Komitesi'nin amacı, Şirketin iş ve işlemlerinin yönetim stratejisi ve politikalarına uygun olarak düzenli, verimli ve etkin bir şekilde mevzuat ve kurallar çerçevesinde yürütülmesi, hesap ve kayıt düzeninin bütünlüğünü ve güvenilirliğini, veri sistemindeki bilgilerin zamanında ve doğru bir şekilde elde edilebilirliğini, hata, hile ve usulsüzlüklerin önlenmesini ve tespitini sağlamaktır.

2023 yılında, Denetim Komitesi 4 defa toplanmış ve 2 adet rapor düzenlenmiş olup, Kurumsal Yönetim İlke ve Standartları da göz önünde tutularak, Şirket faaliyetlerinin Şirket amaçları doğrultusunda yürütüldüğü, düzenlenen mali tablolara ve ilgili kanun ve mevzuata uygun hareket edildiğine dair, güven ortamının oluşmuş olduğu, belirlenen hedefler doğrultusunda ana risklerin belirlendiği, sürekli gözlemlendiği, en aza indirildiği ve mevcut iç kontrol etkinliklerinin sık ve devamlı olarak değerlendirildiği görülmüştür.

Bununla birlikte, Şirketimizin İç Kontrol Sistemi'nin düzenlenmesi, etkili ve verimli bir şekilde yönetilebilmesi için tüm süreçleri kapsayan yöneticilerden oluşan İç Kontrol Komisyonu kurulmuştur.

İç Kontrol, "Y1.4 Kurumsal Risk Yönetimi Süreci" ve "PR-Y1-08 Kurumsal Risk Yönetimi Prosedürü" kapsamında yönetilmektedir. Süreç, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu, COSO İç Kontrol Modeli, ISO 31000 Risk Yönetim standardı gereklilikleri ile uyumlu olarak geliştirilmiştir.

Bu kapsamda riskler; Strateji, Süreç ve Proje riskleri olmak üzere üç grup altında ve her grup için dört kategoride (stratejik, operasyonel, finansal, itibar riskleri) belirlenmektedir.

Her bir riskin belirlenmesinde, 6 boyutta (*Politika ve Prosedür, Dokümantasyon, Güvenlik, Görevlendirme, Sistemsellik, İzleme*) iç kontrol eksiklikleri sorgulanmaktadır. Riskler Olasılık ve Etki boyutlarında değerlendirilerek 5X5 matrisi ile 25 puan üzerinden "*yüksek, orta ve düşük*" risk olarak seviyelendirilmektedir. Orta ve yüksek risk seviyeleri için risk karşılama aksiyonları planlanarak İç Kontrol Planı oluşturulmaktadır. 2021 yılı itibarıyla, riskler ve aksiyonlar, Vakıf GYO Entegre Yönetim Sistem Platformu'nda yer alan Kurumsal Risk Yönetim Modülü üzerinden izlenmektedir.

Riskler üç seviyede izlenmektedir:

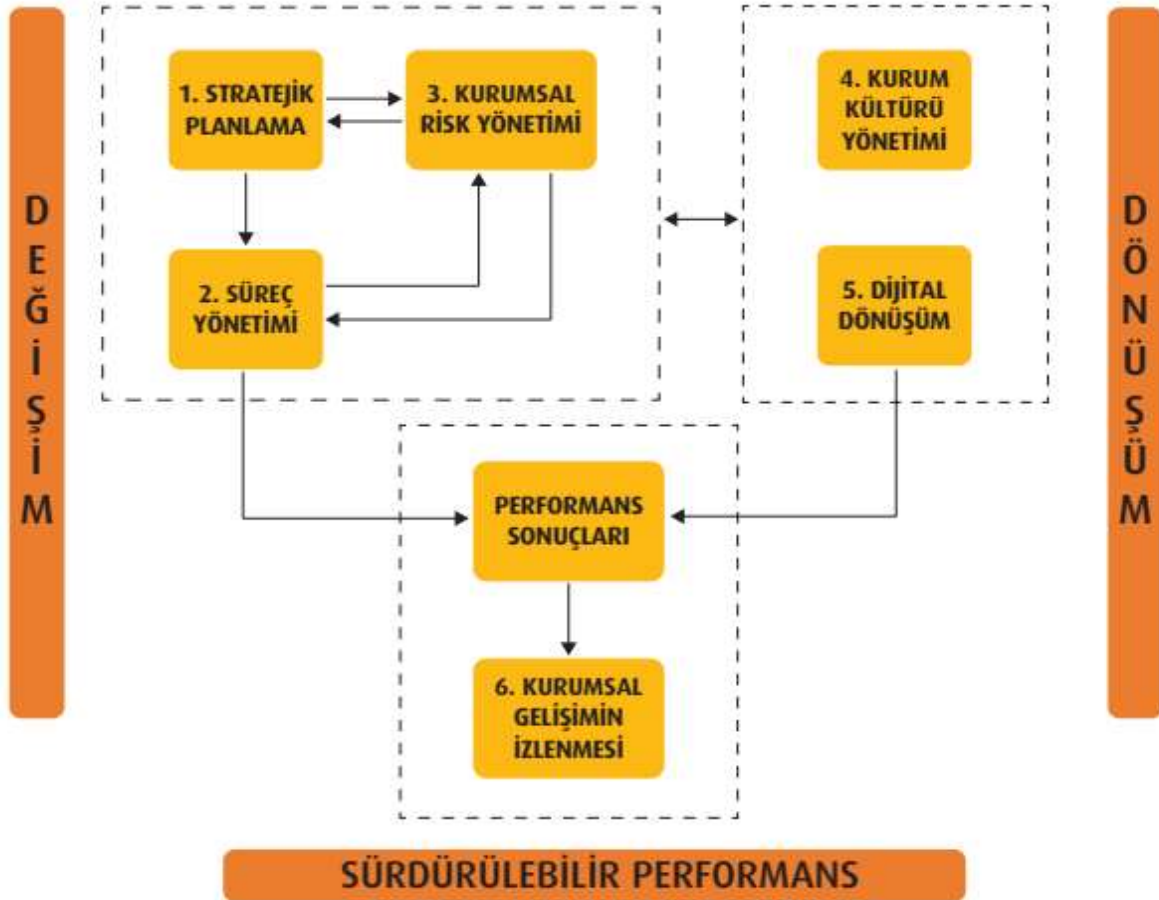
- Stratejik riskler, Stratejik plan kapsamında iç ve dış hususlara ilişkin yapılan SWOT, PESTEL, PAYDAŞ ve diğer analizler ile ilgili tarafların ihtiyaç ve beklentileri göz önünde bulundurularak üst yönetim tarafından belirlenir ve aksiyon alınması sağlanır.
- Süreçlere yönelik risklerin ve fırsatların belirlenmesinde İç Kontrol Komisyonu yanı sıra; tüm birimler kendi süreçlerine ilişkin değerlendirmeleri yapar ve riskleri belirleyerek gerekli önlemleri alır.
- Gayrimenkul proje riskleri ise stratejik seviyede veya süreç riski olmayıp proje ilerleme oranlarını etkileyen proje özelinde riskler/fırsatlar olup, gerekli aksiyonlar iş programı içerisinde alınmaktadır.

Risk/fırsat yönetimi süreci (risk belirleme, değerlendirme ve kontrol etme), Yönetim Gözden Geçirme toplantılarında, her yılın sonunda ve/veya gereklilik arz eden zamanlarda Komisyon ve üst yönetim tarafından değerlendirilir ve değerlendirme sonucuna göre gerekli önlemlerin alınması sağlanır.

8. Kurumsal Gelişim Yolculuğumuz

Türkiye'nin ilk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak hedefimiz, Şirketimizin tecrübesine yakışır şekilde kurumsal gelişimini en üst seviyeye çıkarmak ve bu alanda Şirketimizi sektörün öncüsü ve temsilcisi yapmaktır. Bu amaçla, değişim ve dönüşümü etkin yönetebilmek için Vakıf GYO'nun vizyon projesi olan Kurumsal Gelişim Projesi başlatılmıştır.

Kurumsal Gelişim Modeli



Kurumsal Gelişim Projesi'ni kısaca özetlemek gerekirse; Değişim ve yıkıcı dönüşümün yaşandığı günümüz dünyasında, uyguladığımız değişim- dönüşüm programı ile kurumsallaşma adına çok önemli adımlar atılmış, , stratejik planlama, süreç yönetimi, kurumsal risk yönetimi gibi gerekli birçok işlevsel sistem sağlam temelli bir yaklaşımla kurulmuştur ve sürekli geliştirilmektedir. Ekosistemdeki değişim etmenlerinin göz önünde bulundurulması ile, rekabet avantajı sağlayacak farklılaşma stratejilerimiz, beş temel paydaşımızın beklentilerini kapsayan ve Birleşmiş Milletler sürdürülebilir kalkınma amaçları ile entegre stratejilerdir. Bu yönüyle, Vakıf GYO Stratejik Planı, uzun vadeli ve sektörün ilk uygulaması olan "Entegre Stratejik Plan"dır.

Diğer taraftan da bu değişime ayak uyduracak dönüşüm projelerimiz başlatılmıştır. Dönüşüm projelerimizin ilki olan, dijital dönüşüm ile dijital değişim ihtiyacı belirlenmiş ve gerekli teknolojik altyapı sağlanmıştır. Değişimin başarısında ki diğer önemli bir dönüşüm programımız ise "Kurum Kültürü Yönetimi"dir. Mevcut kurum kültürü ölçülerek, belirlenen kültürel, sosyal değişim ihtiyaçları doğrultusunda bilgilendirme ve motivasyon eğitimleri yapılmış, organizasyon sağlığının ölçülmesi ile Vakıf GYO sağlık ve esenlik programının İnsan Kaynakları sistemine Entegrasyonu ve bütünsel yönetimi hedeflenmiştir.

Dönüşüm projelerimiz ile, organizasyonun dayanıklılığı ve çevikliği artırılmaktadır.

Kurumsallaşma yolculuğumuzun yıllar itibarıyla gelişimini özetlemek gerekirse;

- 2020 yılında ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi ile başlayan ve her geçen gün geliştirilen sistemlerle, sürdürülebilir gelişim anlayışının, şirketimizde bir yaşam şekline dönüşmesini sağlamıştır.
- Yönetim sistemimiz, AB'nin referans gösterdiği, EFQM Yönetim Modeli benimsenerek oluşturulmuş ve 2021 yılında KalDer tarafından düzenlenen tanıma programına katılım ile ilk yılımızda "2021 Türkiye Mükemmellik Ödülleri-Üstün Performansta Yetkinlik-4 Yıldız" belgesi alınmıştır.
- 2022 yılında ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemimizle entegre, ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi, ISO 10002 Müşteri Şikayetleri Yönetim Sistemi ve ISO 14064 Sera gazı envanter hesaplama standartlarına yönelik belgeler alınarak Entegre Kalite Yönetim Sistemi geliştirilmiştir.
- Kurumsal Gelişim Projesi kapsamında sürekli geliştirilerek bugünkü olgunluk seviyesine gelen Entegre Yönetim Modelimiz, EFQM Modeli kapsamında, değerlendirilmesi yapılan "2022 Türkiye Mükemmellik Ödülü" ile taçlandırılmış ve özelinde, entegre yönetim yaklaşımımız iyi uygulama olarak belirlenmiştir.



9. Sürdürülebilirlik

Şirketimizde uygulanan değişim-dönüşüm programı ile kurumsallaşma adına önemli adımlar atılmış, gerekli tüm işlevsel sistemler kurulmuştur. Her geçen gün geliştirilen bu sistemlerle, sürdürülebilir gelişim anlayışının, şirketimizde bir yaşam şekline dönüştürülmesi amaçlanmaktadır.

Diğer yandan da bu değişime ayak uyduracak dijital dönüşüm gerçekleştirilmekte ve kurum kültürü çalışmaları ile organizasyonun çevikliği ve dayanıklılığı artırılmaktadır.

Değişim ve dönüşümü hayata geçirirken odak noktamız; gelecek nesillerin ihtiyaçlarını göz ardı etmeden sürdürülebilir gelişimi sağlamaktır. Sürdürülebilirliğin üç boyutu olan ekonomik, toplumsal ve çevresel sürdürülebilirliğin ötesinde ürün sürdürülebilirliği de benimsenerek, stratejilerimizin dört boyutta sürdürülebilirlik programını kapsamı güvence altına alınmıştır.

Stratejilerimiz, Birleşmiş Milletler Sürdürülebilirlik Programının 17 Kalkınma Amacı ve 169 Kalkınma Hedefi ile ilişkilendirilerek sektörün ilk entegre stratejik planı yayınlanmıştır. Ayrıca beş temel paydaş grubunun tümünün beklentilerinin dengeli bir şekilde karşılanması ve paydaşlarımızın deneyiminin yönetilmesine odaklanılmıştır.

Sürdürülebilirlik çalışmalarımız, “Y3.3. Sürdürülebilirlik Yönetimi” süreci ile ve 2022 yılında kurulan Kurumsal Gelişim ve Sürdürülebilirlik Müdürlüğümüzün koordinasyonunda yönetilmektedir. Süreç, Sürdürülebilir Bina Yönetimi, Çevresel Sürdürülebilirlik Yönetimi ve Toplumsal Sürdürülebilirlik Yönetim alt süreçlerini kapsamaktadır:

- Sürdürülebilir bina yönetimine ilişkin olarak kalite güvence sistemleri kapsamında birçok ISO ve EN standartları mevcuttur. Ayrıca yeşil binalara yönelik, Amerika LEED sertifikası, İngiltere BREEAM sertifikası ve diğer Avrupa ülkelerine ait birçok derecelendirme ve sertifikasyon sistemleri geliştirilmiştir. Ülkemizde ise Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığımız tarafından YeS-TR Yönetmeliği yayımlanmıştır.

Bu kapsamda, bina yapım işlerinden kaynaklanan karbon salımını kontrol etmek amacıyla yeşil bina derecelendirme çalışmalarına önem veriyoruz. Mevcut projelerimizden; İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projemiz IUFM Yerleşkesi içerisinde Leed GOLD Sertifikası alan ilk bina olma özelliği taşımakta olup, İzmir Konak Projemizde ise Leed GOLD sertifika adaylığımız bulunmaktadır. Ayrıca sertifika hedefi olmaksızın diğer projelerimizde de Enerji Verimliliği, Doğal Aydınlatma, Sağlıklı İç Ortam, Sorumlu Üretim ve Tüketim, Su Ayak İzinin Azaltılması, Biyolojik Çeşitliliğin Artırılması, Yeşil Otoparklar ve Bisiklet Parkları gibi birçok yeşil bina kriterine uyum dikkate alınmaktadır.

- Çevresel sürdürülebilirlik kapsamında genel müdürlük binamız dahil inşai faaliyetleri devam eden tüm projelerimize ait karbon salımı hesaplamalarını yaptık ve karbon salımını azaltmaya yönelik hedefler belirledik.
- Toplumsal sürdürülebilirlik kapsamında, sosyal sorumluluk projeleri yürütüyoruz.



10. Stratejik Yönetim ve Hedefler

Vakıf GYO, 2020 yılından itibaren 5 yıllık stratejik plan ve yıllık performans programı ile kısa ve uzun vadeli hedeflerini belirleyerek, bu hedefler doğrultusunda hem mevcut hem de geleceğe yönelik performansını yönetmektedir. Vakıf GYO Stratejik Planı, Mevcut Durum analizi aşamasından yıllık performans programının belirlenmesine kadar her aşamada, Birleşmiş Milletler Sürdürülebilir Kalkınma amaçları (17 SKA) ve Hedefleri (169 SKH) ile ilişkilendirilerek Türkiye’de ilk defa Entegre Stratejik Plan hazırlanmıştır. Birleşmiş Milletler Sürdürülebilirlik Programı’nda tanımlanmış ve genel kabul görmüş **3P Modeli’nin** (Ekonomik, Toplumsal, Çevresel sürdürülebilirlik) ötesinde **4P Modeli** (Ekonomik, Toplumsal, Çevresel ve Ürün sürdürülebilirliği) benimsenerek Stratejik Planımızın dört boyutta sürdürülebilirlik programını kapsamayı güvence altına alınmıştır.

Değişim ve dönüşüm stratejilerimiz ile, beş temel paydaş grubunun tümünün beklentilerinin dengeli bir şekilde karşılanması ve paydaşlarımızın deneyiminin yönetilmesine odaklanılmıştır. Ayrıca, kurumsallaşmaya yönelik sıçramalı iyileştirmenin sürekliliği, temel amacımız doğrultusunda “Biz Vakıf GYO’yuz” kurum kültürünün oluşturulmasına yönelik, küresel referans olarak kabul edilen organizasyonun sağlık ve esenliğinin yönetilmesi ve değerlerin yaşatılması amaçlanmıştır.

Ana stratejimiz; Sembol yapılarıyla sektörde değişime yön veren, referans bir kuruluş olma vizyonu ile Yenilikçi ve sürdürülebilir çözümlerle sürekli büyümek ve paydaşlarına değer sunmaktır. Şirketimiz bu ana stratejinin hayata geçirilebilmesi için operasyonel ve finansal hedefleri de kapsayan 7 adet strateji ve kilit performans göstergelerini (KPI) belirlemiştir. Stratejilerimiz ve başlıca KPI’lar aşağıda sunulmuştur:

- Yenilikçi ve Konsept Projelerle İş Geliştirme (KPI : İş geliştirme sayısı, gayrimenkul portföy büyüklüğü, toplam portföy büyüklüğü)
- Etkin Pazarlama ve Satış ile Etkin Büyüme (KPI: Aktif Büyüklük Sıralaması, Aktif Büyüklük Pazar Payı)
- Proje Portföyünün Etkin ve Verimli Yönetimi (KPI: Proje ilerleme Oranları (IFM, Cubes Ankara, Tablo Adalar, İzmir Konak)
- Müşteri Deneyimini Etkin Yönetmek (KPI: Müşteri Memnuniyet Oranı, Net Tavsiye Skoru)
- Organizasyon İklimini (Sağlığını) Yönetmek (KPI: Çalışan Memnuniyet Oranı, Çalışan Bağlılık Oranı)
- Kurumsal Gelişimi Yönetmek (KPI: EFQM Özdeğerlendirme Puanı, Strateji Gerçekleşme Puanı, Dijitalleşme Seviyesi)
- İtibarı Etkin Yöneterek Saygın Konumumuzu Güçlendirmek (Kurumsal İtibar Oranı, Net Tavsiye Skoru)

Stratejik Planlama çalışması ile belirlenen hedeflerin gerçekleştirilebilmesi için insan kaynakları, yatırım maliyeti, hizmet alımı, etkinlik vb. kategorilerde, stratejik faaliyetler için gerekli kaynak gereksinimi tespit edilmekte ve buradan hareketle 5 yıllık finansal plan ve yıllık bütçe yapılmaktadır.

Hazırlanan 5 yıllık Stratejik Plan ve finansal plan ile yıllık performans programı ve bütçe , Yönetim Kurulu onayı ile birlikte yürürlüğe girer.

İzleme ve değerlendirme süreci ile kurumsal öğrenme ve buna bağlı olarak faaliyetlerin sürekli iyileştirilmesi sağlanmaktadır. Yıl sonunda yapılan yıllık gözden geçirme toplantılarında ise stratejik plan gerçekleştirmeleri raporlanmakta ve yapılan değerlendirmeler bir sonraki yılın stratejik planlama sürecine girdi oluşturmaktadır.

Stratejik planın başarılı bir şekilde uygulanması ile Entegre Faaliyet Raporunda da sunduğumuz iş sonuçlarında sıçramalı bir iyileştirme görülmüştür.

A. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ VE İLGİLİ FAALİYETLER

1. MEVCUT STOKLAR

1.1.BİZİMTEPE AYDOS PROJESİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ

İl	İstanbul
İlçe	Sancaktepe
Ada/Parsel	8085/36

Şirketimiz, Halk GYO AŞ ile birlikte İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Karapınar Mevkii'nde 8085 ada, 36 parselde yer alan ve yapımı devam eden Metro İstanbul M5 Çekmeköy-Sultanbeyli uzatma hattına komşu 95.221,84 m²'lik konut imarlı arsada, site içerisinde 17 konut bloğundan oluşan proje gerçekleştirmiştir. Sosyal donatı alanları, açık-kapalı yüzme havuzları ve yaklaşık 80 dönüm peyzaj alanı bulunan projede inşaa faaliyetleri tamamlanmış ve yaşam başlamıştır. Konut ve ticari stokunun %100 (1037 Adet Konut + 47 Ticari Birim) oranındaki kısmının satışı gerçekleşmiş olup, satış ve pazarlama faaliyetleri tamamlanmıştır.

1.2. TABLO ADALAR PROJESİ

İl	İstanbul
İlçe	Maltepe
Ada/Parsel	15646/44
Alış Tarihi	17.05.2016
Alış Maliyeti (harçlar dahil)	66.971.250 TL
Ekspertiz Tarihi	30.12.2022
Ekspertiz Değeri	611.375.000 TL

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi, 15646 ada, 44 parselde kayıtlı 15.268.61 m² yüzölçümlü E:1,25 ve TAKS:0,20-0,40 konut imarlı arsa Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret AŞ ile kurulan adi ortaklık tarafından 66.971.250 TL+KDV bedel karşılığı, %50'si Vakıf GYO, %50'si Obaköy tarafından ödenmek üzere satın alınmıştır.

31 Ocak 2018 tarihinde Adi ortaklığın %50 pay sahibi Obaköy, hissesinin %49'luk kısmını, o tarihe kadar yapılan arsa ve geliştirme harcamaları için 42.151.214 TL ve hisse devir bedeli olarak 14.680.400 TL olmak üzere toplamda 56.831.614 TL bedel karşılığında Şirketimize devretmiştir.

Bu devir sonrasında adi ortaklıktaki payımız %99'a çıkarılmıştır.

Arsa üzerinde gerçekleştirilecek projeye ait en uygun ve doğru tasarımı bulmak amacıyla referansları ve bilirlilikleri yüksek 5 adet firmadan teklif ile birlikte ön konsept talebinde bulunulmuş, konsept sunumları neticesinde Tabanlıoğlu Mimarlık firması ile sözleşme imzalanmıştır.

Tabanlıoğlu Mimarlık ve Vakıf GYO imzasıyla gerçekleştirilecek olan projenin marka değerinin yüksek olacağı, öngörülen satış rakamlarını ve hızını arttıracığı düşünülmüştür. Mevcut durumda Maltepe Belediyesinden, 14 Ekim 2021 tarihinde Yapı Ruhsatları yenilenmiş olup, projenin "Ana Yüklenici Hizmeti" ve "Proje Yönetim Hizmeti" ihaleleri sonuçlandırılmıştır. Projenin 30 Eylül 2023 tarihi itibarı ile tamamlama oranı %95,25 dir. 03.08.2023 tarihinde geçici kabul süreci başlamıştır.

01 Aralık 2021 Tarihinde projenin lansman toplantısı yapılarak satış süreci başlatılmış olup 30.09.2023 tarihi itibarı ile 263 adet bağımsız bölümün satışı karşılığında 864.160.510,36 TL'lik satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

2022 yıl sonu ekspertiz raporundaki tamamlanma oranına göre yılsonu değeri 611.375.000 TL, projenin %100 Tamamlanması durumundaki toplam değeri 975.065.000 TL'dir.

1.3.İZMİR KONAK KARMA PROJESİ

İl	İzmir
İlçe	Konak
Ada/Parsel	8601/2
Alış Tarihi	19.08.2015
Alış Maliyeti (harçlar dahil)	57.500.000 TL
Ekspertiz Tarihi	20.12.2022
Proje Mevcut Ekspertiz Değeri	791.250.000 TL

İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 ada, 1 parselde 17.673,63 m² yüzölçümlü MİA (Merkezi İş Alanı) lejantında yer alan arsa 57.500.000 TL+KDV bedel karşılığı ile 19 Ağustos 2015 tarihinde satın alınmıştır.

8601/1 ada/parsel üzerinde karma kullanımlı bir proje oluşturulması hedeflenerek, "İzmir Konak Karma Projesi" adıyla ve "Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İş" yöntemiyle ana yüklenici ihalesine çıkılmış ve en iyi teklifi veren ilk İnşaat ve Kaf Teknik İş Ortaklığı tarafından, arsa satışı karşılığı olarak Vakıf GYO AŞ'ye %30 Şirket Payı Gelir Oranı üzerinden 185.100.000 TL Şirket Payı Geliri taahhüt edilmiştir. Ülkenin önemli metropollerinden biri olan İzmir'de yapılacak projenin, gerek Şirketin büyüme vizyonunu devam ettirmesi, gerekse karlılığını arttırması açısından son derece yararlı olacağı düşünülmektedir.

Arsamızın kuzey komşuluğunda yer alan TEİAŞ arsası, ilgili Belediyeden alınan imar durum belgesindeki tevhid şartına binaen şirket tarafından 04 Nisan 2019 tarihinde satın alınmış, "Tevhid ve Bedelsiz Kamuya Terk" işleminden doğan değişiklikler sebebiyle, 17.703,70 m² yüzölçümlü "8601 ada 2 parsel" olarak tapuya tescil edilmiş ve akabinde parsel üzerindeki riskli yapıların yıkılması suretiyle tapu cinsi "Arsa" vasfına geçmiştir.

Yüklenici firma tarafından ruhsata esas proje tasarım çalışmaları tamamlanmış olup 16 Nisan 2020 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Projede uygulama projesi çalışmaları devam etmektedir. 2020 yılı ekim ayı içerisinde Ana Yüklenici tarafından saha inşaa faaliyetlerine başlanmıştır. Bölgedeki ihtiyaçlar doğrultusunda ana yüklenici tarafından ruhsat projesinde düzenlemeler yapılarak, 31 Aralık 2021 tarihli tadilat ruhsatı alınmıştır.

2021 yılı itibarıyla inşaat uygulama faaliyetleri başlatılmış olmasının yanı sıra, proje ilerleme seviyesi henüz ~% 4,81 seviyesinde iken, yüklenicinin sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi sebebiyle 13.09.2022/108 tarih/sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile hizmet sözleşmesinin fesih edilmesine karar verilmiştir.

İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 Ada 2 Parsel üzerinde yapılacak olan "İzmir Konak Karma Projesi Arsa Satış 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 ana yüklenici sözleşmesi imzalanmıştır. 4.440.000.000 TL + KDV arsa satışı karşılığı satış toplam geliri üzerinden %35 şirket payı gelir oranı ile 1.554.000.000 TL + KDV arsa satışı karşılığı şirket payı toplam gelirinin ve satış toplam gelirinin artması halinde artan toplam gelir üzerinden %35 payın Şirket'e ödenmesi Rec Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. A.Ş. tarafından taahhüt edilmiştir. Projede 12.05.2023 tarihinde yapı ruhsatı alınmış, 16.06.2023 tarihinde Rec Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. A.Ş.'ye yer teslimi yapılmıştır.

Gayrimenkulün 20 Aralık 2022 tarihli değerlendirme raporuna göre "proje mevcut durum" ekspertiz değeri 791.250.000,-TL takdir edilmiştir.

1.4.CUBES ANKARA PROJESİ

İl	Ankara
İlçe	Çankaya
Ada/Parsel	16124/5 ve 16125/4
Alış Tarihi	06.07.2020
Alış Maliyeti	252.500.000 TL
Ekspertiz Tarihi	30.12.2022
Ekspertiz Değeri	1.689.485.000 TL

Ankara ili, Çankaya ilçesi, 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, 252.500.000 TL+KDV bedel ile Şirketimiz portföyüne dahil edilmesi amacıyla 13 Mayıs 2020 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile sözleşme imzalanmıştır. 06 Temmuz 2020 tarihinde "Cubes Ankara Projesi"nin Şirketimize tapu devir işlemi gerçekleşmiştir. Projede 20 Nisan 2021 tarihinde tadilat ruhsatı alınmış olup, tadilat ruhsatına göre proje 216.932,15 m² kapalı inşaat alanına sahiptir.

Projenin "Ana Yüklenici Hizmeti" ve "Proje Yönetim Hizmeti" ihaleleri sonuçlandırılarak ilgili firmalar ile sözleşme imzalanmak suretiyle inşai faaliyetler başlatılmıştır. Cubes projesinin 30 Eylül 2023 tarihi itibarı ile tamamlanma oranı %78,66 dir.

13 Ekim 2021 Tarihinde projenin Lansmanı toplantısı yapılarak satış süreci başlatılmış olup 30.09.2023 tarihi itibarı ile 377 adet bağımsız bölümün satışı karşılığında 1.571.424.962,99 TL'lik satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

30 Aralık 2022 tarihli değerlendirme raporunda; projenin yılsonu tamamlanma oranına göre toplam değeri 1.689.485.000 TL takdir edilmiştir.

1.5.İSTANBUL SAMANDIRA ARSASI

İl	İstanbul
İlçe	Sancaktepe
Ada/Parsel	6770/2
Alış Tarihi	09.12.2016
Alış Maliyeti (harçlar dahil)	63.750.000 TL
Ekspertiz Tarihi	22.05.2023
Ekspertiz Değeri	478.643.863 TL

İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Samandıra Mahallesi'nde bulunan ve tapuda; 243EE4D pafta, 6770 ada, 2 parselde kayıtlı 17.518,17 m²'lik ticaret + konut imarlı arsa harçlar dahil 63.750.000 TL bedelle 09.12.2016 tarihinde satın alınmıştır.

Parsel üzerinde karma kullanımlı bir proje geliştirilmesi hedeflenerek, 16.02.2022 tarihinde "Sancaktepe Karma Projesi Tasarım İhalesi"ne çıkmıştır. Söz konusu iş Mental Tasarım Proje Geliştirme ve Yapı San. Tic. Ltd. Şti.'ye verilmiş ve 14.03.2023 tarihinde Yapı Ruhsatları alınmış olup, tasarım çalışmaları devam etmektedir.

Sancaktepe Karma Projesi'nin 2023 yıl içinde düzenlenen ve 22.05.2023 tarihli ekspertiz raporunda %10 tamamlanma oranına göre değeri 478.643.863 TL'dir. İlgili arsada satış amacı ile proje geliştirmiş olup, yapı ruhsatı alınmasından dolayı stoklarına transfer etmiştir.

2. GELİŞTİRİLMEKTE OLAN GAYRİMENKULLER

2.1.İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ PROJESİ

İl	İstanbul
İlçe	Ümraniye
Ada/Parsel	3328 / 12
Alış Tarihi	07.06.2011
Alış Maliyeti (harçlar dahil)	122.000.920,- TL
Ekspertiz Tarihi	30.12.2022
%100 Tamamlanması Oranına Göre Ekspertiz Değeri	1.774.040.000 TL + KDV

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 3328 ada, 5 parselde bulunan 8.774,05 m²'lik arsa ile yine İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 3328 ada 12 parselde bulunan 7.225,80 m²'lik arsa, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yer almakta olup, 5 parsel 15 Temmuz Şehitler Köprüsü istikametindeki çevreyoluna, 12 parsel ise Şenol Güneş Bulvarı'na cephelidir. Şirketimiz tarafından 2011 yılında 120.020.438, -TL + KDV bedel ile satın alınmıştır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 30 Aralık 2022 tarihli raporuna göre 3328 ada 12 parsel üzerinde yer alan İstanbul Finans Merkezi'nin pazar ve maliyet karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 1.750.562.000 TL'dir.

Ulusal ve uluslararası arenada finansın başkenti olacak, şehrin iş merkezi yoğunluğuna sahip semtlerine yakınlığı nedeniyle ulaşım kolaylığı sağlayacak İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde, ofis ve ticari alanlardan oluşan karma bir proje geliştirilmek hedefiyle Ümraniye'de konumlu arsalar satın alınmıştır.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yer alan, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 5 parselde bulunan 8.774,05 m²'lik arsa ile yine İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 12 parselde bulunan 7.225,80 m²'lik arsa üzerinde "T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi" ni gerçekleştirmek üzere, konsept proje çalışmaları tamamlanmış ve hazırlanan projemiz 22.05.2014 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Estetik Kurul Kararı ile onaylanmıştır. Onaya müteakiben ruhsat projeleri ikmal edilerek hazırlanmış, 22 Haziran 2015 tarihinde Ümraniye Belediyesi'nden her iki parsel için inşaat yapı ruhsatları alınmıştır.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında yapılmakta olan ve 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. Şirketimizin İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yapımını gerçekleştireceği, T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi'nin ana yüklenici ihale sürecinin tamamlanması sonrası, söz konusu iş için 711.000.000 TL + KDV bedelle REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. AŞ ile sözleşme imzalanmıştır.

Şirket Yönetim Kurulunun 15.11.2018 tarihli toplantısında, Şirketimiz portföyünde bulunan "T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi"nin, Bankamız Genel Müdürlük Hizmet Binası olarak kullanılması planlanan 52 katlı bloğunda yer alan toplam 22.900 m²'lik alanın T. Vakıflar Bankası T.A.O.'ya satışının gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup, 23.11.2018 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O ile "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanmıştır.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 26.10.2020 tarihli toplantısında, Şirketimiz portföyünde bulunan "T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi"nin, Banka Genel Müdürlük Hizmet Binası olarak kullanılması planlanan 52 katlı bloğunda yer alan 28.001,20 m²'lik alanın T. Vakıflar Bankası T.A.O.'ya satışının gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 06.01.2021 tarihli toplantısında, VakıfBank Genel Müdürlük hizmet binası olarak kullanılması planlanan 52 katlı bloğunda yer alan 4.785,68 m²'lik alanın 72.981.700 TL+ KDV bedelle satışının gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 07.04.2022 tarihli toplantısında, VakıfBank Genel Müdürlük hizmet binası olarak kullanılması planlanan 52 katlı bloğunda yer alan 25.718,12 m²'lik alanın 930.018.655 TL+ KDV bedelle satışının gerçekleştirilmesine karar verilmiştir. İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi Master İş Programı'nda yapılan revizyona uyum sağlanmasını teminen, yüklenici firma, proje yönetimi firması ve mesleki kontrollük hizmetleri firması ile sözleşmeye ek protokoller imzalanmıştır.

2023 yılı içerisinde tamamlanması planlanan projenin geçici kabul süreci başlamış olup, imalatlarla ilgili eksikliklerin tamamlanmasına Yüklenici firma tarafından devam edilmektedir. Test ve devreye alma işlemleriyle ilgili süreç devam etmektedir.

Projenin ilerleme seviyesi 30.09.2023 tarihi itibarıyla %99,46 mertebesinde dir.

2.2. TRANSFORM FIKIRTEPE PROJESİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ

İl	İstanbul
İlçe	Kadıköy
Ada/Parsel	3412/3
Alış Tarihi	09.05.2018
Alış Maliyeti	24.000.000 TL
Ekspertiz Tarihi	20.12.2022
Ekspertiz Değeri	74.400.000 TL

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesinde 3412 ada, 3 parselde kayıtlı, 7.813,31 m² alanlı arsa üzerinde konumlu Transform Fikirtepe Projesi'nde, C Blok 13, 14 ve 15. katlarda bulunan, toplam 2.728,92 m² satılabilir alana sahip 30 adet bağımsız bölüme, 09 Mayıs 2018 tarihinde 24.000.000 TL+ KDV bedel ile Şirketimiz tarafından yatırım yapılmıştır.

20 Aralık 2022 tarihli değerleme raporunda projenin tamamlanma oranı %75 olarak belirlenmiş olup, Şirketimiz portföyündeki bağımsız bölümlerin %100 tamamlanması halinde pazar yaklaşımı yöntemi çerçevesinde şerefiyelendirme çalışmasına göre gerçeğe uygun değeri 74.400.000 TL+KDV olacağı takdir edilmiştir. Şirketimiz tapuları aldıktan sonra bağımsız bölümler yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olmuştur.

3. KİRA GETİRİSİ OLAN GAYRİMENKULLER

3.1 İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ

3.1.1 Taşınmaz Bilgileri

İl	İstanbul
İlçe	Ümraniye
Ada/Parsel	3328 / 12
31.03.2023 Kayıtlı Değeri	1.769.138.969,- TL
Ekspertiz Tarihi	30.12.2022
%100 Tamamlanması Oranına Göre Ekspertiz Değeri	1.774.040.000 TL + KDV

3.1.2 Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

Şirketimiz 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 tamamının; Aylık 21.491.925,- TL + KDV bedel üzerinden,

İlk altı aylık dönem için kira ödemesiz, ikinci altı ay için 81.900.000,00 TL+KDV tutarındaki kiranın 2022 yılı Aralık ayı içerisinde defaten ödenerek,

05.08.2022 tarihinden başlamak üzere 5 + 5 yıl süre ile,Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.' ya Shell&Core olarak kiralanması hususunda sözleşme imzalanmıştır.

Kira Ekspertiz Tarihi	30.06.2022
Aylık Kira Ekspertiz Değeri	8.298.500 TL
Mevcut Aylık Kira Bedeli	21.491.925 TL

3.2 KAVAKLIDERE DÜKKAN

3.2.1 Taşınmaz Bilgileri

İl	Ankara
İlçe	Çankaya
Ada/Parsel	2537/6
Alış Tarihi	30.12.2004
Alış Maliyeti (harçlar dahil)	4.100.600 TL
Alış Ekspertiz Tarihi	27.12.2004
Alış Ekspertiz Değeri	4.070.000 TL
Ekspertiz Tarihi	25.11.2022
Ekspertiz Değeri	60.000.000 TL

Taşınmaz; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde 2537 ada, 6 parselde konumlanmaktadır. Merkezi ve ulaşım açısından rahat konumdaki taşınmazın çevresi ağırlıklı olarak dükkan, mağaza, iş hanları, ofis katları ve konutlardan oluşmaktadır.

Bina, 1 Bodrum kat + Zemin kat + 6 Normal kat olmak üzere toplam 8 kat ve 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 1. Bodrum kat, zemin kat ve 1. Normal katta bulunan toplam 1.062 m² brüt alanlı, depolu dükkan nitelikli 1 nolu bağımsız bölüm Şirketimize aittir.

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde özel ve toplu taşıma araçları ile ulaşım imkanlarının rahatlığı, binanın kentin ana arterlerinden olan Tunalı Hilmi Caddesine cepheli olması ve büyüklüğü göz önüne alınmıştır. 27 Aralık 2004 Tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 4.070.000 TL olarak belirlenen taşınmaz, 30 Aralık 2004 tarihinde harçlar dahil toplam 4.100.600 TL bedel ile portföye dahil edilmiştir. 25 Kasım 2022 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiş olan gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 60.000.000 TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

3.2.2 Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

01.01.2020 tarihinde VakıfBank Kavaklıdere şubesi olarak 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Mevcut aylık kira bedeli 222.134,13 TL +KDV'dir.

Kira Ekspertiz Tarihi	25.12.2019
Kira Ekspertiz Değeri (*)	96.000, -TL
Mevcut Aylık Kira Bedeli	222.134,13 TL

(*) Beş yılda bir kira ekspertizinin yenilenerek kira bedelinin buna göre belirlenmesi gereğine uygun olarak 25 Aralık 2019 tarihli kira ekspertizi 96.000,-TL olarak belirlenmiştir.

3.3 KÜTAHYA İŞ MERKEZİ

3.3.1 Taşınmaz Bilgileri

İl	Kütahya
İlçe	Merkez
Ada/Parsel	63/224
Alış Tarihi	31.01.2011
Alış Maliyeti	4.066.000 TL
Alış Ekspertiz Tarihi	04.12.2010
Alış Ekspertiz Değeri	4.000.000 TL
Ekspertiz Tarihi	25.11.2022
Ekspertiz Değeri	20.365.000 TL

Kütahya İş Merkezi; Kütahya İli, Merkez İlçesi, Alipaşa Mahallesi, Cumhuriyet Caddesinin üzerinde, Karagöz Sokak ile kesiştiği köşede, 63 ada, 224 parselde konumlanmaktadır. 2011 yılının Ocak ayında Şirket portföyümüze dahil edilmiştir. Cadde üzerindeki tarihi yapılar, koruma altına alınan küçük hamam ile Karagöz Ahmed Paşa Camii taşınmazın yakın çevresindedir. Bankaların büyük bölümü binamızın da bulunduğu Cumhuriyet Caddesi'nde yer almaktadır.

1 bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat olmak üzere toplam 9 kat ve 9 adet bağımsız bölümden oluşan binanın brüt kullanım alanı 2.060 m² dir.

Kütahya çarşısı merkezinin en hareketli yerlerinden Cumhuriyet Caddesi'nde ticari hareketliliğin yoğun olduğu yerde ve köşe konumunda bulunması, meydana bakması nedeniyle etrafının açık, civardan görünürlüğünün fazla olması, yakın zamanda yenilenmiş olması, bu bağlamda işçilik ve yapı kalitesinin çevre binalara oranla daha iyi olması, binamızın değerine olumlu yönde etki eden faktörlerdir.

04 Aralık 2010 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 4.000.000 TL olarak belirlenen taşınmaz, 31 Ocak 2011 tarihinde harçlar dahil toplam 4.066.000 TL bedel ile portföye dahil edilmiştir. 25 Kasım 2022 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiş olan gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 20.365.000 TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

3.3.2 Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

01.02.2021 tarihinde, VakıfBank Kütahya şubesi olarak 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Mevcut aylık kira bedeli 141.999,23-TL+KDV'dir.

Kira Ekspertiz Tarihi	31.12.2020
Kira Ekspertiz Değeri (*)	60.000,-TL
Mevcut Aylık Kira Bedeli	141.999,23-TL

(*) Beş yılda bir kira ekspertizinin yenilenerek kira bedelinin buna göre belirlenmesi gereğine uygun olarak 31 Aralık 2020 tarihli kira ekspertizi 60.000,-TL olarak belirlenmiştir.

3.4 ALİAĞA İŞ MERKEZİ

3.4.1 Taşınmaz Bilgileri

İl	İzmir
İlçe	Aliağa
Ada/Parsel	-/5637
Alış Tarihi	31.01.2011
Alış Maliyeti (harçlar dahil)	3.049.500 TL
Alış Ekspertiz Tarihi	14.12.2010
Alış Ekspertiz Değeri	3.000.000 TL
Ekspertiz Tarihi	25.11.2022
Ekspertiz Değeri	20.925.000 TL

Aliağa İş Merkezi; İzmir ili, Aliağa ilçesi, Aliağa Mahallesi, İstiklal Caddesi üzerinde, 5637 parselde konumlanmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Demokrasi Meydanı, Çarşı Camii ve Şehir Parkı yer almaktadır. Bölgedeki yapılar 6-7 katlıdır.

1 bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşan bina 1.323 m² brüt alanı ile 9 ayrı bağımsız bölüm olarak tapuda kayıtlıdır.

Değer tespitinde; gayrimenkulün ulaşım imkanları kolay bir bölgede yer alması, çevresinin ticari hareketliliğinin yüksek olması, işyeri amaçlı kullanıma uygun olması ve alt yapısının sorunsuz olması olumlu yönde etki eden faktörlerdir.

14 Aralık 2010 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 3.000.000 TL olarak belirlenen taşınmaz, 31 Ocak 2011 tarihinde harçlar dahil toplam 3.049.500 TL bedel ile portföye dahil edilmiştir. 25 Kasım 2022 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün pazar ve gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiş olan gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 20.925.000 TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

3.4.2 Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

Binanın toplamda 448 m²'lik 1.bodrum, zemin ve 1.katları, 01.01.2020 tarihinde VakıfBank Aliağa şubesi olarak 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Mevcut aylık kira bedeli 65.173,22 TL+KDV'dir.

Ayrıca binada bulunan bağımsız bölümlerden 8 adet gayrimenkul 20.974,58 TL + KDV bedel ile kiralanmıştır.

Kira Ekspertiz Tarihi	25.12.2019
Kira Ekspertiz Değeri (*)	42.795, -TL
Mevcut Aylık Kira Bedeli	86.149 -TL

(*) 25.12.2019 tarihli ekspertiz raporuna göre gayrimenkulün tamamı için belirlenen aylık kira bedeli 42.795 TL'dir. Kira sözleşmesine konu alanlar için kira ekspertiz değeri 32.823 TL'dir.

3.5 FATİH İŞ MERKEZİ

3.5.1 Taşınmaz Bilgileri

İl	İstanbul
İlçe	Fatih
Ada/Parsel	2123/9
Alış Tarihi	08.02.2011
Alış Maliyeti (harçlar dahil)	2.642.900 TL
Alış Ekspertiz Tarihi	14.12.2010
Alış Ekspertiz Değeri	2.800.000 TL
Ekspertiz Tarihi	25.11.2022
Ekspertiz Değeri	27.740.000 TL

Fatih İş Merkezi; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Macar Kardeşler Caddesi üzerinde, cadde ile Hulusi Noyan Sokak'ın kesiştiği köşede, 2123 ada, 9 parselde konumlandır. Çevresinde bitişik nizamlı, zemin katlarda dükkân-mağaza, normal katlarda işyeri-mesken amaçlı kullanılan binalar yer almaktadır.

2 Bodrum kat + Zemin kat + 2 Normal kat olmak üzere toplam 4 kattan ve 1 adet bağımsız bölümden oluşan binanın toplam brüt alanı 509 m² dir. Gayrimenkulün ileriki dönemlerde ayrı ayrı bağımsız bölümler olarak satış ve kiralamaya konu olabilmesi adına, gayrimenkule ait tapu kayıtları 20 Nisan 2021 tarihinde 3 ayrı bağımsız bölüm olarak güncellenmiştir.

Bir çok banka şubesinin yer aldığı Macar Kardeşler Caddesi'nde konumlanmış olması, işçilik ve yapı kalitesinin çevre binalara oranla daha iyi olması, köşe konumunda yer alması ve dükkân cephelerinin geniş olması gayrimenkulün değerinde olumlu yönde etki eden faktörlerdir.

14 Aralık 2010 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 2.800.000 TL olarak belirlenen taşınmaz, 08 Şubat 2011 tarihinde Vakıf Finansal Kiralama AŞ'den leasing yolu ile harçlar dahil toplam 2.642.900 TL bedel ile portföye dahil edilmiştir. 25 Kasım 2022 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün pazar ve gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiş olan gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 27.740.000 TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

3.5.2. Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

01.02.2021 tarihinde VakıfBank Fatih şubesi olarak 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Mevcut aylık kira bedeli 91.707,81 TL+KDV'dir.

Kira Ekspertiz Tarihi	30.12.2020
Kira Ekspertiz Değeri (*)	43.000,-TL
Mevcut Aylık Kira Bedeli	91.707,81 TL

(*) Beş yılda bir kira ekspertizinin yenilenerek kira bedelinin buna göre belirlenmesi gereğine uygun olarak 30 Aralık 2020 tarihli kira ekspertizi 43.000,-TL olarak belirlenmiştir.

3.6 BİZİMTEPE AYDOS TİCARİ ÜNİTELER

İstanbul / Bizimtepe Aydos projesi, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi ,8085 ada, 36 parsel üzerine konumlandır. Şirket ticari bölümlerin tamamını satmış olup 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ticari bölüm bulunmamaktadır.

4. PROJE GELİŞTİRME AMAÇLI ARSALAR

4.1.İzmir Konak Arsaları

	8603 ada 1 parsel	8604 ada 1 parsel	8604 ada 4 parsel
İl	İzmir	İzmir	İzmir
İlçe	Konak	Konak	Konak
Alış Tarihi	19.08.2015	19.08.2015	19.08.2015
Alış Maliyeti (harçlar dahil)	16.167.000 TL	20.553.000 TL	19.380.000 TL
Ekspertiz Tarihi	25.11.2022	05.10.2023	25.11.2022
Ekspertiz Değeri	217.035.000 TL	475.150.000 TL	260.485.000 TL

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8603 ada 1 parselde 5.183,53 m² yüzölçümlü, 8604 ada 1 parselde 6.600,52 m² yüzölçümlü, 8604 ada 4 parselde 6.221,25 m² yüzölçümlü MİA (Merkezi İş Alanı) imarlı arsalar 56.100.000 TL maliyetle portföyümüze dahil edilmiştir. Arsalarımızdan 8603 ada 1 parsel ve 8604 ada 4 parsellerin 2022 yıl sonu ekspertiz raporundaki pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 477.520.000 TL'dir. 8604 ada 1 parsel'in ise 05.10.2023 tarihli ekspertiz raporundaki pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 475.150.000 TL'dir.

4.2.Ankara Etimesgut Arsalar

İl	Ankara
İlçe	Etimesgut
Ada/Parsel	48750/1 ve 48744/5
Alış Tarihi	12.04.2000
Alış Maliyeti	205.928,64 TL
Ekspertiz Tarihi	25.11.2022
Ekspertiz Değeri	6.795.000 TL

Taşınmazlar, Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi'nde bulunan 48750 ada, 1 parsel ile 48744 ada, 5 parsel üzerinde kayıtlı olan arsalarlardır. Arsalar Enerji Nakil Hattı bölgesinde yer aldığından üzerinde herhangi bir yapılaşma mevcut değildir. Kurumumuza ait taşınmazların içinde bulunduğu 85170/1 sayılı parselasyon planı, Ankara 5.İdare Mahkemesi'nin 04 Aralık 2018 tarih ve 2018/2472 sayılı kararı ile iptal edilmiş olup hukuki süreç devam etmektedir. 48750 Ada, 1 parselde bulunan arsanın yüzölçümü 19.023 m² olup Vakıf GYO AŞ hissesi 2.111/19.023 oranındadır. 48744 ada, 5 parseldeki arsa ise 2.399 m²'dir.

Arsamızın 2022 yıl sonu ekspertiz raporundaki pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 6.795.000 TL'dir.

4.3.İstanbul Samandıra 100 Parsel Arsası

İl	İstanbul
İlçe	Sancaktepe
Ada/Parsel	100
Alış Tarihi	12.08.2022
Alış Maliyeti	125.000.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	30.12.2022
Ekspertiz Değeri	160.780.000 TL

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 100 Parselde yer alan 21.000m² büyüklüğündeki arsa ayrık nizam, H(max):12,50 metre, TAKS:0.40 KAKS:1.00 yapılaşma şartlarındadır. 27.07.2022 tarihli değerleme raporuna göre arsasının rayiç değeri 130.523.774,-TL olarak takdir edilmiş olup arsa 12.08.2022 tarihinde 125.000.000,-TL bedel ile portföyümüze dahil edilmiştir. 30.12.2022 tarihli değerleme raporuna göre arsanın değeri 160.780.000,-TL olarak takdir edilmiştir.

4.4.Kocaeli Gebze Çayırova Arsası

İl	Kocaeli
İlçe	Gebze
Ada/Parsel	6365/8
Alış Tarihi	02.09.2022
Alış Maliyeti	167.500.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	28.12.2022
Ekspertiz Değeri	312.600.000 TL

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 değerleme raporu hazırlanarak saptanan 210.241.158,-TL taşınmaz değerine karşılık, 02.09.2022 tarihinde 167.500.000,-TL bedel ile portföyümüze dahil edilmiştir. 28.12.2022 tarihli değerleme raporuna göre arsanın değeri 312.600.000,-TL olarak takdir edilmiştir.

5. MÜLK EDİNİMİNE DAYALI YATIRIMLAR

5.1.Nidapark Küçükyalı Projesi

İl	İstanbul
İlçe	Maltepe
Ada/Parsel	16772/1
Alış Tarihi	30.11.2018
Alış Maliyeti	24.972.192 TL
Ekspertiz Tarihi	20.12.2022
Ekspertiz Değeri	175.580.000 TL

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesinde 16772 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı Nidapark Küçükyalı Projesi B10 ve B11 blokları ofis kulelerinde yer alan 20.439,61 m² brüt satış alanlı toplam 102 adet bağımsız bölüme, 30 Kasım 2018 tarihinde 220.747.788 TL+ KDV tutarındaki ilk alım maliyeti ile Şirketimiz tarafından yatırım yapılmıştır.

13 Ekim 2020 tarihinde imzalanmış olan ek protokole göre brüt satış alanı 20.427,73 m², bağımsız bölüm sayısı 106 adet olarak düzenlenmiştir.

31.03.2023 Tarihi itibari ile 94 adet gayrimenkule ait sözleşme hakları devredilmiş olup 424.203.230,99,-TL hasılat elde edilmiştir.

20 Aralık 2022 tarihli değerleme raporuna göre Şirketimiz mülkiyetindeki 12 adet bağımsız bölümün tamamlanması halinde günümüz piyasa koşullarındaki hasılat değerinin 175.580.000 TL+KDV olacağı takdir edilmiştir.

6. GAYRİMENKUL PORTFÖY GELİŞİMİ

Şirketimiz gayrimenkul portföyünün, niteliksel ve finansal analizleri yapılmış ayrıca risk etkisi indirgenmiş gayrimenkullerden meydana gelmesine önem vermektedir. Portföye dahil edilen gayrimenkullerin tamamında fizibilite çalışmaları ve gayrimenkul değerlendirme çalışmaları yapılarak doğru hedef kitleler belirlenmekte, satın alma ile kiralamada bu çalışmalar esas alınmaktadır.

Şirketimiz yatırım hedeflerine ulaşmak için, global ve ulusal gayrimenkul piyasasını güncel olarak takibini sağlamak ve yeni yatırım aksiyonları alabilmek suretiyle güvenli, verimli, istikrarlı ve gelir getirici faktörleri yüksek ve risk parametreleri barındırmayan farklı özelliklere sahip gayrimenkullere portföyünde yer vermeyi prensip edinmiştir.

10. Raporlama Döneminden sonra meydana gelen önemli olaylar

Bulunmamaktadır.

11. İşletmenin gelişimi hakkında yapılan öngörüler

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı sektöründe hep daha ileriye hedefleyen Şirketimiz bu konuda uzman personeli ile yeni yatırım projeleri araştırmalarını sürdürecektir.

12. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Şirketimiz, uygulanması zorunlu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin tamamına, uygulanması zorunlu olmayan ilkelerin ise çoğuna uyum sağlamış ve uygulamaya geçirmiştir. Diğer ilkelere uyum için çalışmalar yapılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10/01/2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı gereğince; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca hazırlanan 2022 yılına ilişkin Şirketimiz Kurumsal Yönetim Uyum Raporlaması KAP Platformu üzerinden, Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak 21.02.2023 tarihinde yayınlanmıştır. Ayrıca Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu da aynı tarihte KAP'ta açıklanmıştır.

Raporlara KAP'ta

[KAP Kurumsal Yönetim Bilgi Formu](#),

[KAP URF Kurumsal Yönetim Uyum Raporu](#) ve

[2022 Yılı Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu](#)

Bağlantılarından ulaşılabilir.

13. Yapılan araştırma ve geliştirme faaliyetleri

Şirketimizce arsa, arazi ve proje geliştirme fizibilite çalışmaları sürekli olarak yürütülmektedir.

14. Varsa, çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçlarının niteliği ve tutarı

Şirketimiz, 2023 yılında ihraç etmiş olduğu sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır.

15. İşletmenin faaliyet gösterdiği sektör ve bu sektör içerisindeki yeri hakkında bilgi

Şirket, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı sektöründe faaliyet göstermektedir. Vakıf GYO kurulduğu 1996 yılından bu yana gayrimenkul sektörünün güvenilir, başarılı ve istikrarlı şirketi olma özelliğini korumuştur.

16. Yatırımlardaki gelişmeler, teşviklerden yararlanma durumu, yararlanılmışsa ne ölçüde gerçekleştirildiği

Şirketimizin gerçekleştirdiği projelerde herhangi bir teşvikten yararlanılmamıştır.

17. İşletmenin üretim birimlerinin nitelikleri, kapasite kullanım oranları ve bunlardaki gelişmeler genel kapasite kullanım oranı, faaliyet konusu mal ve hizmet üretimindeki gelişmeler, miktar, kalite, sürüm ve fiyatların geçmiş dönem rakamlarıyla karşılaştırmalarını içeren açıklamalar

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlarda karşılaştırmalı olarak yer verilmiştir.

18. Faaliyet konusu mal ve hizmetlerin fiyatları, satış hasılatları, satış koşulları ve bunlarda yıl içinde görülen gelişmeler, randıman ve prodüktivite katsayılarındaki gelişmeler, geçmiş yıllara göre bunlardaki önemli değişikliklerin nedenleri

Aşağıdaki tablodan görüleceği üzere dönem içinde Şirketimiz portföyünde bulunan gayrimenkullere ait kira sözleşmeleri çerçevesinde, kira gelirleri düzenli olarak elde edilmiştir.

2023	KAVAKLIDERE DÜKKAN	ALİAĞA İŞ MERKEZİ	ALİAĞA KONUT	KÜTAHYA İŞ MERKEZİ	FATİH İŞ MERKEZİ	İSTANBUL FİNANS MERKEZİ	TOPLAM
Ocak	222.134 ₺	65.173 ₺	17.816 ₺	82.525 ₺	53.297 ₺	-	440.945 ₺
Şubat	222.134 ₺	65.173 ₺	18.083 ₺	141.999 ₺	91.708 ₺	13.650.000 ₺	14.189.097 ₺
Mart	222.134 ₺	65.173 ₺	18.984 ₺	141.999 ₺	91.708 ₺	13.650.000 ₺	14.189.998 ₺
Nisan	222.134 ₺	65.173 ₺	19.492 ₺	141.999 ₺	91.708 ₺	13.650.000 ₺	14.190.506 ₺
Mayıs	222.134 ₺	65.173 ₺	19.986 ₺	141.999 ₺	91.708 ₺	13.650.000 ₺	14.191.000 ₺
Haziran	222.134 ₺	65.173 ₺	20.975 ₺	141.999 ₺	91.708 ₺	13.650.000 ₺	14.191.989 ₺
Temmuz	222.134 ₺	65.173 ₺	20.975 ₺	141.999 ₺	91.708 ₺	13.650.000 ₺	14.191.989 ₺
Ağustos	222.134 ₺	65.173 ₺	20.625 ₺	141.999 ₺	91.708 ₺	21.491.925 ₺	22.033.564 ₺
Eylül	222.134 ₺	65.173 ₺	20.625 ₺	141.999 ₺	91.708 ₺	21.491.925 ₺	22.033.564 ₺
Toplam	1.999.206 ₺	586.557 ₺	177.561 ₺	1.218.517 ₺	786.961 ₺	124.883.850 ₺	129.652.652 ₺

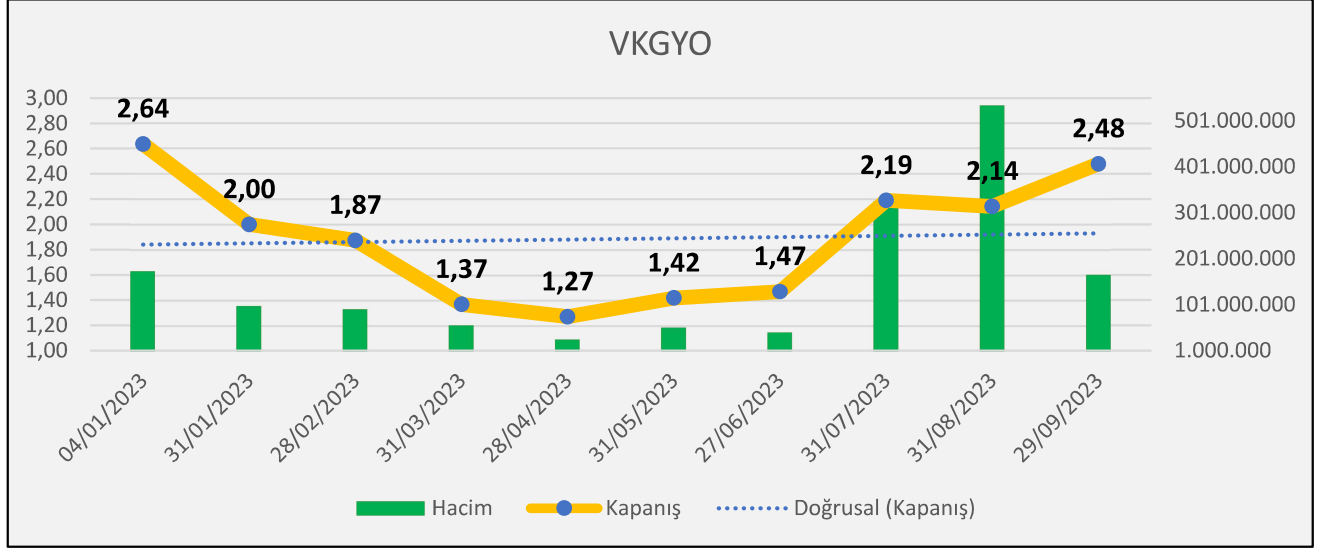
19. Bu Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen finansal tablo ve bilgiler esas alınarak hesaplanan finansal durum, kârlılık ve borç ödeme durumlarına ilişkin temel rasyolar

Rasyolar	Oran
Cari Oran	1,66
Likit Oran	0,54
Nakit Oran	0,43

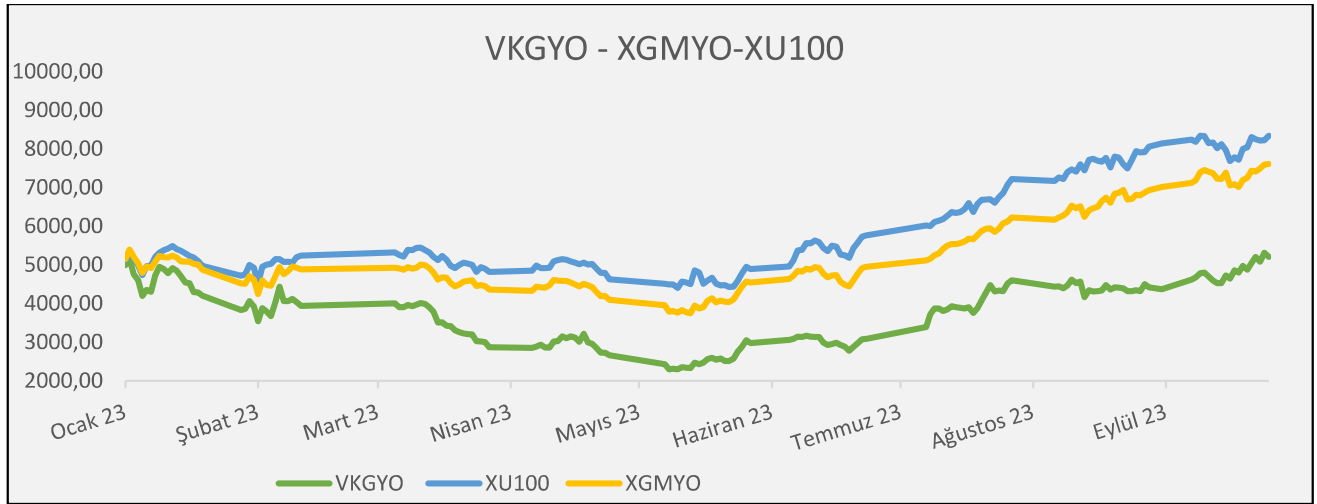
20. Hisse Senedi Performansı

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı hisse senedinin 2023 yılı içerisinde gösterdiği gelişme aşağıdaki grafikler ile sunulmuştur. Grafikler, Şirketimiz hisse senedinin 01.01.2023 – 30.09.2023 dönem aralığındaki fiyat değişimini ve yapılan işlemlerin hacmini, BİST 100 ve GYO endeksleriyle Şirketimiz hisse senedinin karşılaştırmasını göstermektedir.

VKGYO FİYAT GRAFİĞİ



VKGYO-XGMYO- XU100 KARŞILAŞTIRMALI AYLIK DEĞİŞİM GRAFİĞİ



21. Dönem İçinde Yapılan Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler Ve Nedenleri

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 16 Mart 2023 tarihli toplantısında Kayıtlı Sermaye Tavanının, 1.750.000.000,-TL'den 5.000.000.000,-TL'ye artırılmasına karar verilmiş olup, esas sözleşmenin tadili hususunda gerekli iznin alınması için Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru sonucunda; esas sözleşmenin değiştirilmesi hususu, Kurulun 07 Temmuz 2023

tarih ve E-12233903-340.08-39318 sayılı yazısı ile uygun görülmüştür. Söz konusu değişiklikle ilgili olarak T.C. Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'ne yapılan izin başvurusu sonucu E-50035491-431.02-00087523687 sayılı yazı ile tadil metnine onay verilmiştir.

Şirketimiz, 1.145.000.000, -TL olan çıkarılmış sermayesinin %50 oranında artırılarak tamamı nakit karşılığı olmak üzere 1.717.500.000, -TL'ye çıkarılmasına ilişkin olarak; Yönetim Kurulumuz tarafından, Şirketimiz esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. Maddesinin yeni şekline uygun görüş alınması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru sonucu Kurulun 26 Temmuz 2023 tarih ve E-12233903-340.05.05-40091 sayılı yazısı ile tadil metnine uygunluk verilmiştir.

Şirketimiz 5.000.000.000,-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 1.717.500.000,-TL olan çıkarılmış sermayesinin, 788.106.823,-TL tutarındaki kısmı 2022 yılı dönem karından ve 444.393.177-TL tutarındaki kısmı ise iç kaynaklardan karşılamak suretiyle, 1.232.500.000,-TL artırılarak 2.950.000.000,-TL'ye çıkarılması nedeniyle ihraç edilecek A ve B grubu paylara ilişkin "Borsa İhraç Belgesi" Sermaye Piyasası Kurulu'nun 14 Eylül 2023 tarih ve 53/1146 sayılı toplantısında onaylanmış ve çıkarılmış sermayeyi gösteren Şirket Esas Sözleşmesinin 7. maddesinin yeni şekline Kurul'un 22 Eylül 2023 tarihli ve E-12233903-340.05.05-42470 sayılı yazısı uygun görüş verilmiştir.

Tadil metinleri KAP platformunda ve internet sayfamızda paylaşmıştır.

22. 2022 Yılı Yönetim Kurulu Bağlılık Raporu Sonucu

Şirketimizin, 2023 yılı içerisinde, hâkim şirket ve bağlı şirketler ile yaptığı tüm hukuki işlemler emsallerine uygun olarak gerçekleşmiştir. Bu hukuki işlemler yapıldığı anda Şirketimizce bilinen hâl ve şartlara göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanmıştır. Şirketi zarara uğratabilecek, alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem bulunmamaktadır. Bu nedenle de faaliyet dönemi içinde grup içi işlemler sebebiyle Şirketimizin uğradığı maddi zarar/kayıp, hâkim şirket tarafından denkleştirmeye konu işlem veya Şirketimizin sağladığı menfaatlere ilişkin olarak bir bağlı şirkete eşdeğerde bir karşı istem hakkı bulunmamaktadır.

23. Bilanço

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

30 EYLÜL 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (*)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot Referansı	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022
DÖNEN VARLIKLAR		5.056.137.019	1.168.630.977
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.315.257.452	864.642.136
Finansal yatırımlar	5	--	113.195.889
Ticari alacaklar			
- ilişkili taraflardan ticari alacaklar	3,7	22.540	--
- ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	75.560.408	164.649.291
Diğer alacaklar			
- ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	4.285.638	7.916.692
Stoklar	12	3.422.786.613	111.123
Peşin ödenmiş giderler	9	47.395.877	8.228.266
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	10	12.108.821	9.885.013
Diğer dönen varlıklar	10	178.719.670	2.567
DURAN VARLIKLAR		4.303.598.651	5.534.268.036
Ticari alacaklar			
- ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (UV)	7	--	30.401.117
Diğer alacaklar			
- ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar (UV)	8	269.953	49.374
Stoklar (UV)	12	673.172.617	1.785.703.532
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	3.439.011.133	3.444.057.000
Maddi duran varlıklar	13	4.565.447	1.085.969
Maddi olmayan duran varlıklar			
- Şerefiye	15	14.631.400	14.631.400
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	14	1.184.647	1.493.922
Peşin ödenmiş giderler (UV)	9	25.829.068	119.360.322
Diğer duran varlıklar	10	144.934.386	137.485.400
TOPLAM VARLIKLAR		9.359.735.670	6.702.899.013

	<i>Dipnot Referansı</i>	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.048.023.856	577.423.970
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- <i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	3,6	103.610.429	103.651.393
- <i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	6	--	11.385.790
Ticari borçlar			
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3,7	1.053.468	145.277
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	457.930.225	310.136.599
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.505.131	887.465
Diğer borçlar			
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	13.315.200	25.154.714
Ertelenmiş gelirler			
- <i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	3,18	215.585.652	81.900.000
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	18	2.224.499.430	10.793.946
Kısa vadeli karşılıklar			
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	17	3.105.251	1.918.326
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	18	27.419.070	31.450.460
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		242.120.837	1.352.705.689
Uzun vadeli borçlanmalar			
- <i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>	3,6	34.051.438	102.052.443
Diğer Borçlar			
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (UV)</i>	8	24.899.744	44.457.493
Ertelenmiş gelirler (UV)			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	18	159.984.796	1.203.789.772
Uzun vadeli karşılıklar			
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	17	2.718.023	2.405.981
- <i>Diğer uzun vadeli karşılıklar</i>	17	20.466.836	--
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		3.290.144.693	1.930.129.659
ÖZKAYNAKLAR		6.069.590.977	4.772.769.354
Ödenmiş sermaye	19	2.950.000.000	1.145.000.000
Sermaye düzeltme farkları	19	--	21.599.008
Paylara ilişkin primler/iskontolar	19	18.326.968	301.118.336
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- <i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/(kayıpları)</i>	19	(490.383)	(664.786)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		62.269.785	19.519.775
Geçmiş yıllar karları/(zararları)		2.333.664.353	954.079.873
Net dönem karı		705.820.254	2.332.117.148
TOPLAM KAYNAKLAR		9.359.735.670	6.702.899.013

24. Gelir Tablosu

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 ve 1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU (*)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	<i>Dipnot Referansı</i>	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2023	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz – 30 Eylül 2023	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2022	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz – 30 Eylül 2022
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	20	385.103.748	179.523.532	2.743.121.196	2.298.036.878
Satışların maliyeti (-)	20	(4.305.208)	(1.256.327)	(1.976.093.975)	(1.821.128.963)
Brüt Kar		380.798.540	178.267.205	767.027.221	476.907.915
Genel yönetim giderleri (-)	21	(60.128.918)	(29.146.224)	(21.470.555)	(8.045.310)
Pazarlama giderleri (-)	21	(22.541.077)	(7.615.389)	(22.591.033)	(2.488.288)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	421.663.446	198.957.264	107.716.811	1.067.831
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	(5.185.945)	1.741	(4.332.278)	5.850.995
Esas Faaliyet Karı		714.606.046	340.464.597	826.350.166	473.293.143
Finansman Gelir/(Gideri) Öncesi Faaliyet Karı		714.606.046	340.464.597	826.350.166	473.293.143
Finansman giderleri (-)	24	(8.785.792)	(2.551.091)	(8.047.146)	(2.371.481)
Sürdürülen Faaliyetler Öncesi Dönem Karı		705.820.254	337.913.506	818.303.020	470.921.662
Dönem Net Karı		705.820.254	337.913.506	818.303.020	470.921.662
DİĞER KAPSAMLI GELİR					
Kar veya Zararda					
Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları /(kayıpları)	17	174.403	302.745	(343.343)	(105.565)
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir		174.403	302.745	(343.343)	(105.565)
Toplam Kapsamlı Gelir		705.994.657	338.216.251	817.959.677	470.816.097
Adi Pay Başına Kazanç	26	0,285	0,136	0,344	0,198

(*) Bilanço ve Gelir Tablosu dipnotları www.kap.org.tr ve www.vakifgyo.com.tr internet adreslerinde yer almaktadır.

25. İşletmenin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler

Vakıf GYO bu dönemde güçlü ve istikrarlı mali yapısını korumaya gayret göstermiş, sürdürülebilir büyümesine devam etmiştir. Şirket 16 Mart 2023 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısı'nda, Şirket sermayesinin % 50 oranında bedelli % 107,64 oranında bedelsiz olmak üzere 1.145.000.000 TL'den 2.950.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin alınan kararı uyarınca, 21 Mart 2023 tarihinde artırılan sermaye miktarını temsil eden paylarının halka arz edilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmıştır. Bedelsiz sermaye artışının Genel Kurul onayı sonrasında işleme alınması, öncelikli olarak, Şirket'in esas sözleşmesinin 7. maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, 1.750.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.145.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakit karşılığı olmak üzere %50 oranında artırılması neticesinde 1.717.500.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılan sermaye miktarını temsil eden paylarının halka arz edilmesi amacıyla yeniden hazırlanan izahnamenin onayı için 10.04.2023 tarihinde Sermaye Piyasası Kuruluna yapılan başvuru Kurulun 08 Haziran 2023 tarihli ve 31/669 sayılı toplantısında uygun bulunmuş ve 2023/32 sayılı Sermaye Piyasası Bülteni'nde duyurulmuştur. Bu kapsamda Kurulun 12 Haziran 2023 tarihli ve E-12233903-340.05.05-38543 sayılı yazısı ile ihraç edilecek paylara ilişkin izahameye de onay verilmiştir. İhraç edilen yeni pay alma hakları izahnamede belirtilen esaslara uygun olarak 13.06.2023 ile 27.06.2023 tarihleri arasında 15 gün süre ile kullanılmış olup süresi içinde kullanılmayan yeni pay alma haklarına karşılık gelen; 1.055.213,84 TL Nominal değerli B grubu payların 04-05 Temmuz 2023 tarihleri arasında 2 iş günü süreyle Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ aracılığıyla 1 TL nominal değerdeki beher pay fiyatı 1 TL'den az olmamak üzere Borsa İstanbul AŞ'de Birincil Piyasada oluşan fiyattan satışa sunulması neticesinde, ilgili payların tamamı satılmış ve bu işlemlerde ağırlıklı ortalama fiyat 1 TL nominal değerli hisse başına 3,03 TL olarak gerçekleşmiştir.

7.974.236,85 TL Nominal değerli dolaşımda olmayan ve Borsada işlem görmeyen A grubu imtiyazlı payların 04-05 Temmuz 2023 tarihleri arasında 2 iş günü süreyle Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ'nin merkezinde talep toplama yöntemi ile satışa sunulması neticesinde, A grubu imtiyazlı payların tamamı, pay başına 3,03 TL fiyattan tek talep gönderen T. Vakıflar Bankası T.A.O.'ya satılmıştır.

Gerçekleşen işlemler sonucunda, Şirketimize toplam 590.827.078 TL nakit girişi sağlanmış olup, bu işlemten 18.326.968,39 TL emisyon primi elde edilmiştir. Nakit olarak artırılan 572.500.000 TL nominal değerli payların ihracı izahnamede belirtilen koşullar çerçevesinde tamamlanarak bedelleri nakden ve tamamen ödenmiştir. Şirket tarafından ödenmiş sermayenin 1.717.500.000 TL'ye çıkartılmasına ilişkin Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne tescil için başvurulmuştur.

Şirketimiz Yönetim Kurulu aynı tarihte 16 Mart 2023 tarihli toplantısında Kayıtlı Sermaye Tavanının, 1.750.000.000,-TL'den 5.000.000.000,-TL'ye artırılmasına ve 788.106.823,-TL tutarındaki kısmı 2022 yılı dönem karından ve 444.393.177,-TL tutarındaki kısmı ise iç kaynaklardan karşılanmak suretiyle, sermayenin 2.950.000.000,-TL'ye çıkarılmasına karar vermiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli onaylar alınarak süreç tamamlanmıştır.

26. Üst yönetimde yıl içinde yapılan değişiklikler ve halen görev başında bulunanların adı, soyadı ve mesleki tecrübesi

Şirketimiz Üst Yönetim ve Yönetim Kurulu Üyelerine ait tüm bilgi ve özgeçmişler; <https://www.vakifgyo.com.tr/yonetimkurulu> adresindeki bağlantıda bulunmaktadır.

27. Personel ve işçi hareketleri, toplu sözleşme uygulamaları, personel ve işçiye sağlanan hak ve menfaatler

30.09.2023 tarihi itibarıyla şirketimizin personel sayısı 38 kişidir. Toplu sözleşme uygulaması bulunmamaktadır. Personele özel sağlık sigortası, hayat sigortası ve bireysel emeklilik sigortası gibi ek imkanlar sağlanmaktadır.

28. Yıl içinde yapılan bağışlar hakkında bilgiler

6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen ve ülkemizi derinden etkileyen büyük deprem felaketi sebebiyle; T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı koordinasyonunda, TOKİ ve Emlak Konut GYO'nun yürütücülüğünde başlatılan Kentsel

Kalkınma Hamlesi kapsamında, afetten etkilenen bölgelerin yeniden ihyası için kullanılması adına Şirketimizin de üyesi olduğu GYODER(Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği)'e dönem içerisinde 2 milyon 500 bin TL tutarında nakdi bağış yapılmıştır.

29. Merkez dışı örgütlerinin olup olmadığı hakkında bilgi

Şirketimizin merkez dışında örgütü yoktur.

30. Faaliyetlerle ilgili Diğer Bilgiler

DANIŞMANLIK HİZMETLERİ

Şirketimiz, 2023 yılı Bağımsız Denetim hizmetini Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ'den, almaktadır.

Şirketimizin 2023 yılı tam tasdik hizmetlerini HSY Bağımsız Denetim ve YMM AŞ'den almaktadır.

Şirketimiz ile Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri AŞ arasında 23 Haziran 2022 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere bir yıl süreli Kurumsal Yönetim Derecelendirmesi Sözleşmesi imzalanmıştır.

Şirketimiz kredi değerliliğinin ölçülmesi amacıyla Jcr Avrasya Derecelendirme AŞ ile bir yıl süreli sözleşme imzalanmıştır.

Şirketimizin yatırım danışmanlığı ve portföy yönetimi konularında bünyesinde istihdam ettiği lisans belgesine sahip portföy yöneticisi bulunduğundan ayrıca hizmet almak için bir kuruma ihtiyaç duymamıştır.

Portföyümüzde yer alan mevcut gayrimenkullerimizin değerlendirme çalışmalarının yürütülmesi için Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ firmasından, portföyümüzde yer almayıp değerlemeye esas olan gayrimenkullere dair değerlendirme hizmeti alınması için Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ ve Etik Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ firmalarından, hizmet almaktadır.

Şirketimiz, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi kapsamında proje yönetim hizmetini Entegre Proje Yönetimi Dan. Müh. Ticaret AŞ' den ve mesleki kontrollük hizmetini ise Tabanlıoğlu Mimarlık AŞ'den almaktadır.

Tablo Adalar Projesi kapsamında proje yönetim hizmetini Erya Mühendislik Proje Yönetimi Ticaret AŞ' den ve mesleki kontrollük hizmetini ise Tabanlıoğlu Mimarlık AŞ'den almaktadır.

İzmir Konak Karma Projesi kapsamında zemin danışmanlığı hizmetini SG Müşavirlik Mühendislik Geoteknik Ve Çevre Hizmetleri AŞ'den almaktadır.

Sancaktepe Karma Projesi kapsamında 2023 yılı itibarıyla zemin danışmanlığı hizmetini Geotech İstanbul Müşavirlik Mühendislik Limited Şirketi'nden almaktadır.

Cubes Ankara Projesi kapsamında proje yönetim hizmetini Erya Mühendislik Proje Yönetimi Ticaret AŞ'den, mesleki kontrollük hizmetini Lejant Mimarlık İnşaat Ltd. Şti.den, cephe danışmanlığı hizmetini Innobuild Cephe Dan. Ve Müh. Ltd. Şti'den, Yangın Danışmanlığı hizmetlerini Alara Pro. Müh. Prod. İnş. Taah. Tic. Ve San. Ltd. Şti.den, Asansör danışmanlığı hizmetlerini ise Bylift Asansör Otomasyon Dan. San. Ve Tic. Ltd. Şti.den almaktadır.

Şirketimiz, bilgi sistemleri bileşenleri altyapı temini ve işletiminin sağlanabilmesi için Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. üzerinden bilgi işlem destek hizmeti temin etmiştir.

Şirketimiz, kurum içi ve kurum dışı yazışmaların yapılması ile geçmiş dönem evraklarının merkezi yönetimi için C.B.K.Soft Yazılım ve Donanım Elek.ve Bilgi Sist.San.Tic.Ş.A.Ş'den elektronik belge yönetim sistemi tebliğine uygun uygulama ve danışmanlık hizmeti almaktadır.

Şirketimiz, bulunduğu gayrimenkul sektöründe, büyüyen piyasaya ve kurumsal yapısına uygun olarak kendi Kurumsal Kaynak Yönetim sistemini kurup; kısa, orta ve uzun vadede rekabet gücünü artırıp, sahip olduğu büyüme politikasını destekleyen, karar destek sürecinde hızlı, doğru ve güvenilir veri akışını sağlayacak, kurumun ve çalışanların verimliliğini artıran, kişiye bağlı olmadan şirketin tüm bilgi kaynaklarını ve iş süreçlerini entegre ve yönetilebilir bir sistem üzerinde konsolide edecek, süreç tabanlı yönetilebilen, maliyet yönetimini yüksek verimlilikte ve esneklikte yapabileceği bilişim teknolojilerini güçlü ve etkin kullanılacağı bir yapı oluşturmak amacıyla alınan ERP ürününün Danışmanlık ve destek hizmetini Agc Erp Hizm. Yaz. Ltd. Şti. temin etmiştir.

Değişim ve dönüşümü etkin yönetmek ve Vakıf GYO kurumsal performansını fark yaratan ve sürdürülebilir üstün performans seviyesine yükseltmek amacıyla başlatılan "Kurumsal Gelişim Projesi" kapsamında, Stratejik Planlama, Kurumsal Risk Yönetimi, Süreç Yönetimi, Kurum Kültürü Yönetimi ve kurumsal gelişimin izlenmesi konularında Kosova Danışmanlık Ltd. Şti.'den danışmanlık hizmeti alınmaktadır.

Şirketimizin kurumsal gelişim sürecinde İnsan Kaynakları Müdürlüğü bünyesinde yürütülen faaliyetleri daha verimli şekilde organize edebilmek ve iyileştirme ihtiyaçlarını belirlemek üzere Organik İK Danışmanlık firmasından Yönetim Sistemleri analizi ve İş Analizi danışmanlık hizmeti alınmıştır.

Yukarıda bahsi geçen kişi ve kurumlarla herhangi bir çıkar çatışması yaşanmamıştır.

FAALİYETLERİ ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

Şirketimiz faaliyetlerini etkileyecek önemli bir değişiklik bulunmamaktadır. Ayrıca mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında uygulanan herhangi bir idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

ŞİRKETİN TARAF OLDUĞU DAVALAR

Şirket'in 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla taraf olduğu 51 dava bulunmakta olup, 32 davanın konusu tüketici davası, 10 adet icra takibi, 8 adet alacak takibi, 1 dava işçilik davası ile ilgilidir.

ŞİRKETİN DOĞRUDAN VEYA DOLAYLI İŞTİRAKLERİ

Müşterek Faaliyetler

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

Müşterek Faaliyetler	Faaliyet Konusu	Müşteşebbis 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 GYO – Vakıf GYO

Halk GYO – Vakıf GYO 29 Ağustos 2014 tarihinde imzalanan proje ortaklığı sözleşmesiyle adi ortaklık olarak kurulmuş olup 16 Ekim 2014 tarihinde faaliyete geçmiştir. Halk GYO – Vakıf GYO 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 ili Sancaktepe ilçesinde bulunan arsayı 110.000.000 TL + KDV bedel karşılığı, %50'si Vakıf GYO, %50'si Halk GYO tarafından ödenmek üzere satın almıştır.

Vakıf GYO - Obaköy

Vakıf GYO -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 ili Maltepe ilçesinde bulunan arsayı 66.971.250 TL karşılığı, %50'si Vakıf GYO, %50'si Obaköy tarafından ödenmek üzere satın almıştır. Şirket, 31 Ocak 2018 tarihinde almış olduğu 2018/4 nolu yönetim kurulu kararına göre Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş (Obaköy) ile arasındaki İstanbul ili, Maltepe ilçesinde yer alan 15.268 m² büyüklüğündeki konut imarlı arsa üzerinde proje geliştirilmek üzere kurulan ve Şirketin %50 payına sahip olduğu Adi Ortaklıktaki payının protokol imzalanarak %99'a çıkarılmasına karar vermiştir. Vakıf GYO, Obaköy'e 31 Ocak 2018 tarihine kadar iki Ortak tarafından ortak olarak paylaşılan yatırım tutarının (yatırım tutarı alınan arazi ve üzerinde yapılan geliştirme harcamalarından oluşmaktadır) Obaköy tarafından karşılanan tutarın %49'unu (42.151.214 TL'ye denk gelmektedir) ayrıca hisse devir bedeli olarak 14.680.400 TL, toplamda 56.831.614 TL ödemiştir.

Vakıf GYO hisse oranını değiştirdiği tarih itibarıyla hazırlanmış finansal tablolarındaki net varlıklarının değerleriyle proje ortaklığının gerçeğe uygun değeri arasındaki tutar finansal tablolarda satın alma muhasebesi neticesinde ortaya çıkan şerefiye olarak maddi olmayan duran varlıklar altında sınıflandırılmıştır. 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla şerefiye tutarı 14.631.400 TL'dir. İşletme birleşmesi sonucunda oluşan şerefiye tutarı projenin teslimi ile birlikte projenin satış oranı üzerinden peyder pey giderilecek ve proje satılıp teslim olduğunda finansal tablolarda şerefiye rakamı kalmayacaktır.

KURUMSAL SOSYAL SORUMLULUK

VakıfBank Finans Grubu'nun bir üyesi olan Vakıf GYO, köklerindeki vakıf mirasının etkisi ile kurulduğu günden bu yana faaliyetlerinin toplum ve dünya üzerindeki etkisini göz önünde bulundurur.

Bu doğrultuda Vakıf GYO olarak, öncelikli çalışma alanlarımız:

- Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar
- Sanayi, Yenilikçilik ve Altyapı
- Nitelikli Eğitim
- Eşitsizliklerin Azaltılması
- Toplumsal Cinsiyet Eşitliği

Kurumsal Sosyal Sorumluluk Projelerimiz:

- Minyatür Yapı Yarışması – MDC'23 (Minyatür Design Competition)

Vakıf GYO'nun "Gelenekğin Gücü, geleceğin İnşası" temel amacına uygun olarak; geleceğin mimarları ve mühendisleri olan gençlerin; fikir üretmelerini sağlamak, onları cesaretlendirmek, yenilikçi fikir ve projelerini dinlemek, bunların üzerinde çalışmak ve süreç sonunda projeleri ve öğrencileri ödüllendirmek amacıyla Yıldız Teknik Üniversitesi işbirliği ile gerçekleştirilen Minyatür Yapı Yarışması ile üniversite öğrencilerine sürdürülebilirlik kültürünün kazandırılması hedeflendi.



- İklim Savunucuları Atölyesi

Vakıf GYO'nun "Gelenekğin Gücü, geleceğin İnşası" temel amacına uygun olarak; geleceği inşa edecek çocukların; iklim değişikliğinin etkileri ile ilgili farkındalıklarını arttırmak ve 8-12 yaş grubu öğrencilerimize sürdürülebilirlik kültürünün kazandırılması hedeflendi.



- VakıfBank Spor Kulübü Sponsorluğu

VakıfBank Finans Grubu ailesinin bir üyesi olarak bir toplumun yaşam biçimini şekillendiren, sosyal sermayesini oluşturan parçalarından birinin de spor olduğuna inanıyor ve 2018 yılından beri VakıfBank Spor Kulübüne destek oluyoruz. VakıfBank Spor Kulübü voleybol okulları ve altyapı yatırımları için sağladığımız bu destek ile hem küçük kızlarımızın sporla tanışmasına olanak sağlamayı hem de kulübün ulusal ve uluslararası başarılarına katkı sağlamayı hedefliyoruz.



31. Portföy Tablosu

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

30 Eylül 2023 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 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	30/09/2023	31/12/2022
Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	1.315.257.452	977.838.025
Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	7.534.970.363	5.229.871.655
İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	--	--
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	--	--
Diğer varlıklar		509.507.855	495.189.333
Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(p)	9.359.735.670	6.702.899.013
Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	137.661.867	217.089.626
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	6.069.590.977	4.772.769.354
Diğer kaynaklar		3.152.482.826	1.713.040.033
Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(p)	9.359.735.670	6.702.899.013
Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30/09/2023	31/12/2022
Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	469.443.093	976.655.139
Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	845.814.359	1.182.886
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)	228.187	228.187
Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	--	--
İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28/1 (a)	--	--
Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	746.662.720	573.983.244
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)	1.523.663	1.182.886

Portföy Sınırlamaları		III-48.1 İlgili Düzenleme	30/09/2023	31/12/2022	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)	85,52%	92,59%	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	9,04%	0,02%	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0,00%	0,00%	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0,00%	0,00%	≤ %20
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	14,57%	16,57%	≤ %500
8	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	Md.24/(b)	9,04%	0,02%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	0,02%	0,02%	≤ %10

(*) Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Tebliği 24. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca; maliyetlerine ilişkin bedel ödemeleri belirli hakedişler karşılığında veya taksitler halinde yapılan projelere ilişkin planlanan harcama tutarlarını Sermaye Piyasası Kurulu'na bildirmiştir. Bu harcamalara karşılık gelen nakit fazlaları da 22. maddenin birinci fıkrasının (k) bendinde yer verilen varlıklar aracılığıyla değerlendirilmiş ve Portföy Sınırlamalarına Uygun Kontrolü tablosunda "Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları" ana hesap kaleminde göstermiştir. Ayrıca Şirket'in 8 Mart 2016 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığı başvurusu sonucunda, Kurul Karar Organının 23 Mart 2016 tarih ve 10/305 sayılı toplantısında; vadeli mevduat/katılma hesabında değerlendirilen nakit tutarların Tebliğ'in 22. Maddesinin birinci fıkrasının (l) bendinde yer verilen %10'luk ihraççı sınırı kapsamında değerlendirilmemesine karar verildiğinden, bu harcamalara konu nakit fazlaları hesaplama dahil edilmemiştir. Bu hususlar dikkate alındığında 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 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.