

2023 YILI FAALİYET RAPORU



Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı	4
Genel Müdürlük'ün Mesajı.....	6
Rapor Dönemi	9
Şirket Hakkında Bilgiler	9
Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler	12
Ortaklık Yapısı	19
İşletmenin Performansını Etkileyen Ana Etmenler	19
İşletmenin Finansman Kaynakları Ve Risk Yönetim Politikaları	23
İç Kontrol Sisteminin Etkinliği, Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmeleri.....	24
Kurumsal Gelişim Yolculuğumuz.....	25
Sürdürülebilirlik.....	28
Stratejik Yönetim ve Hedefler	30
Gayrimenkul Portföyü Ve İlgili Faaliyetler	31
Tamamlanan Projeler.....	31
Devam Eden Projeler	33
Yatırımlar.....	38
Arsalar	43
Gayrimenkul Portföy Gelişimi	45
Raporlama Döneminden Sonra Meydana Gelen Önemli Olaylar	45
İşletmenin Gelişimi Hakkında Yapılan Öngörüler.....	45
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu.....	45
Yapılan Araştırma Ve Geliştirme Faaliyetleri	46
Varsa, Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği Ve Tutarı.....	46
İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör Ve Bu Sektör İçerisindeki Yeri Hakkında Bilgi	46
Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu, Yararlanılmışsa Ne Ölçüde Gerçekleştirildiği....	46

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 İçeren Açıklamalar	46
Faaliyet Konusu Mal Ve Hizmetlerin Fiyatları, Satış Hasılatları, Satış Koşulları Ve Bunlarda Yıl İçinde Görülen Gelişmeler, Randıman Ve Prodüktivite Katsayılarındaki Gelişmeler, Geçmiş Yıllara Göre Bunlardaki Önemli Değişikliklerin Nedenleri	46
Bu Tebliğ Hükümleri Çerçevesinde Düzenlenen Finansal Tablo Ve Bilgiler Esas Alınarak Hesaplanan Finansal Durum, Kârlılık Ve Borç Ödeme Durumlarına İlişkin Temel Rasyolar	47
Hisse Senedi Performansı	48
Dönem İçinde Yapılan Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler Ve Nedenleri	49
2023 Yılı Yönetim Kurulu Bağlılık Raporu Sonucu	49
Bilanço.....	50
Gelir Tablosu	52
İşletmenin Finansal Yapısını İyileştirmek İçin Alınması Düşünülen Önlemler	53
Üst Yönetimde Yıl İçinde Yapılan Değişiklikler Ve Halen Görev Başında Bulunanların Adı, Soyadı Ve Mesleki Tecrübesi	53
Personel Ve İşçi Hareketleri, Toplu Sözleşme Uygulamaları, Personel Ve İşçiye Sağlanan Hak Ve Menfaatler	54
Yıl İçinde Yapılan Bağışlar Hakkında Bilgiler	54
Merkez Dışı Örgütlerinin Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	54
Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler	54
Kurumsal Sosyal Sorumluluk	57
Portföy Tablosu	58
Gayrimenkul Değerleme Raporları Listesi.....	60

Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı

Değerli Paydaşlarımız,

2023 yılı, ekonomik dalgalanmaların ve jeopolitik risklerin gündemde yoğun şekilde yer aldığı bir yıl oldu. Dünya genelinde hemen hemen her sektörde maliyetlerin ve işsizliğin artması global büyümeyi de negatif yönde etkiledi, gelişmiş ülkeler olmak üzere birçok merkez bankası para politikalarını sıkılaştırdı. Küresel ölçekte etkili olan bu dönemde ülkemiz ekonomi yönetiminde devreye alınan uygulamalar etkili oldu. Orta Vadeli Program kapsamında 2023 yılında Türkiye %4,5 büyümeye kaydetti.

Ekonomik zorluklar ve yüksek enflasyonla mücadele içinde geçen 2023 yılı, ülkemizi ve özellikle inşaat sektörünü etkileyen tarifi zor günler ile başladı. 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen ve 11 ilimiz etkili olan deprem felaketi ülkece bizi derinden etkiledi. İlk günden itibaren yaraları sarmak için VakıfBank ailesi olarak sürece destek olmak için var gücümüzle çalışıyoruz. Sektörümüzün önemli aktörleri ile birlikte deprem bölgesinin yeniden inşasına verebileceğimiz desteği ajandamızın ilk gündem maddesi olarak belirledik. Ailemiz için en güvenli adresin yaşam alanlarımız, evlerimiz, işyerlerimiz olması gerektiğinin altına çizen bu dönemde gayrimenkul sektöründe en önemli konu başlığımız, oluşan ihtiyacı karşılayabilmek için inşaat faaliyetlerini hızlandırmak ve finansman kaynağının sağlanması oldu.

“Geleneğin gücü, geleceğin inşası” temel amacına uygun olarak, paydaşları için güvenli gayrimenkul yatırımının adresi olan Vakıf GYO, 2023 yılında yapımı devam eden tüm projelerini tamamlanmaya ve güvenli konut ihtiyacını karşılamaya odaklandı. Devam eden tüm projelerinde inşaat faaliyetlerini hızlandıran şirketimiz, bu zorlu dönemde uyguladığı etkin risk yönetimi ile güçlü bilanço yapısını korudu. Kurumsal yetkinliklerini her geçen gün artıran Vakıf GYO, böylece 2023 yılını finansal göstergeler açısından da başarılı bir yıl olarak geride bıraktı.

2023 yılı sonunda, Şirketimiz aktif büyüklüğü 14,9 Milyar TL'ye çıktı. Aynı dönemde 1,4 Milyar TL dönem kârı elde etmiştir.

Sembol yapılarıyla sektörde değişime yön veren referans bir kuruluş olma vizyonu doğrultusunda büyümeye devam eden Vakıf GYO'nun yapımı devam eden projeleri tamamlama aşamasına geldi. İstanbul Finans Merkezi içerisindeki sembol yapılardan biri olarak gösterilen VakıfBank Kulelerinin bankamıza teslimini gerçekleştirdik. 2023 yılında, Cubes Ankara ve Tablo Adalar projelerimizin yapım süreci tamamlandı ve projelerimizde yaşam başladı.

Ödüllerle taçlanan başarılı bir yılı geride bıraktık.

2023 yılında, sermayedarlarımızın, yatırımcılarımızın, müşterilerimizin ve çalışanlarımızın, yani tüm paydaşlarımızın mutlu ve yüksek memnuniyet duyacağı bir şirket olma yolunda önemli adımlar attık. Vizyon ve misyon göstergelerimizde başarı grafiğimiz daha da yukarıya çıktı. Müşteri Memnuniyet oranımızı %85,9 seviyesine yükseldi. Şirketimiz, kurumsal derecelendirme notunu, BIST Kurumsal Yönetim Endeksinde yer alan şirketler arasında en çok artıran şirket oldu.

Gelecek nesillere daha yaşanabilir bir dünya bırakabilmek için çevresel ayak izimizi asgari düzeyde tutmaya, projelerimizin tasarım aşamasından teslim aşamasına kadar her noktasında doğal kaynaklarımızın korunmasına özen göstermeye, uluslararası standartlarda enerji ve kaynak verimliliği sağlayan, çevresel etkilerimizi dikkate alan çalışmalar yürütüyoruz. Birleşmiş Milletler Kalkınma Amaçları ile uyumlu 5 yıllık stratejik planımız doğrultusunda belirlediğimiz hedeflere doğru koşar adım ilerliyoruz. Referans alınacak uygulamalara imza atıyor, sistemler geliştiriyoruz.

Finansal başarımız, dijital dönüşüm yatırımlarımız ve kurumsal gelişim yolculuğumuzda ulaştığımız nokta ile sektörümüzde fark yaratıyoruz. 2023 yılında Türkiye Kalite Derneği (KalDer) tarafından düzenlenen 32. Kalite Kongresi'nde, Avrupa Kalite Yönetim Vakfı'nın yönetim modeli olarak kuruluşlara önerdiği EFQM Modeli kapsamında kurmuş olduğumuz Entegre Yönetim Modelimizle Türkiye Mükemmellik Büyük Ödülü'nün sahibi olduk. 2023 yılında da bu başarıları sürdürülebilir hale getirme arzusu ile çalışmalarımıza devam ediyoruz.

Bizler, bugüne kadar olduğu gibi bugünden sonra da ülkemize değer katmaya, 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

Genel Müdür'ün Mesajı

Değerli Paydaşlarımız,

Gayrimenkul sektörünün finansman ihtiyacına çözüm sunmak üzere VakıfBank tarafından Türkiye'nin ilk gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketi olarak kurulan Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı; müşterileri, hissedarları, yatırımcıları, iş ortakları ve çalışanları tarafından sektöründe değişime yön veren referans bir GYO olma vizyonu ile portföyünü geliştirmeye ve hizmet kalitesini yükseltmeye devam ediyor.

Siz kıymetli paydaşlarımızın şirketimize duyduğunuz güven ve memnuniyet seviyesini daha da yukarı çıkardığımız bir yılı daha geride bıraktık. VakıfBank'ın kültüründen gelen kadim bilgi ve tecrübenin aydınlattığı bu yolculukta; güvene dayalı, adil ve şeffaf değerlere sahip iş modelimiz, faaliyetlerimizin yönetiminde bize rehberlik etti. Şirketimizin başarılı finansal sonuçlara ulaştığı, kurumsal yönetim performansı ve entegre yönetim modeli ile ödüllere kavuştuğu 2023 yılına ait faaliyet raporumuzu, siz değerli paydaşlarımızın bilgisine sunuyoruz.

Küresel ekonomiye dair 2022'de başlayan endişelerin devam ettiği 2023 yılı tüm dünyada zorlu ekonomik koşulların etkisinin sürdüğü bir yıl oldu. Yüksek enflasyon, enflasyonla birlikte ekonomilerde oluşan durgunluk riski, Rusya-Ukrayna Savaşı gibi sorunların oluşturduğu baskıyı azaltmak için başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikası uygulamaya devam etti. Bu süreç bir taraftan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir taraftan da global büyüme hızında gerilemeye neden oldu.

2022 yılını güçlü bir performans ile geçiren Türkiye ekonomisi, 2023 yılına küresel ekonomide izlenen benzer bozulmalarla başladı. Şubat ayında yaşanan ve ülkemizi derinden sarsan büyük deprem felaketinin kaygı ve güvensizlik temelli etkilerini hepimiz hissettik. Bu zorlu döneme gayrimenkul sektörü olarak ekip, ekipman ve iş gücü desteği vererek katkı sağlamaya çalıştık. Ülkemizin içinden geçtiği bu dönem ekonomide de bütçe dengesi, enflasyon ve büyüme üzerinden baskı oluşturdu. Yaşam alışkanlıklarına etkileri açısından bakarsak da güvenilir konuta duyulan ihtiyaç daha da arttı.

Tüm bu gelişmelerin etkisi altında geçirdiğimiz 2023 yılında, paydaşları ile güvene dayalı bir ilişkisi olan şirketimiz, optimal gelir-gider dengesini gözetken maliyet yönetiminin yanında etkin süreç ve risk yönetimi ile değişime adapte olmaya odaklandı. Türkiye ekonomisine ve inşaat sektörüne katkı sağlama amacıyla şirketimizi büyültmeyi ve kurumsal yetkinliklerimizi artırmayı hedefledik. 3 büyük şehirde toplam 675 bin metrekare inşaat alanına sahip gayrimenkul projelerimizin hem inşaat hem de satış faaliyetlerini çevik yönetim anlayışımız ile sürdürdük. Sonuç olarak, 2023 yılını performans göstergelerimiz ve finansal göstergelerimiz açısından başarılı bir yıl olarak geride bıraktık.

2023 yılı yıl sonu itibari ile şirketimizin aktif büyüklüğü geçen yıla göre %20,6 artırarak 14,9 Milyar TL seviyesine ulaştı.

Gayrimenkul yatırımında güvenli adres olmaya devam ettik.

İstanbul Finans Merkezi içerisinde yer alan ve daha şimdiden şehrin sembol yapılarından biri haline gelen Leed Gold sertifikalı VakıfBank Kulelerinin teslimini gerçekleştirdik.

2023 yılında bulundukları bölgede örnek gösterilen ve inşaat faaliyetleri yüksek performans ile yürüttüğümüz Tablo Adalar ve Cubes Ankara projelerimiz teslim aşamasına geldi. Müşteri beklenti ve ihtiyaçlarını en yüksek seviyede karşılamaya odaklanarak 2023 yılında satış süreci devam eden projelerimize özel ödeme alternatifleri geliştirdik. Ankara'da yer alan ve konut, home ofis, ofis ile otel, ticari ve sosyal donatı alanlarından oluşan Cubes Ankara'da, 2024 yılı ilk çeyreğinde daire teslimine başladık. İçerisinde bulunan otel niteliğine sahip bağımsız bölümlerin satışını da tamamladığımız Cubes Ankara'da bu günlerde ticari alanların kiralama sürecini yönetiyoruz. Şehrin cazibe merkezi haline gelen Cubes Ankara'da yer alan ticari alanların faaliyete geçmeleri ile birlikte şirketimizin kiralama gelir performansına da yüksek katkı sağlamalarını bekliyoruz.

Yaşamın başladığı projelerimizin şirketimize kattığı deneyimi gelecek projelerimize yansıtıyor, yatırım yapmaya devam ediyoruz. 2023 yılı son çeyreğinde VSancaktepe Merkez projemizin yapı ruhsatını temin ettik. Yapım süreci başlatılan projemizi 2024 yılı içerisinde satışa sunmayı hedefliyoruz.

Türkiye Mükemmellik Büyük Ödülü'nün sahibi olduk.

Bu başarıları sürdürülebilir kılmak için güçlü bir kurumsal yapı gerekir. Özellikle, 2020 yılında başlattığımız kurumsal gelişim projemiz ile şirketimizin sahip olduğu yüksek potansiyel ortaya çıktı. Sektörümüze de örnek olabilecek kurumsallaşma yolculuğumuzda, Avrupa Kalite Vakfı tarafından geliştirilen EFQM Modeli itici gücümüz oldu. "Yenilikçi yaklaşımlarla değişimi yönetme ve performansı iyileştirme" bakış açımız ile hazırlanan Entegre Stratejik Planımız 2023 yılında, iş dünyasının en prestijli ödülleri arasında gösterilen "Türkiye Mükemmellik Büyük Ödülü"ne layık görüldü. 2024 yılında, Vakıf GYO Entegre Yönetim Modeli ile aday olduğumuz EFQM Küresel Ödülü'nü kazanmak ve yönetim modelimizi Türkiye'nin ardından uluslararası standartlarda da tescilli bir model haline getirmek istiyoruz.

Kurumsal Yönetim Endeksinde notunu en çok artıran şirket olduk.

Son 3 yıldır misyon göstergelerimizde yükselen grafik 2023 yılında da devam etti. Kurumsal İtibar puanımız %82,8, Çalışan Memnuniyet skorumuz %83,2 ve Müşteri Memnuniyet oranımız %85,9 olarak gerçekleşti. Vizyon göstergelerimiz arasında yer alan Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notumuz da 9,33 olarak belirlendi ve BIST Kurumsal Yönetim Endeksinde bir önceki yıla göre notunu en çok artıran kuruluş Vakıf GYO oldu.

Geleceğimize yatırım yapmaya devam ettik.

“Geleneğin Gücü, Geleceğin İnşası” temel amacımıza uygun olarak kurumsal sosyal sorumluluk projelerimizi sürdürmeye devam ettik. Geleceğin mimar ve mühendis adayı üniversite öğrencilerine sürdürülebilirlik kültürünün kazandırılması amacıyla düzenlenen Yıldız Teknik Üniversitesi Minyatür Yapı Yarışması’na desteğimizi 2023 yılında da sürdürdük. Öğrencileri cesaretlendirerek yenilikçi fikir ve projelerini dinlediğimiz bu süreçte biz de enerjimizi yenileme, inovatif bakış açımızı daha da genişletme imkânı buluyoruz.

VakıfBank Finans Grubu’nun bir üyesi olan Şirketimiz, köklerindeki vakıf mirasının etkisi ile kurulduğu günden bu yana faaliyetlerinin toplum ve dünya üzerindeki etkisini göz önünde bulunduruyor. 37 yıldır devam eden ve Türkiye’nin en başarılı ve en uzun soluklu sosyal sorumluluk projesi olarak gösterilen VakıfBank kadın voleybol takımına desteğimiz devam ediyor. Cumhuriyetimizin 100. Yılı’nı Avrupa’nın en büyüğü ve dünya ikincisi olarak tamamlayan takımımızı bu vesile ile bir kez daha tebrik ediyorum. Vakıf GYO, Türkiye Yüzyılı’nda da ülkemizin kalkınmasına ve sürdürülebilir büyümesine katkı sağlamaya devam edecektir.

Geleneğin gücü ile geleceğin sembol projelerini hayata geçirme vizyonumuzu paylaşan tüm ortaklarımıza, bizlere güven duyan yatırımcılarımıza, her geçen gün sayıları artarak ailemize katılan müşterilerimize, başarılarımızda büyük emekleri bulunan değerli çalışma arkadaşlarıma ve desteklerini bizden esirgemeyen VakıfBank Üst Yönetimine ve Yönetim Kurulumuza gönülden teşekkür ederim.

Saygılarımla,

Onur İNCEHASAN

Genel Müdür

Rapor Dönemi

01.01.2023-31.12.2023

Şirket Hakkında Bilgiler

Kayıtlı Sermayesi	5.000.000.000 TL
Çıkarılmış Sermayesi	2.950.000.000 TL
Faaliyet Merkezi	İnkılap 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	0216 285 94 00 / 0216 285 94 49
İnternet Sitesi	www.vakifgyo.com.tr
Mersis No	0922008334600018
E-Posta	info@vakifgyo.com.tr
KEP Adresi	vakifgayrimenkul@hs01.kep.tr
Müşteri İletişim Merkezi	0850 210 10 02

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

Toplantı No : 2024/23
Toplantı Tarihi : 09/05/2024
Karar No : 2024/59
Toplantı Yeri : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
YÖNETİM KURULU KARARI

GÜNDEM: 01.01.2023-31.12.2023 hesap dönemine ait Finansallar ve Faaliyet Raporu hk.

KARAR:

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

Buna göre;

a) Şirketimizin 01.01.2023-31.12.2023 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 Dipnotları ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunda yer alan diğer mali konulardaki bilgilerin, Şirketimizin mali durumu ve faaliyet sonuçları hakkında gerçeği doğru biçimde yansıtmakta olduğu görülmüştür.

01.01.2023-31.12.2023 hesap dönemine ait Bağımsız Denetimden geçmiş 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

Rifat 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: 09/05/2024

KARAR SAYISI: 2024/59

SERMAYE PİYASASI KURULUNUN

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

- a) Şirketimizin, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanmış II-14.1 Nolu Tebliği çerçevesinde hazırlanan 31.12.2023 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 yansıttığı 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

Rifat DEMİRBAŞ
Yönetim Kurulu Üyesi

Onur İNCEHASAN
Genel Müdür

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	Ahmet ŞENOCAK	01.12.2023-Devam
Genel Müdür Yardımcısı	Özer EROĞUZ	01.12.2023-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	Tülay ÖZTÜRK

Dönem İçinde 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 ve 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 T.A.O. Genel Muhasebe ve Mali İşler Başkanı
Rifat 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 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.

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 sıhrı hisimlarım 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 hisimlarım 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 ileteceğimi, eş anlı olarak bu durumu ve gerekçesini Kurul'a da yazılı olarak ileteceğimi 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 2023 Yılı Yönetim Kurulu aylık ücretlerini net 16.000 TL olarak belirlemiştir.

2023 yılında ödenen toplam brüt ücret şu şekildedir:

Yönetim Kurulu ücret ve giderleri
2.756.494-TL

Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler
8.747.803-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, 01.01.2023-30.09.2023 ve 01.01.2023-31.12.2023 hesap dönemine ait Mali Tablolar ve dipnotları ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporları Denetim Komitesi tarafından incelenmiş ve Yönetim Kuruluna sunulmuştur. Ayrıca 2023 Yılı hesap dönemine ilişkin 4. Dönem komite raporu Yönetim Kuruluna sunulmuştur.

Komite; Bu dönemde 10 defa toplanmış ve 5 adet rapor hazırlamıştır. Şirketin iç denetim sisteminin işleyişini gözden geçirmiş, iyileştirmeye açık süreçlerin belirlenmesine katkıda bulunmuş ve denetim faaliyetlerinin etkin bir biçimde yürütüldüğünü gözetmiştir.

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 Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Sayın Tülay ÖZTÜRK tarafından yürütmektedir. Kurumsal yönetimden sorumlu komite, dönem içerisinde; Kurumsal Yönetim İlkelerinin, Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak, Yönetim Kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak, Yatırımcı İlişkileri 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 2023 Yılı hesap dönemine ilişkin Kurumsal Uyum Raporunu, Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporunu ve 2023 yılı 1., 2., 3. ve 4. Dönem Yatırımcı İlişkileri Bölümü faaliyet Raporunu Yönetim Kuruluna sunmuştur. Ayrıca komite 2023 1., 2., 3. ve 4. Dönem komite raporlarını hazırlayarak Yönetim Kuruluna sunmuştur.

Bu dönemde komite 11 kez toplanmış ve 11 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 Yılında 75 defa toplanmış, 198 adet karar almış ve üyelerin toplantıya katılım oranı %100 olarak gerçekleşmiştir.

Ortaklık Yapısı

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
T. Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı	53,77	1.586.226.736	49,65	568.490.095
VakıfBank Personeli Özel Sosyal Gv. 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	956.490.013	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, 1.750.000.000TL'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 1.750.000.000TL'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.

İşletmenin Performansını Etkileyen Ana Etmenler

Genel Ekonomik Görünüm ve Gayrimenkul Sektörü

2023 yılı, Küresel lçeekte enflasyonist baskıların ve bunlara ilişkin alınan sıkı para politikalarının gündemde olduğu bir yıl olmuştur. ABD Merkez Bankası (Fed) ve Avrupa Merkez Bankası (ECB) başta olmak üzere gelişmiş ve gelişmekte olan birçok ülke politika faizlerini artırmış, ekonomik durgunluk ve resesyon endişesiyle sıkı para politikası uygulamıştır. Ekonomik açıdan dolaylı risk unsuru olarak görülse de tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması, küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoėu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, petrol gibi başta emtia fiyatları üzerinden ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmiştir. Yıl içerisinde enerji ve emtia fiyatlarındaki düşüşe rağmen enflasyon sorunu süregelmiştir.

Bütün negatif gelişmelere rağmen IMF Ekonomik Görünüm Raporuna göre alınan ekonomik önlemler neticesinde Dünya ekonomisinin yüzde 3,2 büyüdüğü, büyümenin 2024 ve 2025 yıllarında aynı hızla devam edeceğinin beklenildiği açıklanmıştır. Bölgesel ve küresel zorlukların üstesinden gelen Türkiye Ekonomisi de 2023 yılında yüzde 4,5 büyüyerek AB ülkeleri arasında en çok büyüyen ülke olmuştur.

Ülkemizde enflasyonun ana eğilimi, parasal sıkılaştırmanın etkilerini göstermeye başlaması ve üçüncü çeyrekte yoğunlaşan maliyet yönlü baskıların fiyatlara büyük ölçüde yansımış olması nedeni ile yılın son çeyreğinde önemli ölçüde yavaşlamıştır. Türkiye İstatistik Kurumunun açıkladığı verilere göre 2023 tüketici enflasyonu yüzde 64,8 gerçekleşerek yılsonu enflasyon beklentisine uyumlu neticelenmiştir. Tüketici enflasyonuna en belirgin katkı hizmet sektöründen gelmiş, gıda, ulaştırma, konaklama alt gruplarında fiyat artışları yıllık ortalama artışın üstünde olurken, konut, ev eşyası, giyim gibi sektörlerde ise altında gerçekleşmiştir. Üretici fiyat endeksi ise yıl sonu itibarıyla yüzde 44,2'lik bir artış göstermiş olup, dayanıklı tüketim malları, sermaye malları, imalat, dayanıksız tüketim malları gibi ana sanayi gruplarında maliyet artışı ÜFE ortalaması üzerinde gerçekleşmiştir.

Politika faizindeki artış, parasal aktarımın güçlenmesini sağlayan miktarsal sıkılaştırma ve seçici kredi politikası başta olmak üzere alınan makro ihtiyati önlemler ile iç talepte ve cari dengede kademeli iyileşme sağlanması hedeflenmektedir.

İnşaat ve gayrimenkul sektörünün öncü göstergelerinden olan konut satışlarının 2023 yılı rakamlarına bakıldığında; Türkiye'de toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılında ise satışlar 1 milyon 485 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşe işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılında 280 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken 2023 yılında ise yüzde 36,6'lık bir düşüş ile 177 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2023 yılında gerileme belirgin bir hal alarak bir önceki seneye göre yüzde 17,5'lik düşüşle 379 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur. 2023 yılında bir önceki seneye göre yüzde 48,1 azalarak 35 bin adet satış gerçekleşmiştir. Yabancı talebinin azalması, bir önceki yılda yabancı alımlarında oluşan fazla talebin dengelenmesi olarak görülmektedir.

Bina inşaat maliyet endeksi (Aralık-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,42 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 52,72, işçilik maliyetlerinin de yüzde 111,62 olarak yükselmiştir.

6 Şubat 2023 deprem felaketi sonrası oluşan konut talebi inşaat sektöründe yeniden imar faaliyetlerini artıracak ve yeni konut fiyatlarını yukarı çekebileceğine işaret etmektedir. Hane halkının tasarruf amaçlı yatırım aracı olan gördüğü gayrimenkul çeşitlerinde talep artışı beklenmesine rağmen, artan kredi maliyetleri ile değişen koşullar nedeniyle 2023 2. yarısında tasarruf amacıyla konuta olan talebin giderek azalma eğiliminde olduğunu göstermektedir.

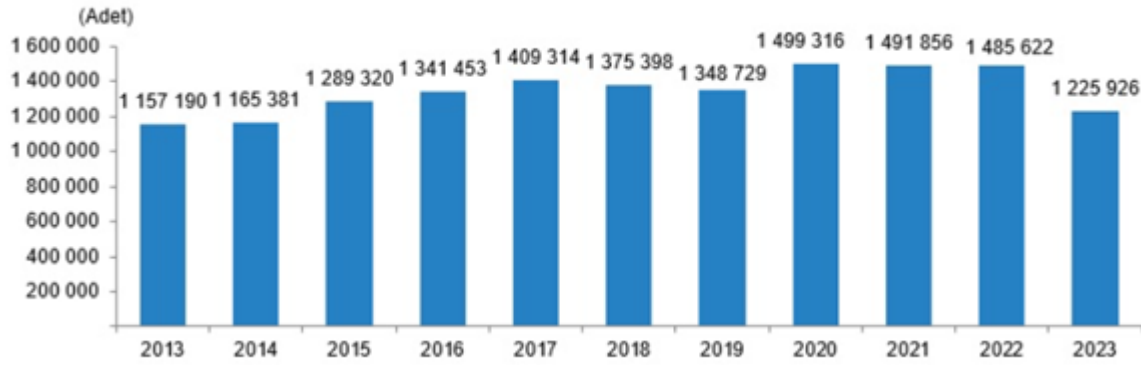
Enflasyonist baskıların azalması için getirilen ekonomik tedbirlerin ve para politikalarının etkisi ile finansal maliyetler artmış, reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerini mevduat gibi enstrümanlara yatırım yapmaya teşvik etmiştir. Bu durum gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesini sağlayacaktır.

Konut Pazarı

TÜİK tarafından açıklanan konut satış rakamlarına göre, Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 33,4 azalarak 138 bin 577 oldu. Konut satışlarında İstanbul 198 bin 739 konut satışı ve yüzde 16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 114 bin 432 konut satışı ve yüzde 9,3 pay ile Ankara, 65 bin 465 konut satışı ve yüzde 5,3 pay ile İzmir izledi.

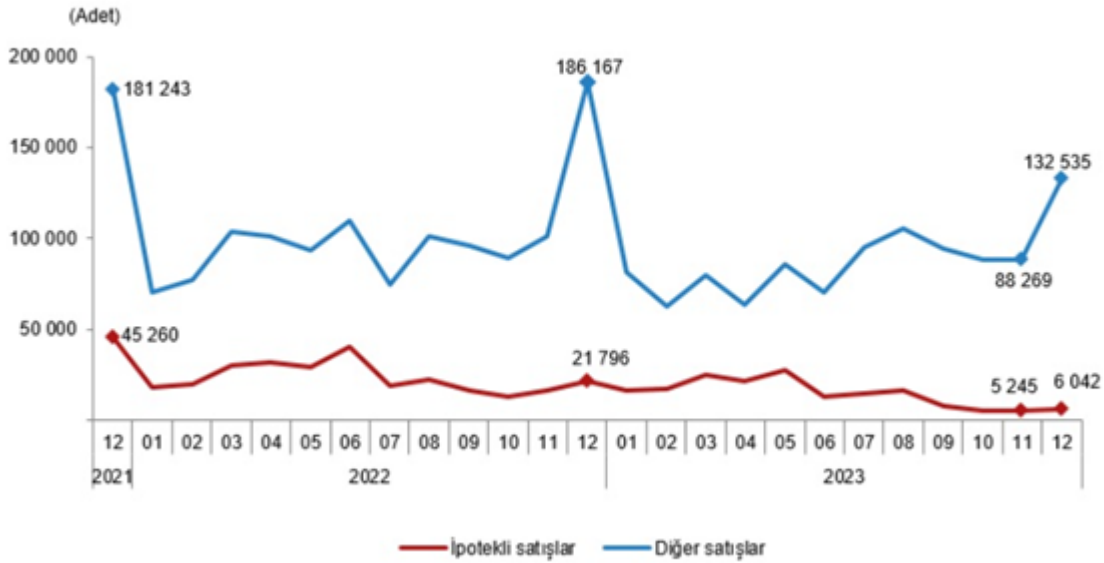
Böylece konut satışları Ocak-Aralık döneminde bir önceki yıla göre yüzde 17,5 azalarak 1 milyon 225 bin 926 olarak gerçekleşti.

Konut satışı, 2013-2023



2023 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre yüzde 36,6 azalışla 177 bin 748 oldu. Diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre yüzde 13,0 azalışla 1 milyon 48 bin 178 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2023



Türkiye genelinde ilk el konut satışları 2023 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 17,5 azalışla 379 bin 542 olarak gerçekleşti. İkinci el konut satışları 2023 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 17,5 azalışla 846 bin 384 olarak gerçekleşti.

Ofis Pazarı

2023 yılı hem dünyada hem de Türkiye'de ekonomik durgunluğun yaşandığı bir yıl oldu. 6 Şubat'ta Türkiye'nin 11 ilini sarsan deprem felaketi, depreme dayanıklılık raporları, zemin raporları ve ticari mülklerde temel etütleri kullanıcıların ve yatırımcıların en önemli talepleri haline getirdi. Bu gelişmenin bir sonucu olarak yılın ikinci yarısında para politikasındaki sıkılaşma nedeniyle finansman temininde yaşanan zorlukların derinleşmesi, yeni ofis arzına yönelik yatırım talebi üzerindeki baskıyı daha da artırdı. Ancak devam eden enflasyon ve kur dalgalanmaları birincil kira fiyatlarının TL ve ABD doları karşısında yükselişini sürdürmesine neden oldu. İşletmelerin ofis alanlarına dönüşünün devam etmesi, A sınıfı ofislere ve iş merkezlerine olan talebin artması gibi nedenlerle doluluk oranı dokuz yılın en yüksek seviyesine ulaştı. Levent bölgesinde dolar cinsinden ölçülen büyüme geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 8,6 oldu. Bu durumda talebin devam etmesi ve arzın sınırlı olması nedeniyle baz kira oranları dolar bazında yükselmeye devam etti.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin bir kısmının yılın üçüncü çeyreğinde açılmasıyla birlikte İstanbul ofis pazarının toplam arzı 7,14 milyon metrekareye yükseldi. 2023 yılında toplam 315.473 metrekare satış/kiralama gerçekleşti; bu rakam 2022 yılına göre yüzde 40 daha azdır. Ayrıca tüm kira sözleşmelerinin yüzde 32'si ilk yarıda, yüzde 68'i ise ikinci yarıda imzalandı.

2023 yılında büyük ofis binası yatırımı olmamasına rağmen orta ve uzun vadede yatırımların ivme alması beklenmektedir. Depreme dayanıksız binaların boşaltılması ve ofislerin farklı binalara olan dönüşümü piyasadaki arz açığını artırmaktadır. Önümüzdeki zamanda talep artışı ve doluluk artışının devam etmesi, ilk el kiralardaki artış eğiliminin devam etmesi beklenmektedir.

Lojistik Pazarı

Türkiye lojistik pazarı 2023 yılında da büyümeye devam etti; ancak geliştirme faaliyetleri, lojistik depo kullanıcılarının daha büyük alan ihtiyaçlarını karşılamakta zorluk çektiğinden, pazardaki arz baskısı hâlâ yüksektir.

Dünya Bankası'nın ülkelerin uluslararası rekabetçiliği ile ticaret ve tedarik zincirleri ile lojistik hizmetlerinin verimliliğini ölçen Lojistik Performans Endeksi'ne göre Türkiye, 2018'deki 3,2'lik puanını 2023'te 3,4'e çıkararak; Gruplandırılmış sıralamada 138 ülke arasında 38. sırada yer aldı. Gümrük, ticaret ve taşımacılık altyapısının kalitesi ve uluslararası gönderilerin idaresinin kolaylığı gibi konular, kısa vadede kaydedilen ilerlemeyi daha da artırabilecek gelişim alanları olarak karşımıza çıkıyor.

Ana lojistik pazar alanı olan İstanbul- Kocaeli bölgesinde, güncel verilere göre toplam yaklaşık 11,1 milyon m2'lik depo stoku, 7,3 milyon m2 ticari kullanıma yönelik lojistik arzı bulunmaktadır. İnşaat aşamasındaki projelerin hacmi yaklaşık 480 bin m2 olarak belirlenmiş olup, projelerin neredeyse tamamı ticari kullanıma yönelik projelerdir.

2023 yılında tamamlanan lojistik depoların toplam arzı sınırlı da olsa bir miktar arttı ancak tamamlanan depoların inşaat öncesi tamamen kiralanmış olarak pazara girmesi nedeniyle boşluk oranı geçen yılın aynı dönemine göre sabit kaldı. 2023 yılında toplam 135 bin m2 lojistik depo kiralaması gerçekleştirildi. Depo kiralama işlemlerinin alanı geçen yıla göre yüzde 137 oranında ciddi bir artış gösterse de, arz kısıtlılığı nedeniyle işlemler beş yıllık ortalama kiralama işlem hacminin yüzde 26 altında kaldı. İstanbul'da Asya pazarındaki arzın sınırlı olması nedeniyle işlemler Kocaeli ve İstanbul gibi Avrupa bölgelerinde yoğunlaşıyor. Kiralamada en aktif sektörlerin pay sıralamasına

bakıldığında ise; yüzde 32 ile beyaz eşya, yüzde 30 ile perakende, yüzde 25 ile e-ticaret ve yüzde 12 ile 3PL oldu.

Lojistik depoların birincil kiralari 2023 yılında yıllık yüzde 25 artarak 8,75 \$/m2/ay'a yükseldi. TL olarak da geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 108 artarak 260 TL/m2/ay oldu. Birincil pazarda kira fiyatlarının artışının yönündeki baskının önümüzdeki dönemlerde de devam etmesi bekleniyor

2023 yılında Türkiye sanayi ve lojistik pazarında yeşil değişime yönelik çalışmalar hızlandı. Organize sanayi bölgelerinden bazıları, net emisyonlar ve yeşil kalkınma hedefleri kapsamında 2053 yılı eylem planları yayınlayarak faaliyetlerine başladı. Öte yandan birincil pazarda lojistik tesisler için yeşil bina sertifikası alınmasına ilişkin teşvikler görülmeye başlandı.

Önümüzdeki yıllarda küresel şirketlerin üretim ve lojistik merkezlerine yakınlaşma (nakliye yakın) ve yerinde üretime (yer değiştirme) geçme kararları bekleniyor. Bu bağlamda yabancı kullanıcıların odak noktasının üretim koridorlarına yakın ve erişilebilirlik avantajı sunan Türkiye olması bekleniyor.

Türkiye'nin en önemli ihracat pazarlarından biri olan Avrupa'nın yeşil mutabakat çerçevesinde aldığı kararlar, son kilometre lojistiğinin dijital dönüşümü, elektronik ihracata ilişkin kurallar ve e-ticaret ağının genişletilmesi Türkiye'de uzun vadede önemli yapısal trendler olacağı düşünülmektedir.

GYODER, TUIK, IMF, T.C. Cumhurbaşkanlığı SBB raporlarından derlenerek hazırlanmıştır.

İşletmenin Finansman Kaynakları Ve Risk Yönetim Politikaları

31 Aralık 2023 itibarıyla 85.066.469 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
İstanbul 25.İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	100.000 TL
Toplam		85.066.469 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 %7,58'dir. (31 Aralık 2022: %19,82). 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 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	105.950.082	105.950.082
Tablo Adalar Projesi (%99)	410.029.502	405.929.207	421.469.175	417.254.484
Toplam	504.641.555	500.541.260	527.419.257	523.204.566

6 Temmuz 2020 tarihinde %15 inşaat ilerleme seviyesi olan "Cubes Ankara Projesi"nin Şirket'e devri gerçekleşmiştir. Bu devir ile ilişkili olarak 31 Aralık 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 31 Aralık 2023 itibarıyla 113 .765.045 -TL'lik bankalardan kullanılmış kısa ve uzun vadeli kredileri bulunmaktadır. Şirketimizin mevcut durumu itibarıyla bu kapsamda öngörülen riskler kontrol altındadır.

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 5 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 10 defa toplanmış ve 5 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.

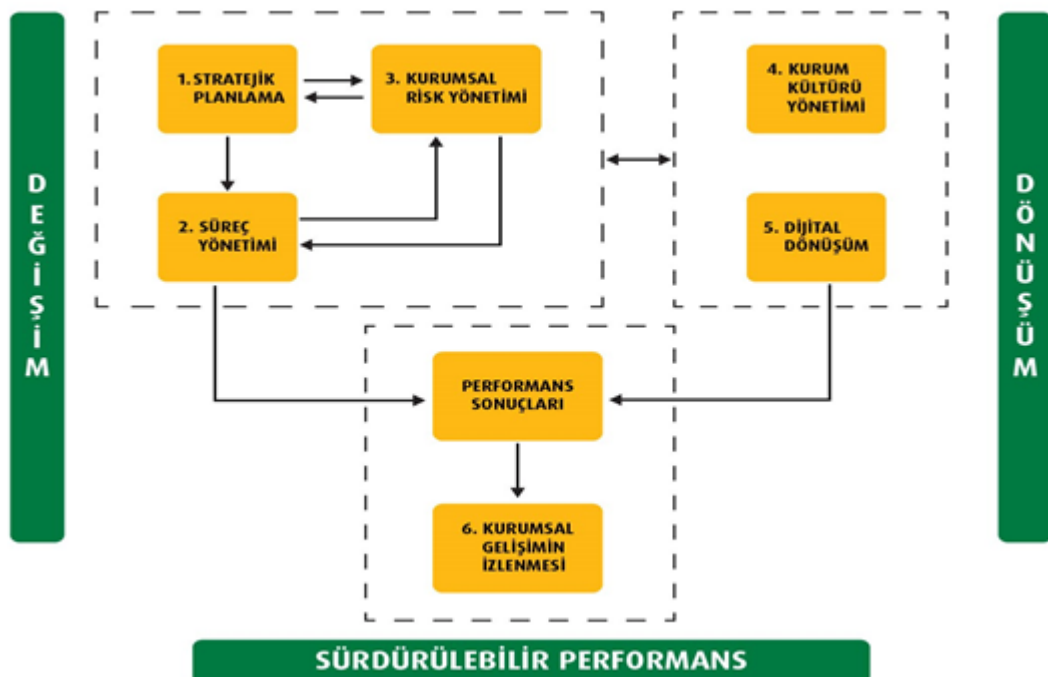
Riskler üç seviyede izlenmektedir:

- 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.

Kurumsal Gelişim Yolculuğumuz

VAKIF GYO KURUMSAL GELİŞİM MODELİ



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 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 itibariyle 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", "2023 yılında ise Türkiye Mükemmellik Büyük Ödülü"** ile taçlandırılmış ve özelinde, entegre yönetim yaklaşımımız iyi uygulama olarak belirlenmiştir.

Kurumsal Mükemmelliğı Büyük Ödül ile Taçlandırdık



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 salınımını 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 izinin Azaltılması, Biyolojik Çeşitliliğin Artırılması, Yeşil Otoparklar ve Bisiklet Parkları gibi birçok yeşil bina kriterine uyum dikkate alınmaktadır.

- **Ürün Sürdürülebilirliği:** Ürün sürdürülebilirliği: 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 geliştirilmektedir. Ülkemizde ise Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığımız tarafından Binalar ve Yerleşmeler İçin Sertifika Yönetmeliği (Yes-TR) yayımlanmıştır. Bu kapsamda, bina yapım işlerinden kaynaklanan karbon salımını kontrol etmek amacıyla yeşil bina derecelendirme çalışmalarına önem verilmektedir. Mevcut projelerimizden; İstanbul Finans Merkezi Projesi Leed GOLD Sertifikasına sahip olup, İzmir Projemiz Leed GOLD Sertifika adaydır. 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 Yönetimi:** Tüm projelerimize ait karbon salımı hesaplanarak dünyanın en prestijli çevresel raporlama kurumu olan CDP' ye raporlama yapılmış ve karbon salımını azaltmaya yönelik hedefler belirlenmiştir.
CDP iklim Değişikliği programı kapsamında yapılan raporlama ile, ilk yılımız da C+ seviyesinde performans skoru elde edilmiştir.
- **Toplumsal sürdürülebilirlik:** 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 bulundurmaktadır.

Bu doğrultuda Vakıf GYO olarak, öncelikli sosyal sorumluluk projelerimiz:

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

konularını kapsamaktadır.



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 kapsamı 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(Cubes Ankara, Tablo Adalar, İzmir Konak, VSancaktepe Merkez)
- 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.

Gayrimenkul Portföyü Ve İlgili Faaliyetler

Tamamlanan Projeler

BİZİMTEPE AYDOS

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.



TABLO ADALAR

İl	İstanbul
İlçe	Maltepe
Ada/Parsel	15646/44
Alış Tarihi	17.05.2016
Ekspertiz Tarihi	29.12.2023
Ekspertiz Değeri	2.625.371.694 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 %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 ve hisse devir bedeli olmak üzere toplamda 76.111.607 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 bilinirlikleri 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 31 Aralık 2023 tarihi itibarı ile tamamlama oranı %99,18 dir. 03.08.2023 tarihinde geçici kabul süreci başlamış, 03.10.2023 tarihinde süreç tamamlanmış olup, yapı kullanım izni (iskan) süreci devam etmektedir.

03.08.2023 tarihinde geçici kabul süreci başlamıştır.01 Aralık 2021 Tarihinde projenin lansman toplantısı yapılarak satış süreci başlatılmış olup, 31.12.2023 tarihi itibarı ile 264 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

29 Kasım 2023 tarihinde anahtar teslim sürecine başlanmıştır. 2023 yıl sonu ekspertiz raporundaki tamamlanma oranına göre yılsonu değeri 2.625.371.694 TL, projenin %100 Tamamlanması durumundaki toplam değeri 2.649.327.271 TL'dir.



Devam Eden Projeler

VYENİKONAK - İZMİR KONAK KARMA PROJESİ

İl	İzmir
İlçe	Konak
Ada/Parsel	8601/2
Alış Tarihi	19.08.2015
Ekspertiz Tarihi	29.12.2023
Proje Mevcut Ekspertiz Değeri	1.886.779.444 TL

İzmir ili, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 ada, 1 parselde 17.673,63 m² yüzölçümlü MİA (Merkezi İş Alanı) lejantında yer alan arsa 19 Ağustos 2015 tarihinde satın alınmıştır.

8601/1 ada/parsel üzerinde karma kullanımlı bir proje oluşturulması hedeflenerek, "İzmir Konak Karma Projesi" adıyla ve "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" yöntemiyle ana yüklenici ihalesine çıkmış ve en iyi teklifi veren ilk inşaat ve Kaf Teknik İş Ortaklığı tarafından, arsa satışı karşılığı olarak Vakıf GYO AŞ'ye %30 Şirket Payı Gelir Oranı üzerinden Şirket Payı Geliri taahhüt edilmiştir.

Arsamızın kuzey komşuluğunda yer alan TEİAŞ arsası, ilgili Belediyeden alınan imar durum belgesindeki tevhit 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 feshi edilmesine karar verilmiştir.

Şirket portföyünde yer alan İzmir ili, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 Ada 2 Parsel üzerinde yapılacak olan "İzmir Konak Karma Projesi Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işi için ihaleye çıkmış olup, ihalede en uygun teklifi veren Rec Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. A.Ş. ile 09.03.2023 tarihinde arsa satışı karşılığı toplam geliri üzerinden %35 şirket payı gelir oranı ile ana yüklenici sözleşmesi imzalanmıştır. Projede 12.05.2023 tarihinde yapı ruhsatı alınmış, 16.06.2023 tarihinde Rec Uluslararası İnşaat Yatırım San.

ve Tic. A.Ş.'ye yer teslimine ilişkin tüm hukuki süreçler tamamlanmış olmasına rağmen önceki yükleniciyle devam eden hukuki süreçler ve projede gerçekleştirilen tadilata ilişkin yasal izin süreçleri devam etmektedir.

Ülkenin önemli metropollerinden biri olan İzmir'de yapılacak projenin, gerek Şirketin büyüme vizyonunu devam ettirmesi, gerekse karlılığını arttırması açısından son derece yararlı olacağı düşünülmektedir.

Gayrimenkulün 29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporuna göre "proje mevcut durum" ekspertiz değeri 1.886.779.444,-TL takdir edilmiştir.

CUBES ANKARA

İl	Ankara
İlçe	Çankaya
Ada/Parsel	16124/5 ve 16125/4
Alış Tarihi	06.07.2020
Ekspertiz Tarihi	29.12.2023
Ekspertiz Değeri	4.473.360.173 TL

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi'nde 16124/5 ve 16125/4 ada/parsel numaraları ile toplam 16.778,93 m² alanlı arsalar üzerinde konut, ofis, ticari ve sosyal donatı alanları ile birlikte 207.853 m² kapalı inşaat alanına sahip 2 ayrı blok halinde inşaa faaliyetleri devam eden Cubes Ankara Projesi'nin, 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 215.984,66 ,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 31 Aralık 2023 tarihi itibarı ile tamamlanma oranı %88,97 dir.

13 Ekim 2021 Tarihinde projenin Lansmanı toplantısı yapılarak satış süreci başlatılmış olup 31.12.2023 tarihi itibarı ile 402 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporunda; projenin yılsonu tamamlanma oranına göre toplam değeri 4.473.360.173 TL takdir edilmiştir.



VSANCAKTEPE MERKEZ

İl	İstanbul
İlçe	Sancaktepe
Ada/Parsel	6770/2
Alış Tarihi	09.12.2016
Ekspertiz Tarihi	26.12.2023
Ekspertiz Değeri	641.090.794 TL

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi'nde bulunan ve tapuda; 243EE4D pafta, 6770 ada, 2 parselde kayıtlı 17.518,17 m²'lik ticaret + konut imarlı arsa 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, 22.12.2023 tarihinde Yapı Ruhsatları yenilenmiştir. Projede tasarım ve uygulama projesi çalışmaları tamamlanmıştır. Projenin "Ana Yüklenici Hizmeti" ihalesi sonuçlandırılarak sözleşme imzalanmak suretiyle inşai faaliyetler başlatılmıştır.

2023 yıl sonu ekspertiz raporundaki tamamlanma oranına göre yılsonu değeri 641.090.794 TL, projenin %100 Tamamlanması durumundaki toplam değeri 2.248.565.000 TL'dir.



IFM VAKIFBANK KULELERİ

İl	İstanbul
İlçe	Ümraniye
Ada/Parsel	3328 / 12
Alış Tarihi	07.06.2011
Ekspertiz Tarihi	29.12.2023
%100 Tamamlanması Oranına Göre Ekspertiz Değeri	3.951.584.210 TL

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 satın alınmıştır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 29 Aralık 2023 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 3.938.422.300 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, 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 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 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.

2023 yılı içerisinde tamamlanması planlanan projenin geçici kabul süreci 15.09.2023 tarihinde tamamlanmış olup Yapı kullanım izni (iskan) süreci devam etmektedir.

Yatırımlar

MÜLK EDİNİMİNE DAYALI GAYRİMENKULER

TRANSFORM FİKİRTEPE PROJESİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ

İl	İstanbul
İlçe	Kadıköy
Ada/Parsel	3412/3
Alış Tarihi	9.05.2018
Ekspertiz Tarihi	28.12.2023
Ekspertiz Değeri	165.015.000 TL

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesiinde 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 Şirketimiz tarafından yatırım yapılmıştır.



28 Aralık 2023 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 165.015.000 TL+KDV olacağı takdir edilmiştir. Şirketimiz tapuları aldıktan sonra bağımsız bölümler yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olmuştur.

NİDAPARK KÜÇÜKYALI PROJESİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ

İl	İstanbul
İlçe	Maltepe
Ada/Parsel	16772/1
Alış Tarihi	30.11.2018
Ekspertiz Tarihi	29.12.2023
Ekspertiz Değeri	238.230.000 TL

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesi'nde 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 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.

29 Aralık 2023 tarihli değerlendirme raporuna göre Şirketimiz mülkiyetindeki 12 adet bağımsız bölümün tamamlanması halinde günümüz piyasa koşullarındaki hasılat değerinin 238.230.000 TL+KDV olacağı takdir edilmiştir.

KİRA GETİRİSİ OLAN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI

İFM – VAKIFBANK GENEL MÜDÜRLÜK HİZMET BİNASI VE TESİSLERİ

İl	İstanbul
İlçe	Ümraniye
Ada/Parsel	3328 / 12
Ekspertiz Tarihi	29.12.2023
%100 Tamamlanması Oranına Göre Ekspertiz Değeri	3.951.584.210 TL

Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

Şirket, portföyünde yer alan, "T.Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi"nin, 7.225,80 m² parsel alanı üzerinde konumlu ve 3328 ada 12 parsel ile kayıtlı, toplam 54.582,90 m² satılabilir/kiralanabilir alana ve 112.603,97 m² inşaat alanına sahip olan B Kule bloğunun, shop-mix alanı olarak ayrılmış olan dükkanlar hariç olmak üzere geri kalan 51.563,30 m² alanın tamamı için 05.08.2022 tarihinden başlamak üzere 5 + 5 yıl süre ile,Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.' ya Shell&Core olarak kiralanması hususunda sözleşme imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2023 itibarıyla 21.491.925 TL + KDV'dir.

KAVAKLİDERE DÜKKAN

Taşınmaz; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde 2537 ada, 6 parselde konumlandır. 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. 30 Aralık 2004 tarihinde portföye dahil edilmiştir. 26 Aralık 2023 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiş olan gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 108.220.000 TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

İl	Ankara
İlçe	Çankaya
Ada/Parsel	2537/6
Alış Tarihi	30.12.2004
Ekspertiz Tarihi	26.12.2023
Ekspertiz Değeri	108.220.000 TL

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.

KÜTAHYA İŞ MERKEZİ

Taşınmaz Bilgileri

İl	Kütahya
İlçe	Merkez
Ada/Parsel	63/224
Alış Tarihi	31.01.2011
Ekspertiz Tarihi	08.11.2023
Ekspertiz Değeri	52.765.633 TL

Kütahya İş Merkezi; Kütahya İli, Merkez İlçesi, Alipaşa Mahallesi, Cumhuriyet Caddesinin üzerinde, Karagöz Sokak ile kesiştiği köşede, 63 ada, 224 parselde konumlandır. 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 çarşı merkezinin en hareketli yerlerinden Cumhuriyet Caddesi'nde ticari hareketliliğin yoğun olduğu yerde ve köşe konumda 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.

Kütahya İş Merkezi 31 Ocak 2011 tarihinde portföye dahil edilmiştir. 8 Kasım 2023 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiş olan gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 52.765.633 TL +KDV kıymet takdir edilmiştir.

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

ALIAĞA İŞ MERKEZİ

Taşınmaz Bilgileri

il	İzmir
İlçe	Aliağa
Ada/Parsel	-/5637
Alış Tarihi	31.01.2011
Ekspertiz Tarihi	26.12.2023
Ekspertiz Değeri	40.735.000 TL

Aliağa İş Merkezi; İzmir İli, Aliağa İlçesi, 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.

Aliağa İş Merkezi 31 Ocak 2011 tarihinde portföye dahil edilmiştir. 26 Aralık 2023 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün pazar ve gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiş olan gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 40.735.000 TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

Mevcut aylık kira bedeli 87.183,-TL+KDV'dir.

Binanın toplamda 448 m²'lik 1.bodrum, zemin ve 1.katları, 01.01.2020 tarihinde VakıfBank Aliğa 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.

FATİH İŞ MERKEZİ

Taşınmaz Bilgileri

İl	İstanbul
İlçe	Fatih
Ada/Parsel	2123/9
Alış Tarihi	08.02.2011
Ekspertiz Tarihi	26.12.2023
Ekspertiz Değeri	42.800.000 TL

Fatih İş Merkezi; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Macar Kardeşler Caddesi üzerinde, cadde ile Hulusi Noyan Sokak'ın kesiştiği köşede, 2123 ada, 9 parselde konumlanmaktadır. 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 ileri 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 konumda yer alması ve dükkan cephelerinin geniş olması gayrimenkulün değerinde olumlu yönde etki eden faktörlerdir.

Fatih İş Merkezi, 08 Şubat 2011 tarihinde Vakıf Finansal Kiralama AŞ'den leasing yolu ile portföye dahil edilmiştir. 26 Aralık 2023 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün pazar ve gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiş olan gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 42.800.000 TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

Mevcut aylık kira bedeli 91.707,8-TL+KDV'dir.

01.02.2021 tarihinde VakıfBank Fatih şubesi olarak 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır.

BİZİMTEPE AYDOS TİCARİ ÜNİTELER

İstanbul / Bizimtepe Aydos projesi, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi ,8085 ada, 36 parsel üzerine konumlanmaktadır. Şirket ticari bölümlerin tamamını satmış olup 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ticari bölüm bulunmamaktadır.

Arsalar

İZMİR - KONAK ARSALARI

	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
Ekspertiz Tarihi	27.10.2023	05.10.2023	27.10.2023
Ekspertiz Değeri	396.669.363 TL	505.105.115 TL	476.084.027 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 portföyümüze dahil edilmiştir. Arsamızın 2023 yıl sonu ekspertiz raporundaki pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 1.377.858.505 TL'dir.

ANKARA - ETİMESGUT ARSALAR

İl	Ankara
İlçe	Etimesgut
Ada/Parsel	48750/1 ve 48744/5
Alış Tarihi	12.04.2000
Ekspertiz Tarihi	31.10.2023
Ekspertiz Değeri	9.686.004 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 parsellasyon 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 2023 yıl sonu ekspertiz raporundaki pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 9.686.004 TL'dir.

İSTANBUL SANCAKTEPE -SAMANDIRA ARSASI

İl	İstanbul
İlçe	Sancaktepe
Ada/Parsel	100
Alış Tarihi	12.08.2022
Ekspertiz Tarihi	12.12.2023
Ekspertiz Değeri	469.649.000 TL

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 100 Parselde yer alan 21.000m² büyüklüğündeki arsa ayrıık nizam, H(max):12,50 metre, TAKS:0.40 KAKS:1.00 yapılaşma şartlarındadır. 12.12.2023 tarihli değerleme raporuna göre arsanın değeri 469.649.000, -TL olarak takdir edilmiştir.

KOCAELİ GEBZE - ÇAYIROVA ARSASI

İl	Kocaeli
İlçe	Gebze
Ada/Parsel	6365/8
Alış Tarihi	02.09.2022
Ekspertiz Tarihi	29.12.2023
Ekspertiz Değeri	479.894.497 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 Ayrıık nizam, 12 kat, H(max): 36.50 metre, KAKS: 1.98 yapılaşma koşullarına sahip arsa için 18.08.2022 tarihli değerleme raporu hazırlatılarak 02.09.2022 tarihinde portföyümüze dahil edilmiştir 29.12.2023 tarihli değerleme raporuna göre arsanın değeri 479.894.497,-TL olarak takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Portföy Gelişimi

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 kiralama işlemlerinde bilimsel verilere dayalı 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. Bu doğrultuda şirketimiz iş geliştirme ve planlama müdürlüğü ihdas edilmiştir. 7 ana stratejimizin ilki olan “Yenilikçi ve konsept projelerle iş geliştirme” stratejisinin performans kriterlerine uygun olarak yürütülmektedir.

Raporlama Döneminden Sonra Meydana Gelen Önemli Olaylar

Bulunmamaktadır.

İşletmenin Gelişimi Hakkında Yapılan Öngörüler

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

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.

Yapılan Araştırma Ve Geliştirme Faaliyetleri

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

Varsa, Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği Ve Tutarı

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

İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör Ve Bu Sektör İçerisindeki 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.

Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu, Yararlanılmışsa Ne Ölçüde Gerçekleştirildiği

Şirketimizin gerçekleştirdiği projelerde herhangi bir teşvikten yararlanılmamıştır.

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 İçeren Açıklamalar

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

Faaliyet Konusu Mal Ve Hizmetlerin Fiyatları, Satış Hasılatları, Satış Koşulları Ve Bunlarda Yıl İçinde 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.

Bu Tebliğ Hükümleri Çerçevesinde Düzenlenen Finansal Tablo Ve Bilgiler Esas Alınarak Hesaplanan Finansal Durum, Kârlılık Ve Borç Ödeme Durumlarına İlişkin Temel Rasyolar

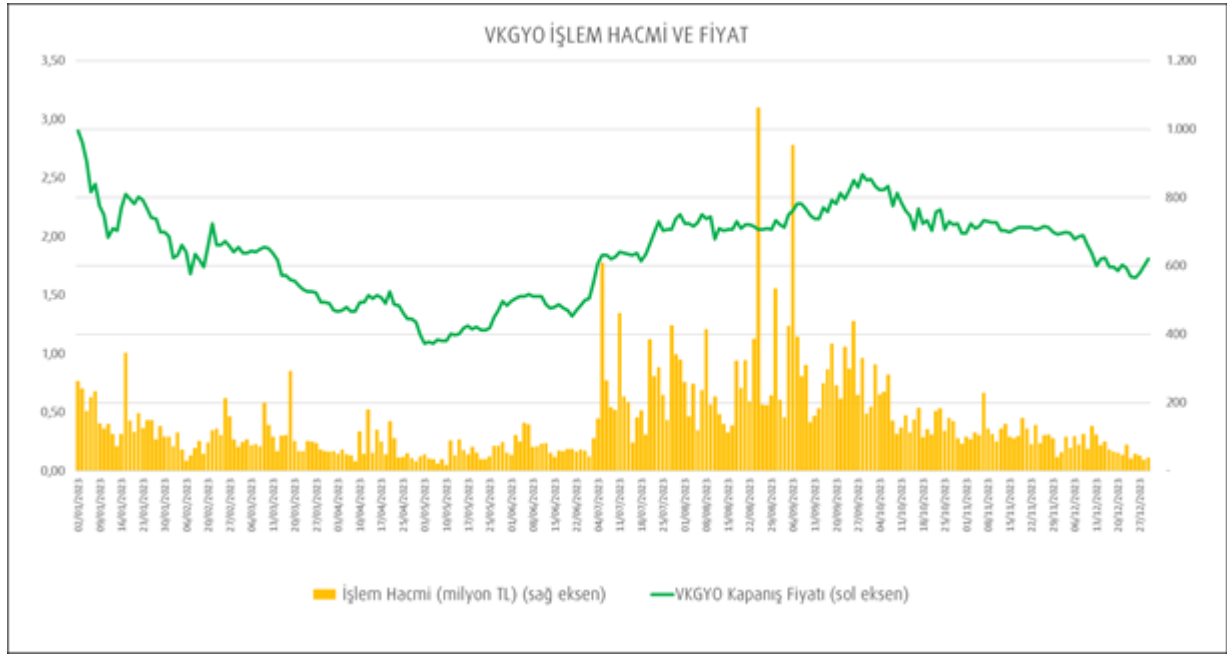
Rasyolar	Oran
Cari Oran	1,69
Likit Oran	0,35
Nakit Oran	0,23

2023	KAVAKLIDERE DÜKKAN	ALİAĞA İŞ MERKEZİ	ALİAĞA KONUT	KÜTAHYA İŞ MERKEZİ	FATİH İŞ MERKEZİ	İSTANBUL FİNANS MERKEZİ	SANCAKTEPE ARSA	TOPLAM
Ocak	343.198 ₺	100.693 ₺	27.525 ₺	127.500 ₺	82.344 ₺	-	-	681.260 ₺
Şubat	332.733 ₺	97.623 ₺	27.086 ₺	212.700 ₺	137.369 ₺	20.446.245 ₺	-	21.253.756 ₺
Mart	325.286 ₺	95.438 ₺	27.800 ₺	207.939 ₺	134.294 ₺	19.988.610 ₺	-	20.779.367 ₺
Nisan	317.707 ₺	93.214 ₺	27.878 ₺	203.094 ₺	131.165 ₺	19.522.889 ₺	-	20.295.947 ₺
Mayıs	317.570 ₺	93.174 ₺	28.573 ₺	203.007 ₺	131.108 ₺	19.514.483 ₺	-	20.287.915 ₺
Haziran	305.590 ₺	89.659 ₺	28.855 ₺	195.348 ₺	126.162 ₺	18.778.281 ₺	-	19.523.895 ₺
Temmuz	279.106 ₺	81.888 ₺	26.354 ₺	178.418 ₺	115.228 ₺	17.150.866 ₺	-	17.831.860 ₺
Ağustos	255.857 ₺	75.067 ₺	23.756 ₺	163.556 ₺	105.630 ₺	24.754.635 ₺	-	25.378.501 ₺
Eylül	244.247 ₺	71.661 ₺	22.678 ₺	156.135 ₺	100.837 ₺	23.631.408 ₺	-	24.226.966 ₺
Ekim	236.138 ₺	69.282 ₺	21.925 ₺	150.951 ₺	97.489 ₺	22.846.851 ₺	-	23.422.636 ₺
Kasım	228.636 ₺	67.081 ₺	21.229 ₺	146.156 ₺	94.392 ₺	22.121.038 ₺	270.184 ₺	22.948.716 ₺
Aralık	222.134 ₺	65.173 ₺	21.325 ₺	141.999 ₺	91.708 ₺	21.491.925 ₺	315.000 ₺	22.349.264 ₺
Toplam	3.408.202 ₺	999.953 ₺	304.984 ₺	2.086.803 ₺	1.347.726 ₺	230.247.231 ₺	585.184 ₺	238.980.083 ₺

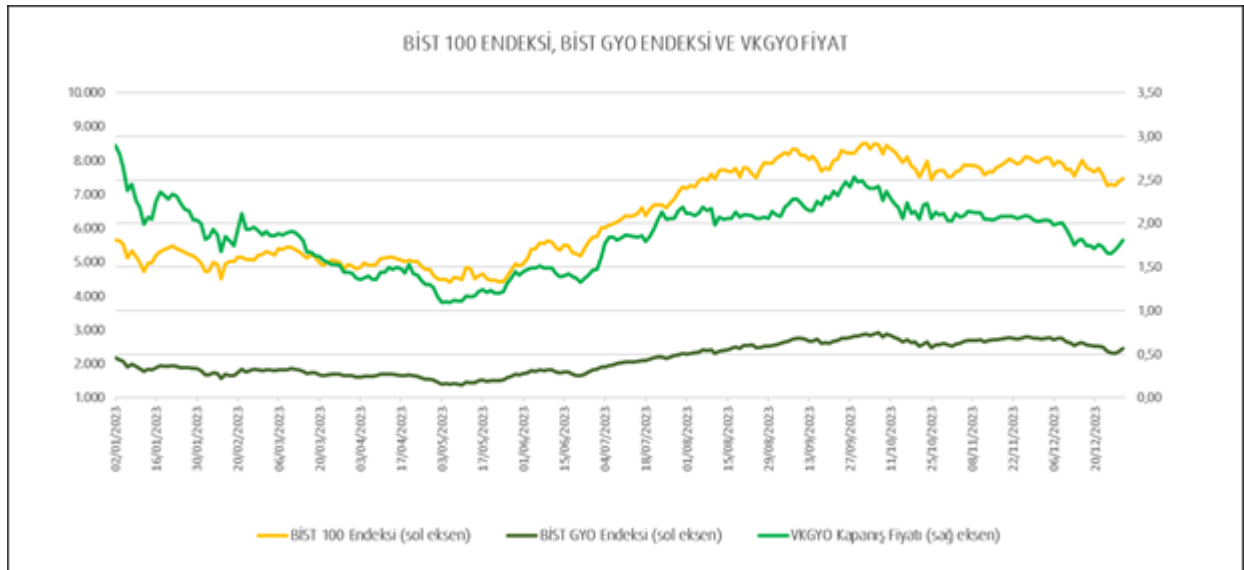
Hisse Senedi Performansı

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı hisse senedinin 2023 yılı içerisinde gösterdiği gelişme aşağıdaki grafikler ile sunulmuştur. Grafikler, Şirketimiz hisse senedinin 01.01.2023 – 31.12.2023 dönem aralığındaki fiyat değişimini ve yapılan işlemlerin hacmini, BİST 100 ve GYO endeksleriyle Şirketimiz hisse senedinin karşılaştırmasını göstermektedir.

VKGYO FİYAT GRAFİĞİ



KGYO-XGMYO- XU100 KARŞILAŞTIRMALI AYLIK DEĞİŞİM GRAFİĞİ



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 izin 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 karşılanmak 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.

2023 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.

Bilanço

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (*)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot Referansı	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022
DÖNEN VARLIKLAR		6.519.447.512	1.925.847.137
Nakit ve nakit benzerleri	4	897.670.393	1.424.696.083
Finansal yatırımlar	5	--	186.516.170
Ticari alacaklar			
- ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	89.747.900	271.297.442
Diğer alacaklar			
- ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	4.044.058	13.044.564
Stoklar	12	5.163.063.442	183.101
Peşin ödenmiş giderler	9	75.006.855	13.817.723
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	10	18.502.872	16.287.824
Diğer dönen varlıklar	10	271.411.992	4.230
DURAN VARLIKLAR		8.418.795.260	10.461.910.621
Ticari alacaklar			
- ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (UV)	7	--	50.092.808
Diğer alacaklar			
- ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar (UV)	8	1.073.809	81.355
Stoklar (UV)	12	1.293.277.106	4.042.860.285
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	6.675.359.935	5.691.130.624
Maddi duran varlıklar	13	9.711.572	5.163.680
Maddi olmayan duran varlıklar			
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	14	2.266.003	4.144.695
Peşin ödenmiş giderler (UV)	9	288.659.531	441.898.468
Diğer duran varlıklar	10	148.447.304	226.538.706
TOPLAM VARLIKLAR		14.938.242.772	12.387.757.758

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022
KAYNAKLAR	Dipnot Referansı		
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.847.225.792	973.853.693
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- ilişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3,6	103.625.930	170.789.425
- ilişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	--	18.760.698
Ticari borçlar			
- ilişkili taraflara ticari borçlar	3,7	177.910	239.377
- ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	609.344.921	511.021.126
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		2.283.077	1.462.302
Diğer borçlar			
- ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	13.655.735	41.448.156
Ertelenmiş gelirler			
- ilişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	3,17	187.876.235	157.364.387
- ilişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	17	2.886.047.452	17.785.500
Kısa vadeli karşılıklar			
- çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	3.876.596	3.160.882
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	40.337.936	51.821.840
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		286.438.130	2.731.743.579
Uzun vadeli borçlanmalar			
- ilişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	3,6	10.139.115	168.154.789
Diğer borçlar			
- ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar (UV)	8	25.054.567	73.253.909
Ertelenmiş gelirler (UV)			
- ilişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	17	227.562.631	2.486.370.476
Uzun vadeli karşılıklar			
- çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	3.214.981	3.964.405
- diğer uzun vadeli karşılıklar	16	20.466.836	--
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		4.133.663.922	3.705.597.272
ÖZKAYNAKLAR		10.804.578.850	8.682.160.486
Ödenmiş sermaye	18	2.950.000.000	1.145.000.000
Sermaye düzeltme farkları	18	6.603.303.653	4.413.435.184
Paylara ilişkin primler/iskontolar	18	23.027.353	2.182.307.247
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/(kayıpları)	18	(1.658.103)	(918.082)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		145.648.453	96.408.521
Geçmiş yıllar karları/(zararları)		(251.313.643)	(900.681.627)
Net dönem karı		1.335.571.137	1.746.609.243
TOPLAM KAYNAKLAR		14.938.242.772	12.387.757.758

Gelir Tablosu

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 ve 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU (*)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	<i>Dipnot Referansı</i>	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2022
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	19	1.418.174.227	6.733.685.660
Satışların maliyeti (-)	19	(648.551.185)	(5.827.325.653)
Brüt Kar		769.623.042	906.360.007
Genel yönetim giderleri (-)	20	(154.349.748)	(64.294.582)
Pazarlama giderleri (-)	20	(67.332.385)	(94.686.084)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	1.389.869.991	792.679.923
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(308.314.609)	(64.170.617)
Esas Faaliyet Karı / (Zararı)		1.629.496.291	1.475.888.647
Finansman Gelir/(Gideri) Öncesi Faaliyet Karı / (Zararı)		1.629.496.291	1.475.888.647
Finansman giderleri (-)	23	(93.053.441)	(40.984.925)
Finansman Gelirleri / (Giderleri), Net		(93.053.441)	(40.984.925)
Sürdürülen Faaliyetler Öncesi Dönem Karı/(Zararı)		1.536.442.850	1.434.903.722
Parasal Kazanç/ (Kayıp)		(200.871.713)	311.705.521
Dönem Net Karı		1.335.571.137	1.746.609.243

DİĞER KAPSAMLI GELİR

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar

- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları /(kayıpları)	16	(740.021)	(918.082)
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir		(740.021)	(918.082)
Toplam Kapsamlı Gelir		1.334.831.116	1.745.691.161
Adi Pay Başına Kazanç	25	0,514	1,525

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

İşletmenin Finansal Yapısını İyileştirmek İçin 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.

Üst Yönetimde Yıl İçinde Yapılan Değişiklikler Ve Halen Görev Başında Bulunanların Adı, Soyadı Ve Mesleki Tecrübesi

Şirketimiz Genel Müdür Yardımcıları Sn. Hasan Gürsel ÖZTAMUR ve Sn. Esat HOROZ 30.11.2023 tarihi itibarıyla Genel Müdür Yardımcılığı görevlerinden ayrılmış ve yerine 01.12.2023 tarihi itibarıyla Mali ve

Ticari Genel Müdür Yardımcılığına Sn. Özer EROĞUZ, Teknik - Operasyonel Genel Müdür Yardımcılığına ise Sn Ahmet ŞENOCAK atanmıştır.

Şirketimiz Üst Yönetim ve Yönetim Kurulu Üyelerine ait tüm bilgi ve özgeçmişler; [Vakıf GYO : Üst Yönetim ve yönetim kurulu \(vakifgyo.com.tr\)](http://Vakıf GYO : Üst Yönetim ve yönetim kurulu (vakifgyo.com.tr)) adresindeki bağlantıda bulunmaktadır.

Personel Ve İşçi Hareketleri, Toplu Sözleşme Uygulamaları, Personel Ve İşçiye Sağlanan Hak Ve Menfaatler

31.12.2023 tarihi itibarıyla şirketimizin personel sayısı 42 kişidir. Toplu sözleşme uygulaması bulunmamaktadır. Personele özel sağlık sigortası, hayat sigortası ve bireysel emeklilik sigortası gibi ek imkanlar sağlanmaktadır.

Yıl İçinde 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 kullandırılması adına Şirketimizin de üyesi olduğu GYODER'e (Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği) dönem içerisinde 10,9 milyon TL tutarında bağış yapılmıştır.

Merkez Dışı Örgütlerinin Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Şirketimizin merkez dışında örgütü yoktur.

Faaliyetlerle İlgili 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 DRC Derecelendirme Hizmetleri AŞ arasında 23 Haziran 2023 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.

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.

1.2 kapsamında proje yönetim hizmetini Erya Mühendislik Proje Yönetimi Ticaret AŞ' den ve mesleki kontrollük hizmetini ise Tabanlıoğlu Mimarlık 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.A.Ş'den elektronik belge yönetim sistemi tebliğine uygun uygulama ve danışmanlık hizmeti almaktadır.

Entegre Yönetim sistemi ve Danışmanlık ve Destek Hizmetini TİC. AŞ. BİMSER ÇÖZÜM YAZILIM AŞ'den 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 Seçkin Danışmanlık, Eğitim ve Tic. Ltd. Şti'den danışmanlık hizmeti alınmaktadır.

Karbon Ayak İzi Ölçümlenmesi ve Raporlanması ve CDP Raporlaması Kapsamında ESG Strateji Danışmanlığı ve Eğitim Limited Şti 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.

Hukuki danışmanlık Hizmeti Yazar Egemen Hukuk Bürosundan hizmet alınmaktadır.

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 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla taraf olduğu 56 dava bulunmakta olup, 34 davanın konusu tüketici davası, 11 adet icra takibi, 9 adet alacak takibi, 2 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 yükümlülüklerle sahip oldukları durumlarda ortaya çıkar. Bir müşterek faaliyet katılımcısı sahip olduğu varlık, yükümlülük, hasılat ve maliyete göre değerlendirilmektedir. Müşterek faaliyetlere ait varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve gider hesapları ile nakit akım hareketleri oransal konsolidasyon yöntemi ile finansal tablolara dahil edilmiş olup bu müşterek faaliyetler ile gerçekleşen grup içi işlemler, bakiyeler ve gerçekleşmemiş kar/zararlar finansal tablolardan elimine edilmiştir.

Müşterek Faaliyetler	Faaliyet Konusu	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 İli Sancaktepe ilçesinde bulunan arsa, %50’si Vakıf GYO %50’si Halk GYO tarafından ödenmek üzere satın almıştır.

Vakıf GYO - Obaköy

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

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 "Geleneğin 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 kazandırılmasını hedefliyoruz.



- İklim Savunucuları Atölyesi

Vakıf GYO'nun "Geleneğin 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 hedefliyoruz.



- 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.



Portföy Tablosu

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	897.670.393	1.611.212.253
Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	13.131.700.483	9.734.174.010
İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	--	--
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	--	--
Diğer varlıklar		908.871.896	1.042.371.495
Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.3/(p)	14.938.242.772	12.387.757.758
Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	113.765.045	357.704.912
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	10.804.578.850	8.682.160.486
Diğer kaynaklar		4.019.898.877	3.347.892.360
Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(p)	14.938.242.772	12.387.757.758
Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri			
ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	895.566.252	1.609.263.177
Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden			
vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	2.104.141	1.949.076
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)	3.434.829	3.434.829
Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	--	--
İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28/1 (a)	--	--
Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	746.762.720	945.768.944
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)	2.104.141	1.949.076

Portföy Sınırlamaları	III-48.1 İlgili Düzenleme	31/12/2023	31/12/2022	Asgari/Aza mi Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	e) Md.22/(	0,00%	0,00%	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar (*)	(a) , (b) Md.24 /	93,90%	91,57%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	b) Md.24/(	0,01%	0,02%	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler,Sermaye Piyasası Araçları	d) Md.24/(	0,00%	0,00%	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	) Md.24/(c	0,02%	0,03%	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	(a) Md.28/1	0,00%	0,00%	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Md.31	7,96%	15,01%	≤ %500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve				
TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	b) Md.24/(	0,01%	0,02%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	1) Md.22/(	0,01%	0,02%	≤ %10

(*) Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Tebliğ 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 Uyumun Kontrolü tablosunda "Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı" ana hesap kaleminde göstermiştir. Ayrıca Şirket'in 8 Mart 2016 tarihinde Sermaye Piyasası 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 31 Aralık 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.

Gayrimenkul Değerleme Raporları Listesi

Değerlemeye Konu Taşınmaz	İzmir Konak 8604/1 Parsel Arsa
Sözleşme Tarihi	02.10.2023
Değerleme Kuruluşu	Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
Rapor Tarihi ve No'su	05.10.2023 / 2023_VAKIF_GYO_4
Değerleme Tarihi	03.10.2023
Değer Tespit Yöntemi	Pazar Yaklaşımına Göre Arsa Değeri
TKGM Nitelik	Zirai Donatım Binaları Ve Depoları,Fidanlık
Nihai Değer	505.105.115,-TL
Değerlemeye Konu Taşınmaz	İzmir Konak 8603/1 Parsel Arsa
Sözleşme Tarihi	02.10.2023
Değerleme Kuruluşu	Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
Rapor Tarihi ve No'su	27.10.2023 / 2023_VAKIF_GYO_6
Değerleme Tarihi	20.10.2023
Değer Tespit Yöntemi	Pazar Yaklaşımına Göre Arsa Değeri
TKGM Nitelik	Zirai Donatım Binaları Ve Depoları ,Fidanlık
Nihai Değer	396.669.363,-TL
Değerlemeye Konu Taşınmaz	İzmir Konak 8604/4 Parsel Arsa
Sözleşme Tarihi	02.10.2023
Değerleme Kuruluşu	Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
Rapor Tarihi ve No'su	27.10.2023 / 2023_VAKIF_GYO_7
Değerleme Tarihi	20.10.2023
Değer Tespit Yöntemi	Pazar Yaklaşımına Göre Arsa Değeri
TKGM Nitelik	Altı Ev Ve Kuyulu Bahçeyi Havi Altındağ Fabrikası
Nihai Değer	476.084.027,-TL
Değerlemeye Konu Taşınmaz	Ankara Etimesgut ENH Arsalar
Sözleşme Tarihi	02.10.2023
Değerleme Kuruluşu	Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
Rapor Tarihi ve No'su	31.10.2023 / 2023_VAKIF_GYO_5
Değerleme Tarihi	24.10.2023
Değer Tespit Yöntemi	Pazar Yaklaşımına Göre Arsa Değeri
TKGM Nitelik	Arsa
Nihai Değer	9.686.004,-TL
Değerlemeye Konu Taşınmaz	Kütahya Merkez Bina
Sözleşme Tarihi	02.10.2023
Değerleme Kuruluşu	Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
Rapor Tarihi ve No'su	08.11.2023 / 2023_VAKIF_GYO_8
Değerleme Tarihi	02.11.2023
Değer Tespit Yöntemi	Pazar Yaklaşımı ve Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımına Göre Bina Değeri
TKGM Nitelik	Yol Seviyesinde Üstünde Sekiz Yol Seviyesi Altında Bir Olmak Üzere Toplam Dokuz Katlı Ve İçerisinde Bir Banka Şubesi Ve Sekiz Adet Lojmanı Bulunan Betonarme Bina
Nihai Değer	52.765.633,-TL

Değerlemeye Konu Taşınmaz
Sözleşme Tarihi
Değerleme Kuruluşu
Rapor Tarihi ve No'su
Değerleme Tarihi
Değer Tespit Yöntemi
TKGM Nitelik
Nihai Değer

Değerlemeye Konu Taşınmaz
Sözleşme Tarihi
Değerleme Kuruluşu
Rapor Tarihi ve No'su
Değerleme Tarihi
Değer Tespit Yöntemi
TKGM Nitelik
Nihai Değer

Değerlemeye Konu Taşınmaz
Sözleşme Tarihi
Değerleme Kuruluşu
Rapor Tarihi ve No'su
Değerleme Tarihi
Değer Tespit Yöntemi
TKGM Nitelik
Nihai Değer

Değerlemeye Konu Taşınmaz
Sözleşme Tarihi
Değerleme Kuruluşu
Rapor Tarihi ve No'su
Değerleme Tarihi
Değer Tespit Yöntemi
TKGM Nitelik
Nihai Değer

Değerlemeye Konu Taşınmaz
Sözleşme Tarihi
Değerleme Kuruluşu
Rapor Tarihi ve No'su
Değerleme Tarihi
Değer Tespit Yöntemi
TKGM Nitelik
Nihai Değer

İstanbul Fatih Bina
01.11.2023
Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
26.12.2023 / 2023_VAKIF_GYO_10
21.12.2023
Pazar Yaklaşımı ve Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımına Göre Bina Değeri
4 Katlı Betonarme İşyeri
42.800.000,-TL

İstanbul Aliğa Bina
01.11.2023
Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
26.12.2023 / 2023_VAKIF_GYO_11
21.12.2023
Pazar Yaklaşımı ve Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımına Göre Bina Değeri
Kargir Beş Katlı Hizmet Binası Ve Lojmanı
40.735.000,-TL

Ankara Çankaya Kavaklıdere Dükkan
01.11.2023
Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
26.12.2023 / 2023_VAKIF_GYO_9
21.12.2023
Pazar Yaklaşımı ve Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımına Göre Zemin Kattaki Bir Nolu Bağımsız Bölüm Değeri
2 Dükkanı Ve 12 Mesken Daireli Kargir Apartman
108.220.000,-TL

İstanbul Sancaktepe 6770/2 Parsel Proje
01.11.2023
Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
26.12.2023 / 2023_VAKIF_GYO_13
21.12.2023
Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımına Göre Arsa+Yapı Değeri (312 Mesken ve 20 Dükkan Olan Yapı Ruhsatlı Proje)
Arsa
641.090.794,-TL

İstanbul Kadıköy Transform Fikirtepe
01.11.2023
Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
28.12.2023 / 2023_VAKIF_GYO_14
25.12.2023
Pazar Yaklaşımına Göre Tamamlanma Durumu Değeri (30 Adet Konut Nitelikli Bağımsız Bölüm)
Arsa
165.015.000,-TL

Değerlemeye Konu Taşınmaz	İstanbul Maltepe Nidapark Küçükyalı
Sözleşme Tarihi	01.11.2023
Değerleme Kuruluşu	Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
Rapor Tarihi ve No'su	29.12.2023 / 2023_VAKIF_GYO_15
Değerleme Tarihi	26.12.2023
Değer Tespit Yöntemi	Pazar Yaklaşımına Göre Tamamlanma Durumu Değeri (12 Adet Ofis Nitelikli Bağımsız Bölüm)
TKGM Nitelik	Arsa,29 Katlı B1 Blok,27 Katlı B2 Blok,24 Katlı B3 Blok,21 Katlı B4 Blok,30 Katlı B5 Blok,6 Katlı B6 Blok,5 Katlı B7 Blok,6 Katlı B8 Blok,1 Katlı B12,B13,B14,B15 Bloklar.
Nihai Değer	238.230.000,-TL
Değerlemeye Konu Taşınmaz	İzmir Konak 8601/2 Parsel Proje
Sözleşme Tarihi	01.11.2023
Değerleme Kuruluşu	Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
Rapor Tarihi ve No'su	29.12.2023 / 2023_VAKIF_GYO_12
Değerleme Tarihi	26.12.2023
Değer Tespit Yöntemi	Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımına Göre Arsa+Yapı Değeri (174 Adet Konut, 350 Adet Ofis ve 52 Adet Dükkanı olan Yapı Ruhsatlı Proje)
TKGM Nitelik	Arsa
Nihai Değer	1.886.779.444,-TL
Değerlemeye Konu Taşınmaz	İstanbul Sancaktepe 100 Parsel Arsa
Sözleşme Tarihi	10.11.2023
Değerleme Kuruluşu	Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
Rapor Tarihi ve No'su	12.12.2023 / 2023_VAKIF_GYO_2
Değerleme Tarihi	07.12.2023
Değer Tespit Yöntemi	Pazar Yaklaşımına Göre Arsa Değeri
TKGM Nitelik	Arsa
Nihai Değer	469.649.000,-TL
Değerlemeye Konu Taşınmaz	Ankara Çankaya Cubes Ankara Proje
Sözleşme Tarihi	10.11.2023
Değerleme Kuruluşu	Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
Rapor Tarihi ve No'su	29.12.2023 / 2023_VAKIF_GYO_17
Değerleme Tarihi	27.12.2023
Değer Tespit Yöntemi	Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımına Göre Arsa+Yapı Değeri (288 Adet Konut, 557 Adet Ofis, 19 Adet Dükkan, 1 Adet Otel ve 1 Adet Çok Açıklı Salonu olan Yapı Ruhsatlı Proje)
TKGM Nitelik	Arsa
Nihai Değer	4.473.360.173,-TL
Değerlemeye Konu Taşınmaz	İstanbul Ümraniye Finans Merkezi 12 Parsel Ofis Kulesi
Sözleşme Tarihi	10.11.2023
Değerleme Kuruluşu	Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
Rapor Tarihi ve No'su	29.12.2023 / 2023_VAKIF_GYO_16
Değerleme Tarihi	26.12.2023
Değer Tespit Yöntemi	Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımına Göre Arsa+Yapı Değeri
TKGM Nitelik	Arsa, B Blok 36 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri Ve Arsası
Nihai Değer	3.951.584.210,-TL

Değerlemeye Konu Taşınmaz
Sözleşme Tarihi
Değerleme Kuruluşu
Rapor Tarihi ve No'su
Değerleme Tarihi
Değer Tespit Yöntemi
TKGM Nitelik
Nihai Değer

Değerlemeye Konu Taşınmaz
Sözleşme Tarihi
Değerleme Kuruluşu
Rapor Tarihi ve No'su
Değerleme Tarihi
Değer Tespit Yöntemi
TKGM Nitelik
Nihai Değer

Değerlemeye Konu Taşınmaz
Sözleşme Tarihi
Değerleme Kuruluşu
Rapor Tarihi ve No'su
Değerleme Tarihi
Değer Tespit Yöntemi
TKGM Nitelik
Nihai Değer

İstanbul Sancaktepe Bizimtepe Aydos Konut
01.12.2023
Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
29.12.2023 / 2023_VAKIF_GYO_18
25.12.2023
Pazar Yaklaşımına Göre Bağımsız Bölüm Değeri
A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O,R,S Blok 16Şar Katlı P,T 2Şer Katlı U,V 1Er Katlı Ve Ticari 3 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası
14.270.000,-TL

İstanbul Maltepe Tablo Adalar Proje
01.12.2023
Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
29.12.2023 / 2023_VAKIF_GYO_19
26.12.2023
Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımına Göre Arsa+Yapı Değeri (316 Adet Konut ve 1 Adet Dükkanı olan Yapı Ruhsatlı Proje)
Arsa
2.625.371.694,-TL

Kocaeli Gebze 6365/8 Parsel Arsa
01.12.2023
Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
29.12.2023 / 2023_VAKIF_GYO_20
26.12.2023
Pazar Yaklaşımına Göre Arsa Değeri
Arsa
479.894.497,-TL



VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
İnkılap Mahallesi Dr. Adnan Büyükdeniz Caddesi
No:7/A Kat:14-13 PK:34768 Ümraniye/ İSTANBUL
T: +90 216 285 94 00

www.vakifgyo.com.tr |     /vakifgyo

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ bir VakıfBank Finans Grubu iştirakidir.