

30 Eylül 2024
YÖNETİM KURULU
ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU



İçindekiler

İçindekiler.....	2
Rapor Dönemi	4
Şirket Hakkında Bilgiler	4
Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler	7
Ortaklık Yapısı	14
İşletmenin Performansını Etkileyen Ana Etmenler	14
İşletmenin Finansman Kaynakları Ve Risk Yönetim Politikaları	17
İç Kontrol Sisteminin Etkinliği, Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmeleri.....	18
Kurumsal Gelişim Yolculuğumuz.....	19
Sürdürülebilirlik.....	21
Stratejik Yönetim ve Hedefler	23
Gayrimenkul Portföyü Ve İlgili Faaliyetler	24
Tamamlanan Projeler.....	24
Devam Eden Projeler	27
Yatırımlar.....	29
Arsalar	34
Gayrimenkul Portföy Gelişimi	36
Raporlama Döneminden Sonra Meydana Gelen Önemli Olaylar	36
İşletmenin Gelişimi Hakkında Yapılan Öngörüler.....	36
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu.....	37
Yapılan Araştırma Ve Geliştirme Faaliyetleri	37
Varsa, Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği Ve Tutarı.....	37
İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör Ve Bu Sektör İçerisindeki Yeri Hakkında Bilgi	37
Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu, Yararlanılmışsa Ne Ölçüde Gerçekleştirildiği....	37
Bu Tebliğ Hükümleri Çerçevesinde Düzenlenen Finansal Tablo Ve Bilgiler Esas Alınarak Hesaplanan Finansal Durum, Kârlılık Ve Borç Ödeme Durumlarına İlişkin Temel Rasyolar	38

Hisse Senedi Performansı	39
Dönem İçinde Yapılan Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler Ve Nedenleri	40
2023 Yılı Yönetim Kurulu Bağlılık Raporu Sonucu	40
Bilanço.....	41
Gelir Tablosu	43
İşletmenin Finansal Yapısını İyileştirmek İçin Alınması Düşünülen Önlemler	44
Üst Yönetimde Yıl İçinde Yapılan Değişiklikler Ve Halen Görev Başında Bulunanların Adı, Soyadı Ve Mesleki Tecrübesi	44
Personel Ve İşçi Hareketleri, Toplu Sözleşme Uygulamaları, Personel Ve İşçiye Sağlanan Hak Ve Menfaatler	44
Yıl İçinde Yapılan Bağışlar Hakkında Bilgiler	44
Merkez Dışı Örgütlerinin Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	44
Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler	44
Kurumsal Sosyal Sorumluluk	47
Portföy Tablosu	48
Gayrimenkul Değerleme Raporları Listesi	50

Rapor Dönemi

01.01.2024-30.09.2024

Şirket Hakkında Bilgiler

Kayıtlı Sermayesi	5.000.000.000 TL
Çıkarılmış Sermayesi	3.450.000.000 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/ 46
Toplantı Tarihi : 25 / 10 /2024
Karar No : 2024/ 156
Toplantı Yeri : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
YÖNETİM KURULU KARARI

GÜNDEM: 01.01.2024-30.09.2024 hesap dönemine ait Finansallar ve Faaliyet Raporu hk.

KARAR:

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

Buna göre;

a) Şirketimizin 01.01.2024-30.09.2024 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.

01.01.2024-30.09.2024 hesap dönemine ait Bağımsız Denetimden geçmemiş Mali Tablolar ve dipnotları ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun kabul edilmesine karar verilmiştir.

Mikail HİDİR
Yönetim Kurulu Başkanı

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

Onur İNCEHASAN
Üye

Arzu SEYAN
Üye

Tevfik ERPEK
Üye

Korhan TURGUT
Üye

Rifat DEMİRBAŞ
Üye

Ömer DEMİR
Üye

Abdullah AYAZ
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: 25 /10 /2024

KARAR SAYISI: 2024/ 156

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 30.09.2024 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

Abdullah AYAZ
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	Abdullah AYAZ	12.06.2024-Devam

GÖREV SÜRELERİ

ÜST YÖNETİM

Genel Müdür	Onur İNCEHASAN	05.03.2020-Devam
Genel Müdür Yardımcısı(V)	Adem ERCİN	01.10.2024-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	Abdullah AYAZ
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 HIDİR	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
Abdullah AYAZ	Yönetim Kurulu Üyesi	Yüksek Mimar

Bağımsızlık Beyanları

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ KAPSAMINDA BEYAN

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

Beyan, kabul ve taahhüt ederim.

Rıfat DEMİRBAŞ

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ KAPSAMINDA BEYAN

- 1) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve 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.

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 iletteceğimi, eş anlı olarak bu durumu ve gerekçesini Kurul'a da yazılı olarak iletteceğimi ve ilke olarak istifa edeceğimi,

Beyan, kabul ve taahhüt ederim.

Abdullah AYAZ

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 2024 Yılı Yönetim Kurulu aylık ücretlerini net 22.080 TL olarak belirlemiştir.

2024 yılında ödenen toplam brüt ücret şu şekildedir:

Yönetim Kurulu ücret ve giderleri
2.680.443-TL

Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler
9.363.306-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 2024 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 Abdullah AYZ, 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 01.01.2024-30.09.2024 hesap dönemine ait Mali Tablolar ve dipnotları ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporları Denetim Komitesi tarafından incelenmiş ve Yönetim Kuruluna sunulmuştur.

Komite; Bu dönemde 2 defa toplanmış ve 2 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 3 adet rapor hazırlamış, 5 karar almıştır.

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 2024 yılı 2. Dönem Yatırımcı İlişkileri Bölümü faaliyet Raporunu Yönetim Kuruluna sunmuştur.

01.01.2024-30.09.2024 hesap dönemine ait rapor komite tarafından hazırlamış ve 6 karar almıştır.

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 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla 43 defa toplanmış, 141 adet karar almış ve üyelerin toplantıya katılım oranı %100 olarak gerçekleşmiştir.

Ortaklık Yapısı

	30 Eylül 2024		31 Aralık 2023	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
T. Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı	53,77	1.855.078.681	53,77	1.586.226.736
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz. Vakfı	7,33	252.921.900	7,33	216.266.547
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Emekli Sandığı	6,48	223.392.456	6,48	191.016.704
Diğer	32,42	1.118.606.963	32,42	956.490.013
Toplam	100,00	3.450.000.000	100,00	2.950.000.000

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

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

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 5.000.000.000 TL'dir.

VakıfBank, Şirket üzerinde hakim ortak olarak kontrolü elinde bulundurmaktadır.

İşletmenin Performansını Etkileyen Ana Etmenler

Genel Ekonomik Görünüm ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye ekonomisi 2024 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı çeyreğine göre %2.5 büyümüştür. Yılın ikinci çeyreğinde büyüme rakamları sektörler bazında incelendiğinde, en hızlı büyümenin %9.6 büyüme ile vergi sübvansiyon tarafında yaşandığı görülmektedir. Vergi-sübvansiyon tarafını %6.5 büyüme ile inşaat sektörü izlemiş, sanayi sektöründe ise yıllık bazda %1.8 daralma yaşanmıştır. Yılın ikinci çeyreğinde GSYH içinde en yüksek paya sahip olan hizmetler sektörünün büyümede yine önemli rol oynadığı görülmüştür. 2024 yılı Eylül ayında, İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (KKO) yıllık bazda 2,4 puan, aylık bazda ise 0,5 puan azalarak %74,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Satın Alma Yöneticileri Endeksi (PMI) ise Eylül ayında 44,3 olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılı Eylül ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre, TÜFE'de %49,38, Yİ-ÜFE'de ise %33,09 oranında artış gerçekleşmiştir.

Küresel ölçekte dezenflasyon süreci devam ederken enflasyon birçok ülkede hedef oranlara yaklaşmayı sürdürmüştür. Son dönem verileri işgücü piyasalarında arz ve talep uyumunun arttığına ve hizmet sektöründeki fiyat katılıklarının zayıflamaya başladığına işaret etmektedir. Bu görünüm çerçevesinde, Avrupa Merkez Bankası (ECB) başta olmak üzere bazı gelişmiş ülke merkez bankaları faiz indirim süreçlerini başlatmışlardır. ABD Merkez Bankası'nın (Fed) Eylül toplantısında politika faizini 4 yıl aradan sonra ilk kez

indirdi ve 50 baz puan düşürerek yüzde 4,75-5,00 aralığına çekmiştir. ABD'de Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE), ağustosta aylık bazda yüzde 0,2, yıllık bazda yüzde 2,5 ile beklentilere paralel artmıştır.

Gelişmiş ülkelerin genelinde daha hızlı indirim patikaları fiyatlanmaya başlamıştır. Gelişmekte olan ülkelerin bir kısmında faiz indirimleri sürerken gerek enflasyonun gerekse politika faizlerinin tarihsel ortalamalara yaklaşması ile bazı merkez bankaları faiz indirimlerine ara vermiş veya indirim hızını düşürmüşlerdir. İlmli büyüme görünümü ile birlikte dezenflasyon sürecinde gelinen aşama, merkez bankalarının önümüzdeki dönemde de parasal sıkılığı azaltma yönünde adımlar atabileceklerine işaret etmektedir. Bununla birlikte, son dönemde Orta Doğu kaynaklı artan jeopolitik riskler ve seçim süreçlerinin neden olabileceği politika belirsizlikleri gibi faktörler, enflasyondaki katılıkları tekrar güçlendirme potansiyeline sahiptir. Bu nedenle, merkez bankalarının indirim süreçlerini temkinli götürecekleri yönündeki iletişimleri devam etmektedir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın Eylül ayı toplantısında, politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranının yüzde 50'de sabit tutulmasına karar vermiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyonist etkisinin azaldığını teyit etmektedir. Para politikasındaki kararlı duruş; yurt içi talepte dengelenme, Türk lirasında reel değerlenme ve enflasyon beklentilerinde düzelme vasıtası ile aylık enflasyonun ana eğilimini düşürecek ve dezenflasyon sürecini güçlendireceği düşünülmektedir. Bu süre içerisinde Türkiye'nin 5 yıllık kredi risk primi (CDS) ise 256,5 baz puanla Şubat 2020'den bu yana görülen en düşük seviyeye yaklaşmıştır.

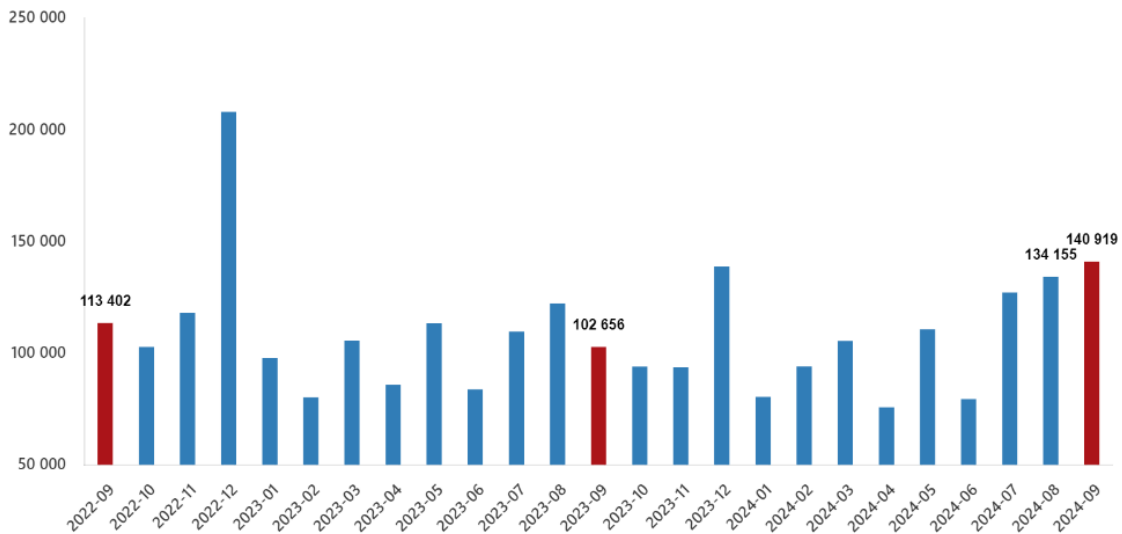
Konut Pazarı

TÜİK tarafından açıklanan konut satış rakamlarına göre, Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 37,3 oranında artarak 140 bin 919 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla İstanbul 21 bin 314, 13 bin 205 ile Ankara ve 7 bin 612 ile İzmir olurken en az olduğu iller sırasıyla 74 ile Hakkari, 82 ile Ardahan ve 106 ile Bayburt oldu.

Böylece konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 oranında artarak 947 bin 236 olarak gerçekleşti.

Konut satışı, Eylül 2024

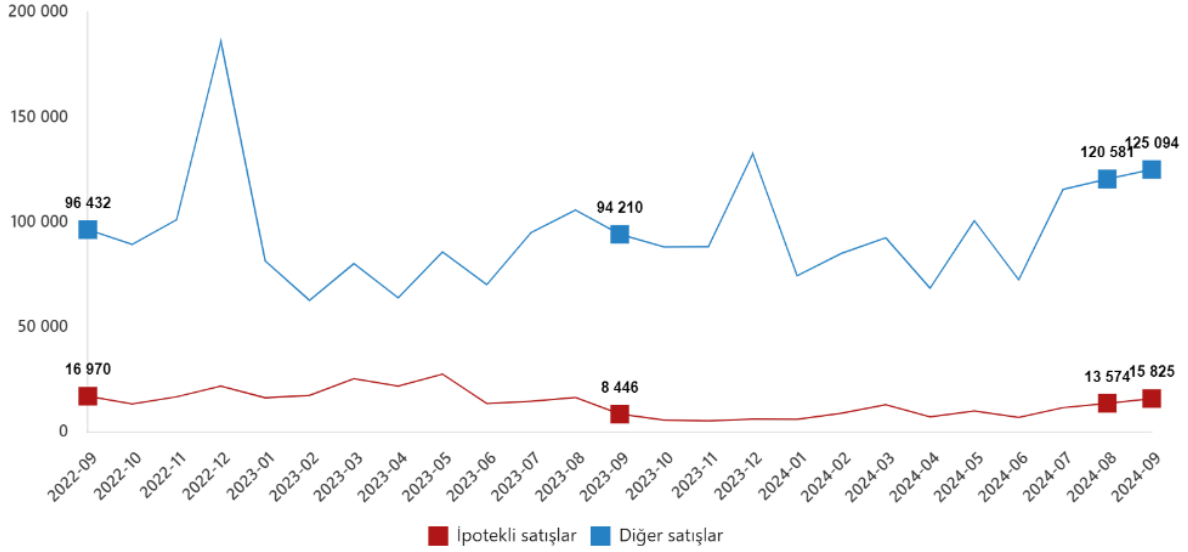
(Adet)



2024 yılı 3. Dönemde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 87,4 oranında artarak 15 bin 825 oldu. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %42,6 oranında azalarak 92 bin 310 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2024

(Adet)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %47,1 oranında artarak 44 bin 858 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,8 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,0 oranında artarak 300 bin 879 olarak gerçekleşti.

TCMB, TUIK raporlarından derlenerek hazırlanmıştır.

İşletmenin Finansman Kaynakları Ve Risk Yönetim Politikaları

30 Eylül 2024 itibarıyla 200.299.909 TL verilen teminat mektubu bulunmaktadır, detayları aşağıdaki gibidir:

Verilen Yer	Proje	Tutar
İller Bankası A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi - T.Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri 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	416.076 TL
İstanbul 7.İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos Projesi	77.500 TL
İstanbul 6.İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos Projesi	391.500 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
İstanbul 19.İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	120.000 TL
İstanbul 4.İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	205.000 TL
Ankara 46.Asliye Hukuk Mahkemesi	Cubes Ankara Projesi	334.000 TL
Alemdağ Vergi Dairesi	Tablo Adalar Projesi	114.004.440 TL
Toplam		200.299.909 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 %4,06'dır. (31 Aralık 2023: %6,91).30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2024		31 Aralık 2023	
Garantörlük Kapsamında		Garantörlük Kapsamında	
Yapılan Satışlar	Şirket Payı	Yapılan Satışlar	Şirket Payı
Cubes Ankara Projesi (%100)	94.612.053	94.612.053	128.540.257
Tablo Adalar Projesi (%99)	410.029.502	405.929.207	557.067.478
Toplam	504.641.555	500.541.260	685.607.735
			680.037.060

6 Temmuz 2020 tarihinde %15 inşaat ilerleme seviyesi olan "Cubes Ankara Projesi"nin Şirket'e devri gerçekleşmiştir. Bu devir ile ilişkili olarak 30 Eylül 2024 itibarıyla 3.Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı 13.447.210 -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 18 Mart 2024 itibarıyla müşterilere teslim edilmeye başlanmıştır.

Şirketimizin 30 Eylül 2024 itibarıyla 37.967.090 -TL'lik bankalardan kullanılmış kısa 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. 2024 yılı 3. Dönemde 3 adet rapor hazırlamış ve Yönetim Kuruluna sunmuştur.

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

2024 yılı 3.dönemde, Denetim Komitesi 2 defa toplanmış ve 2 adet rapor düzenlenmiş olup, Kurumsal Yönetim İlke ve Standartları da göz önünde tutularak, Şirket faaliyetlerinin Şirket amaçları doğrultusunda yürütüldüğü, düzenlenen mali tablolara ve ilgili kanun ve mevzuata uygun hareket edildiğine dair, güven ortamının oluşmuş olduğu, belirlenen hedefler doğrultusunda ana risklerin belirlendiği, sürekli gözlemlendiği, en aza indirildiği ve mevcut iç kontrol etkinliklerinin sık ve devamlı olarak değerlendirildiği görülmüştür.

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

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

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

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

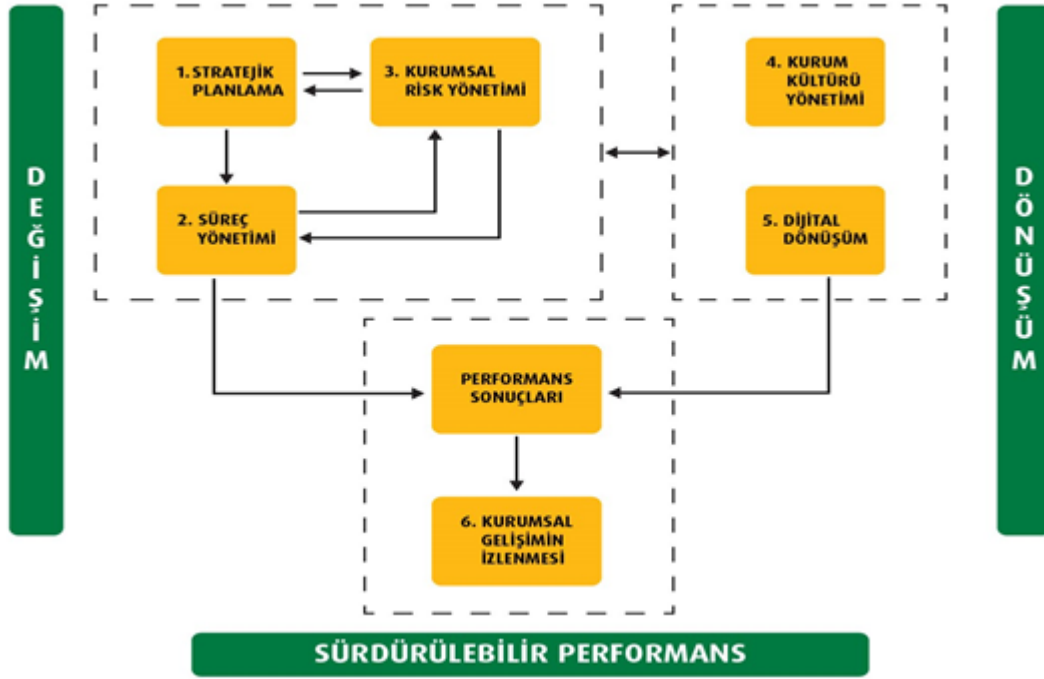
Riskler üç seviyede izlenmektedir:

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

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

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.



- Uluslararası arenaya taşıdığımız bu yolculuk, 2024 EFQM Küresel Ödülü yarışmasında dünyanın farklı ülkelerinden gelen deneyimli ve bağımsız değerlendiricilerin incelemeleri ile takdir edilerek, "EFQM Global Award -7 Diamonds" ödülünün de sahibi olunmuştur.

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 Finans Merkezi Projemiz IUFM Yerleşkesi içerisinde Leed GOLD Sertifikası alan ilk bina olma özelliği taşımakta olup, İzmir Konak Projemizde ise Leed GOLD sertifika adaylığımız bulunmaktadır. Ayrıca sertifika hedefi olmaksızın diğer projelerimizde de Enerji Verimliliği, Doğal Aydınlatma, Sağlıklı İç Ortam, Sorumlu Üretim ve Tüketim, Su Ayak İzinin Azaltılması, Biyolojik Çeşitliliğin Artırılması, Yeşil Otoparklar ve Bisiklet Parkları gibi birçok yeşil bina kriterine uyum dikkate alınmaktadır.

- **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 diğere 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 İklim 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

IFM VAKIFBANK KULELERİ

İl	İstanbul
İlçe	Ümraniye
Ada/Parsel	3328 / 12
Alış Tarihi	07.06.2011
Ekspertiz Tarihi	28.06.2024
Ekspertiz Değeri	7.722.000.000 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 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 28 Haziran 2024 tarihli raporuna göre 3328 ada 12 parsel üzerinde yer alan İstanbul Finans Merkezi'nin Pazar değeri KDV hariç 7.722.000.000 TL'dir.

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

İstanbul 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.

T.Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri 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 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 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.

İstanbul Finans Merkezi inşai çalışmaları tamamlanmıştır. Geçici kabul süreci 15.09.2023 tarihinde tamamlanmış olup Yapı kullanım izni (iskan) belgesi 16 Şubat 2024 tarihinde alınmıştır. Test ve devreye alma işlemleriyle ilgili süreç başlamış olup, devam etmektedir.

Projede 27.09.2024 tarihi itibarıyla protokol imzalanmış olup, sözleşme bitiş tarihi 13.07.2025 olarak güncellenmiştir.

TABLO ADALAR

İl	İstanbul
İlçe	Maltepe
Ada/Parsel	15646/44
Alış Tarihi	17.05.2016
Ekspertiz Tarihi	28.06.2024
Ekspertiz Değeri	2.758.500.000 TL

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi, 15646 ada, 44 parselde kayıtlı 15.268.61 m² yüzölçümlü E:1,25 ve TAKS:0,20-0,40 konut imarlı arsa Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret AŞ ile kurulan adi ortaklık tarafından %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 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.

03.08.2023 tarihinde geçici kabul süreci başlamış olup, 03.10.2023 tarihinde geçici kabul süreci tamamlanmış ve yapı kullanım izni (iskan) belgesi 26.03.2024 tarihinde alınmıştır.

01 Aralık 2021 Tarihinde projenin lansman toplantısı yapılarak satış süreci başlatılmış olup, 30.09.2024 tarihi itibarı ile 269 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

29 Kasım 2023 tarihinde anahtar teslim sürecine başlanmıştır. 2024 ilk yarıyıl ekspertiz raporundaki değeri 2.758.500.000 TL'dir.



Devam Eden Projeler

VYENİKONAK PROJESİ

İl	İzmir
İlçe	Konak
Ada/Parsel	8601/2
Alış Tarihi	19.08.2015
Ekspertiz Tarihi	28.06.2024
Proje Mevcut Ekspertiz Değeri	2.198.983.297 TL

İzmir İli, 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 İş" yöntemiyle ana yüklenici ihalesine çıkmış ve en iyi teklifi veren İlk İnşaat 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 tevhid şartına binaen şirket tarafından 04 Nisan 2019 tarihinde satın alınmış, "Tevhid ve Bedelsiz Kamuya Terk" işleminden doğan değişiklikler sebebiyle, 17.703,70 m² yüzölçümlü "8601 ada 2 parsel" olarak tapuya tescil edilmiş ve akabinde parsel üzerindeki riskli yapıların yıkılması suretiyle tapu cinsi "Arsa" vasfına geçmiştir.



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

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

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

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 28 Haziran 2024 tarihli değerleme raporuna göre “proje mevcut durum” ekspertiz değeri 2.198.983.297,-TL takdir edilmiştir.

CUBES ANKARA

İl	Ankara
İlçe	Çankaya
Ada/Parsel	16124/5 ve 16125/4
Alış Tarihi	06.07.2020
Ekspertiz Tarihi	28.06.2024
Ekspertiz Değeri	10.536.420.226 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 inşa 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 16 Ekim 2023 ve 25 Ekim 2023 tarihlerinde tadilat ruhsatları alınmış olup, tadilat ruhsatına göre proje 215.984,66 m² kapalı inşaat alanına sahiptir.

Projenin "Ana Yüklenici Hizmeti" ve "Proje Yönetim Hizmeti" ihaleleri sonuçlandırılarak ilgili firmalar ile sözleşme imzalanmak suretiyle inşai faaliyetler başlatılmıştır. 30.09.2024 tarihi itibarıyla projede %97 ilerleme seviyesinde olup 20 Nisan 2024 tarihinde geçici kabul yapılmıştır. A1-A2 Bloklara ait Yapı kullanım izni (iskan) belgesi 22 Şubat 2024 tarihinde alınmış olup, B1-B2 Bloklara ait Yapı kullanım izni (iskan) süreci devam etmektedir.

13 Ekim 2021 Tarihinde projenin Lansmanı toplantısı yapılarak satış süreci başlatılmış olup 30.09.2024 tarihi itibarı ile 437 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

18 Mart 2024 tarihinde anahtar teslim sürecine başlanmıştır.

28 Haziran 2024 tarihli değerleme raporunda; tamamlanma oranına göre toplam değeri 10.536.420.226 TL takdir edilmiştir.



VSANCAKTEPE MERKEZ

İl	İstanbul
İlçe	Sancaktepe
Ada/Parsel	6770/2
Alış Tarihi	09.12.2016
Ekspertiz Tarihi	28.06.2024
Ekspertiz Değeri	936.035.841 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" ve "Proje Yönetim Hizmeti" ihaleleri sonuçlandırılarak ilgili firmalarla sözleşme imzalanmak suretiyle inşai faaliyetler başlatılmıştır. VSANCAKTEPE MERKEZ projesinin 30 Eylül 2024 tarihi itibarı ile tamamlanma oranı %13'dür.

25 Eylül 2024 Tarihinde projenin lansman toplantısı yapılarak satış süreci başlatılmış olup 30.09.2024 tarihi itibarı ile 2 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

2024 ilk yarıyıllı ekspertiz raporundaki tamamlanma oranına göre yılsonu değeri 936.035.841 TL , projenin %100 Tamamlanması durumundaki toplam değeri 2.534.420.656 TL 'dir.



MÜLK EDİNİMİNE DAYALI GAYRİMENKULER TRANSFORM FİKİRTEPE PROJESİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ

İl	İstanbul
İlçe	Kadıköy
Ada/Parsel	3412/3
Alış Tarihi	9.05.2018
Ekspertiz Tarihi	27.06.2024
Ekspertiz Değeri	183.320.000 TL

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



27 Haziran 2024 tarihli değerlendirme 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 183.320.000 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	28.06.2024
Ekspertiz Değeri	268.020.000 TL

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesinde 16772 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı Nidapark Küçükyalı Projesi B10 ve B11 blokları ofis kulelerinde yer alan 20.439,61 m² brüt satış alanlı toplam 102 adet bağımsız bölüme, 30 Kasım 2018 tarihinde 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.

28 Haziran 2024 tarihli değerlendirme raporuna göre Şirketimiz mülkiyetindeki 12 adet bağımsız bölümün tamamlanması halinde günümüz piyasa koşullarındaki hasılat değerinin 268.020.000 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	28.06.2024
Ekspertiz Değeri	7.722.000.000 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 30 Eylül 2024 itibarıyla 40.200.000 TL + KDV'dir.

KAVAKLIDERE DÜKKAN

Taşınmaz; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde 2537 ada, 6 parselde konumludur. 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. 24 Haziran 2024 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulümüze pazar ve gelir yaklaşımı yöntemine göre 119.555.000 TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

İl	Ankara
İlçe	Çankaya
Ada/Parsel	2537/6
Alış Tarihi	30.12.2004
Ekspertiz Tarihi	24.06.2024
Ekspertiz Değeri	119.555.000 TL

Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

01.01.2020 tarihinde VakıfBank Kavaklıdere şubesi olarak 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Mevcut aylık kira bedeli 341.755,57 TL+KDV'dir.

KÜTAHYA İŞ MERKEZİ

Taşınmaz Bilgileri

İl	Kütahya
İlçe	Merkez
Ada/Parsel	63/224
Alış Tarihi	31.01.2011
Ekspertiz Tarihi	24.06.2024
Ekspertiz Değeri	66.620.000 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 kattan 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. 24 Haziran 2024 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulümüze pazar ve gelir yaklaşımı yöntemine göre 66.620.000 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 219.431,41-TL+KDV'dir.

ALİAĞA İŞ MERKEZİ

Taşınmaz Bilgileri

İl	İzmir
İlçe	Aliağa
Ada/Parsel	-/5637
Alış Tarihi	31.01.2011
Ekspertiz Tarihi	24.06.2024
Ekspertiz Değeri	55.035.000 TL

Aliağa İş Merkezi; İzmir İli, Aliağa İlçesi, Aliağa Mahallesi, İstiklal Caddesi üzerinde, 5637 parselde konumlandır. 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. 24 Haziran 2024 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulümüze pazar ve gelir yaklaşımı yöntemine göre 55.035.000 TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

Mevcut aylık kira bedeli 126.056,77-TL+KDV'dir.

Binanın toplamda 448 m²'lik 1.bodrum, zemin ve 1.katları, 01.01.2020 tarihinde VakıfBank Aliağa şubesi olarak 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Mevcut aylık kira bedeli 100.275,52 TL+KDV'dir. Ayrıca binada bulunan bağımsız bölümlerden 8 adet gayrimenkul 25.781,25 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	24.06.2024
Ekspertiz Değeri	48.350.000 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 ileriki dönemlerde ayrı ayrı bağımsız bölümler olarak satış ve kiralamaya konu olabilmesi adına, gayrimenkule ait tapu kayıtları 20 Nisan 2021 tarihinde 3 ayrı bağımsız bölüm olarak güncellenmiştir.

Bir çok banka şubesinin yer aldığı Macar Kardeşler Caddesi'nde konumlanmış olması, işçilik ve yapı kalitesinin çevre binalara oranla daha iyi olması, köşe konumda yer alması ve dükkân 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. 24 Haziran 2024 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulümüze pazar ve gelir yaklaşımı yöntemine göre 48.350.000 TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

Mevcut aylık kira bedeli 141.716,07-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	24.06.2024	24.06.2024	24.06.2024
Ekspertiz Değeri	414.680.000 TL	528.040.000 TL	497.700.000 TL

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8603 ada 1 parselde 5.183,53 m² yüzölçümlü, 8604 ada 1 parselde 6.600,52 m² yüzölçümlü, 8604 ada 4 parselde 6.221,25 m² yüzölçümlü MİA (Merkezi İş Alanı) imarlı arsalar portföyümüze dahil edilmiştir. Arsamızın 2024 ilk yarıyıl yıl sonu ekspertiz raporundaki pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 1.440.420.000 TL'dir.

Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

Mevcut aylık kira bedeli 120.000 -TL+KDV'dir. 8604 Ada 1 Parsel, 01.01.2024 tarihinde REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. Ve Tic. A.Ş'ye 3 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Ancak sözleşme 2024 Mayıs ayı itibari ile sonlandırılmıştır.

ANKARA - ETİMESGUT ARSALAR

İl	Ankara
İlçe	Etimesgut
Ada/Parsel	48750/1 ve 48744/5
Alış Tarihi	12.04.2000
Ekspertiz Tarihi	27.06.2024
Ekspertiz Değeri	10.815.860 TL

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

Arsalarımızın 2024 ilk yarıyıl ekspertiz raporundaki pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 10.815.860 TL 'dir.

İSTANBUL SANCAKTEPE ARSASI

İl	İstanbul
İlçe	Sancaktepe
Ada/Parsel	8741/13
Alış Tarihi	12.08.2022
Ekspertiz Tarihi	27.06.2024
Ekspertiz Değeri	540.620.000 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. Samandıra Mahallesi eski 100 parselin yoldan ihdas, tevhit ve ifraz işlemi sonrası 8741 Ada, 13 Parsel 13.720,22 m² yüzölçümlü imar planında konut alanı lejantında bulunan "Arsa" nitelikli taşınmazın tescili 01.02.2024 tarihinde gerçekleşmiştir.

27.06.2024 tarihli değerlendirme raporuna göre arsanın değeri 540.620.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

Mevcut aylık kira bedeli 315.000-TL+KDV'dir.

06.11.2023 tarihinde Öztekin Motorlu Araçlar Tic. A.Ş. şirketine 2 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır.

KOCAELİ GEBZE - ÇAYIROVA ARSASI

İl	Kocaeli
İlçe	Gebze
Ada/Parsel	6365/8
Alış Tarihi	02.09.2022
Ekspertiz Tarihi	28.06.2024
Ekspertiz Değeri	555.289.650 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 28.06.2024 tarihli değerleme raporuna göre arsanın değeri 555.289.650,-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 değerleme 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 2023 yılına ilişkin Şirketimiz Kurumsal Yönetim Uyum Raporlaması KAP Platformu üzerinden, Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak 10.05.2024 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

[2023 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, 2024 yılı 3. Dönem için 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

30 Eylül 2024 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 Produktivite 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.

2024	KAVAKLIDERE DÜKKAN	ALİAĞA İŞ MERKEZİ	ALİAĞA KONUT	KÜTAHYA İŞ MERKEZİ	FATİH İŞ MERKEZİ	İSTANBUL FİNANS MERKEZİ	İZMİR KONAK ARSA	SANCAKTEPE ARSA	TOPLAM
Ocak	435.167 ₺	127.676 ₺	27.882 ₺	180.801 ₺	116.767 ₺	27.364.664 ₺	152.790 ₺	401.075 ₺	28.806.822 ₺
Şubat	416.311 ₺	122.144 ₺	27.074 ₺	267.286 ₺	172.622 ₺	26.178.969 ₺	146.170 ₺	383.696 ₺	27.714.272 ₺
Mart	403.548 ₺	118.399 ₺	27.552 ₺	259.092 ₺	167.330 ₺	25.376.398 ₺	141.689 ₺	371.933 ₺	26.865.941 ₺
Nisan	391.112 ₺	114.751 ₺	27.417 ₺	251.107 ₺	162.173 ₺	24.594.356 ₺	137.322 ₺	360.471 ₺	26.038.709 ₺
Mayıs	378.368 ₺	111.012 ₺	27.196 ₺	242.925 ₺	156.889 ₺	23.792.993 ₺	132.851 ₺	348.726 ₺	25.190.960 ₺
Haziran	372.260 ₺	109.220 ₺	28.081 ₺	239.004 ₺	154.356 ₺	23.408.906 ₺	-	343.097 ₺	24.654.924 ₺
Temmuz	360.628 ₺	105.807 ₺	27.203 ₺	231.535 ₺	149.533 ₺	22.677.433 ₺	-	332.376 ₺	23.884.515 ₺
Ağustos	351.920 ₺	103.252 ₺	26.546 ₺	225.945 ₺	145.922 ₺	41.393.216 ₺	-	324.350 ₺	42.571.151 ₺
Eylül	341.776 ₺	100.276 ₺	25.781 ₺	219.431 ₺	141.716 ₺	40.200.000 ₺	-	315.000 ₺	41.343.980 ₺
Toplam	3.451.090 ₺	1.012.537 ₺	244.732 ₺	2.117.126 ₺	1.367.308 ₺	254.986.935 ₺	710.822 ₺	3.180.724 ₺	267.071.274 ₺

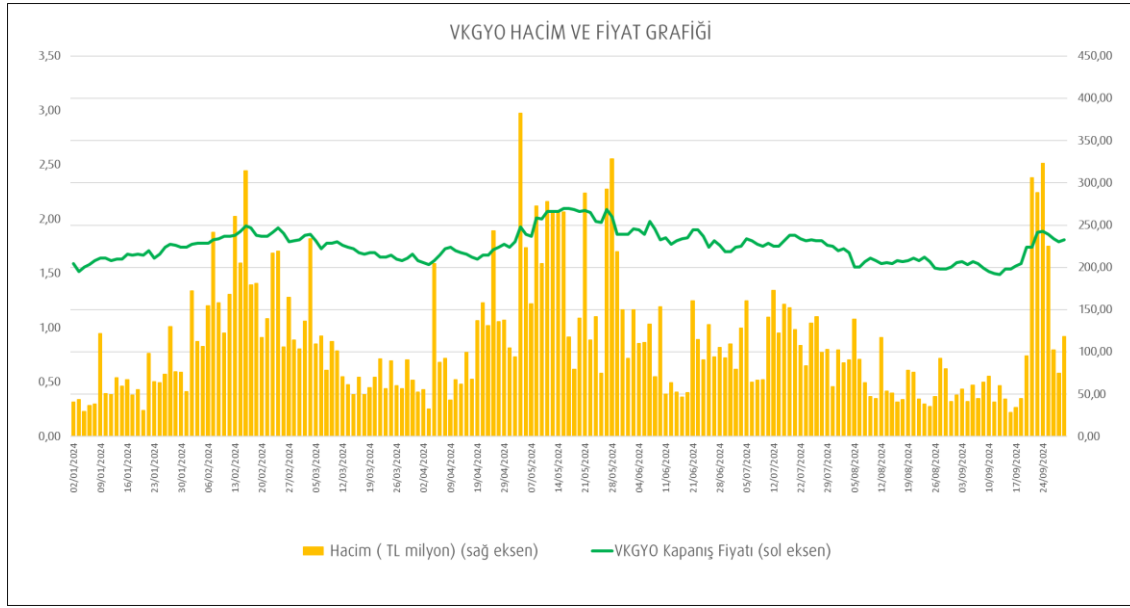
Bu Tebliğ Hükümleri Çerçevesinde Düzenlenen Finansal Tablo Ve Bilgiler Esas Alınarak Hesaplanan Finansal Durum, Kârlılık Ve Borç Ödeme Durumlarına İlişkin Temel Rasyolar

Rasyolar	Oran
Cari Oran	2,44
Likit Oran	1,52
Nakit Oran	0,80

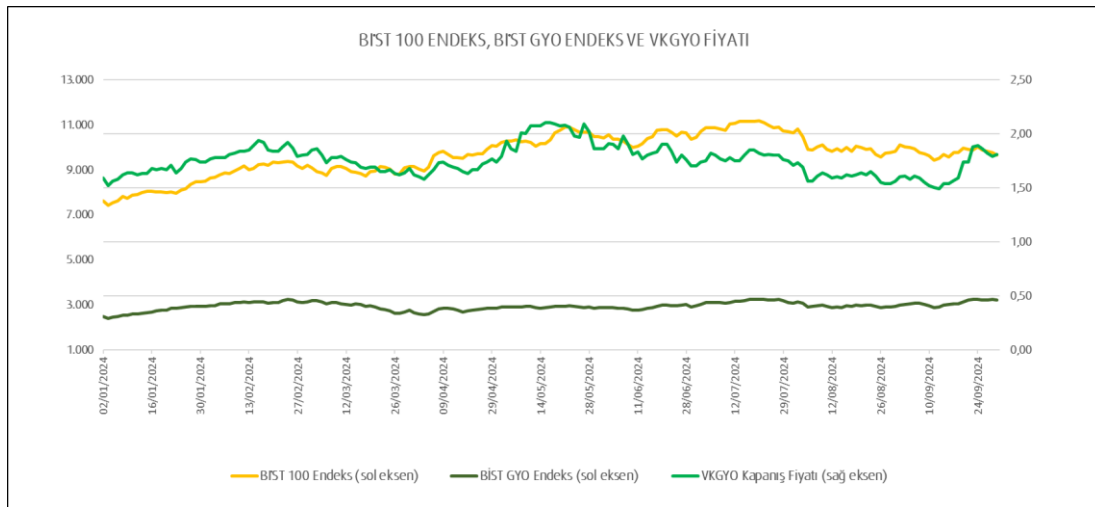
Hisse Senedi Performansı

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı hisse senedinin 2024 yılı içerisinde gösterdiği gelişme aşağıdaki grafikler ile sunulmuştur. Grafikler, Şirketimiz hisse senedinin 01.01.2024 – 30.09.2024 dönem aralığındaki fiyat değişimini ve yapılan işlemlerin hacmini, BİST 100 ve GYO endeksleriyle Şirketimiz hisse senedinin karşılaştırmasını göstermektedir.

VKGYO FİYAT GRAFİĞİ



VKGYO-XGMYO- XU100 KARŞILAŞTIRMALI AYLIK DEĞİŞİM GRAFİĞİ



Dönem İçinde Yapılan Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler Ve Nedenleri

Şirketimiz 5.000.000.000,-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 2.950.000.000,-TL olan çıkarılmış sermayesinin, 500.000.000,-TL tutarındaki kısmı 2023 yılı dönem karından karşılanmak suretiyle, %16,95 oranında artırılarak 3.450.000.000,-TL'ye çıkarılması nedeniyle ihraç edilecek A ve B grubu paylara ilişkin "Borsa İhraç Belgesi" Sermaye Piyasası Kurulu'nun 05/09/2024 tarih ve 49/1414 sayılı toplantısında onaylanmış ve çıkarılmış sermayeyi gösteren Şirket Esas Sözleşmesinin 7. maddesinin yeni şekline uygun görüş verilmiştir. Bedelsiz Sermaye artırımına ilişkin başvurumuzun uygun görülerek onaylandığı hususu 05/09/2024 tarih ve 2024/44 sayılı haftalık bültende ilan edilmiş olup Kurul'un 10/09/2024 tarihli yazısı ile Şirketimize bildirilmiştir. Şirketimiz Esas Sözleşmesinin 7. maddesi İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 23 Eylül 2024 tarihinde tescil edilmiştir.

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.

30 EYLÜL 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (*)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot Referansı	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
DÖNEN VARLIKLAR		4.045.656.718	8.857.343.593
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.326.519.702	1.219.578.053
Ticari alacaklar			
- ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	1.057.669.887	121.931.803
Diğer alacaklar			
- ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	6.711.370	5.494.271
Stoklar	12	1.520.980.004	7.014.555.575
Peşin ödenmiş giderler	9	64.683.178	101.904.569
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	10	13.581.240	25.138.065
Diğer dönen varlıklar	10	55.511.337	368.741.257
DURAN VARLIKLAR		15.344.135.512	11.437.803.910
Ticari alacaklar			
- ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (UV)	7	9.848.455	--
Diğer alacaklar			
- ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar (UV)	8	2.515.355	1.458.881
Stoklar (UV)	12	1.815.014.320	1.757.050.680
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	13.128.106.822	9.069.166.740
Maddi duran varlıklar	13	13.437.176	13.194.175
Maddi olmayan duran varlıklar			
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	14	1.246.773	3.078.599
Peşin ödenmiş giderler (UV)	9	366.321.294	392.173.822
Diğer duran varlıklar	10	7.645.317	201.681.013
TOPLAM VARLIKLAR		19.389.792.230	20.295.147.503

	Dipnot Referansı	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.658.739.267	5.226.854.062
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3,6	37.967.090	140.786.541
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	3,7	1.000.153	241.709
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	235.594.818	827.858.085
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.688.552	3.101.796
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	7.227.694	18.552.728
Ertelenmiş gelirler			
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	3,17	539.308.039	255.249.293
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	17	819.042.351	3.920.993.897
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	4.991.894	5.266.757
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	11.918.676	54.803.256
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		120.457.639	389.155.818
Uzun vadeli borçlanmalar			
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	3,6	--	13.775.036
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (UV)	8	34.476.557	34.039.220
Ertelenmiş gelirler (UV)			
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	17	61.978.208	309.167.365
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	3.536.038	4.367.884
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	16	20.466.836	27.806.313
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.779.196.906	5.616.009.880
ÖZKAYNAKLAR		17.610.595.324	14.679.137.623
Ödenmiş sermaye	18	3.450.000.000	2.950.000.000
Sermaye düzeltme farkları	18	10.029.150.876	10.029.150.876
Paylara ilişkin primler/iskontolar	18	31.285.041	31.285.041
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/(kayıpları)	18	(2.696.772)	(2.252.704)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		225.195.035	197.878.486
Geçmiş yıllar karları/(zararları)		945.759.375	(341.435.571)
Net dönem karı		2.931.901.769	1.814.511.495
TOPLAM KAYNAKLAR		19.389.792.230	20.295.147.503

Gelir Tablosu

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

1 OCAK - 30 EYLÜL 2024 ve 1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU (*)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	<i>Dipnot Referansı</i>	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz– 30 Eylül 2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak – 30 Eylül 2023	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz– 30 Eylül 2023
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	5.798.066.873	1.309.590.050	687.943.167	281.800.416
Satışların maliyeti (-)	19	(5.253.775.412)	(1.154.853.933)	(7.827.278)	(1.811.401)
Brüt Kar		544.291.461	154.736.117	680.115.889	279.989.015
Genel yönetim giderleri (-)	20	(153.905.880)	(51.432.942)	(109.068.612)	(47.169.797)
Pazarlama giderleri (-)	20	(35.412.976)	(8.756.282)	(40.660.780)	(10.965.649)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	4.045.734.850	910.921.439	436.435.539	116.995.372
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(956.231.948)	(383.167.598)	(2.914.609.458)	(1.043.325.838)
Esas Faaliyet Karı / (Zararı)		3.444.475.507	622.300.734	(1.947.787.422)	(704.476.897)
Finansman Gelir/(Gideri)		3.444.475.507	622.300.734	(1.947.787.422)	(704.476.897)
Öncesi Faaliyet Karı / Zararı					
Finansman giderleri (-)	23	(15.161.846)	(3.264.582)	(18.895.708)	(4.521.509)
Sürdürülen Faaliyetler Öncesi Dönem Karı/ (Zararı)		3.429.313.661	619.036.152	(1.966.683.130)	(708.998.406)
Parasal Kazanç/ (Kayıp)		(497.411.892)	1.731.398	(1.153.529.961)	(806.413.799)
Dönem Net Karı		2.931.901.769	620.767.550	(3.120.213.091)	(1.515.412.205)
DİĞER KAPSAMLI GELİR					
Kar veya Zararda					
Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları /(kayıpları)	16	(444.068)	(191.418)	318.432	572.159
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir		(444.068)	(191.418)	318.432	572.159
Toplam Kapsamlı Gelir		2.931.457.701	620.576.132	(3.119.894.659)	(1.514.840.046)
Adi Pay Başına Kazanç	25	0,850	0,180	(1,260)	(0,612)

(*) 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 etkin satış pazarlama faaliyetleri ile güçlü ve istikrarlı mali yapısını korumaya gayret göstermiş, sürdürülebilir büyümesine devam etmiştir.

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

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

30.09.2024 tarihi itibarıyla şirketimizin personel sayısı 43 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

Bulunmamaktadır.

Merkez Dışı Örgütlerinin Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Şirketimizin merkez dışında örgütü yoktur.

Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler

DANIŞMANLIK HİZMETLERİ

Şirketimiz, 2024 yılı Bağımsız Denetim hizmetini Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ'den, almaktadır.

Şirketimizin 2024 yılı tam tasdik hizmetlerini HSY Bağımsız Denetim ve YMM AŞ'den almaktadır.

Şirketimiz ile DRC Derecelendirme Hizmetleri AŞ arasında 24 Haziran 2024 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 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.Tiç.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 kullanılabilecek 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.

Şirketimizde İnsan Kaynakları Müdürlüğü iş süreçleri kapsamında bordro yönetimi açısından kritik önem arz eden yasal değişiklikler ve güncellemelerin takip edilmesi, ERP sistemine uyarlaması ve kontrollerinin yapılması amacıyla Consulta İş ve Sosyal Güvenlik Mevzuatı Danışmanlık Hizmetleri AŞ. firmasından 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 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla taraf olduğu 50 dava bulunmakta olup, 33 dava tüketici mahkemesinde, 1 dava sulh hukuk mahkemesinde, 8 dava asliye hukuk mahkemesinde, 2 dava idare mahkemesinde, 2 dava ticaret mahkemesinde, 3 dava iş mahkemesinde ve 1 dava da tahkim merkezinde görülmektedir.

ŞİRKETİN DOĞRUDAN VEYA DOLAYLI İŞTİRAKLERİ

Müşterek Faaliyetler

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

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

Halk GYO – Vakıf GYO

Halk GYO – Vakıf GYO 29 Ağustos 2014 tarihinde imzalanan proje ortaklığı sözleşmesiyle adi ortaklık olarak kurulmuş olup 16 Ekim 2014 tarihinde faaliyete geçmiştir. Halk GYO – Vakıf GYO 100.000 TL sermaye ile %50, %50 oranında pay ile kurulmuş olup, kurulan ortaklığın amacı, Sancaktepe İstanbul'da konut projesi geliştirmektir. Şirket, 95.221,84 m² yüz ölçümüne sahip İstanbul ili Sancaktepe ilçesinde bulunan 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 ili 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'24 (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 ve 3 yıldır desteklediğimiz 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

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 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)	1.326.519.702	1.219.578.053
Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	16.464.101.146	17.840.772.995
İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	--	--
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	--	--
Diğer varlıklar		1.599.171.382	1.234.796.455
Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.3/(p)	19.389.792.230	20.295.147.503
Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	37.967.090	154.561.577
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	17.610.595.324	14.679.137.623
Diğer kaynaklar		1.741.229.816	5.461.448.303
Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(p)	19.389.792.230	20.295.147.503
Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri			
ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	1.324.343.493	1.216.719.360
Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden			
vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	2.176.209	2.858.693
Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	--	--
Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	--	--
Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	1.445.086.570	1.876.629.828
Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	--	--
	III-48.1 Tebliğ Md. 28/1		
işletmeci şirkete iştirak	(a)	--	--
Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	714.288.379	1.014.554.374
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)	2.176.209	2.858.693

Portföy Sınırlamaları	III-48.1 İlgili Düzenleme	30/09/2024	31/12/2023	Asgari/Aza mi Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar (*)	Md.24 / (a)	91,74%	93,90%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	0,01%	0,01%	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler,Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0,00%	0,00%	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	7,45%	9,25%	≤ %20
6 İşletmecisi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Md.31	4,27%	7,96%	≤ %500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	Md.24/(b)	0,01%	0,01%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	0,01%	0,01%	≤ %10

- (*) Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Tebliği 24. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca; maliyetlerine ilişkin bedel ödemeleri belirli hakedişler karşılığında veya taksitler halinde yapılan projelere ilişkin planlanan harcama tutarlarını Sermaye Piyasası 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 için 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 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 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	28.05.2024
Değerleme Kuruluşu	Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
Rapor Tarihi ve No'su	24.06.2024 / VAKIF GYO-2024-17
Değerleme Tarihi	19.06.2024
Değer Tespit Yöntemi	Pazar Yaklaşımına Göre Arsa Değeri
TKGM Nitelik	Zirai Donatım Binaları Ve Depoları ,Fidanlık
Nihai Değer	528.040.000,-TL
Değerlemeye Konu Taşınmaz	İzmir Konak 8603/1 Parsel Arsa
Sözleşme Tarihi	28.05.2024
Değerleme Kuruluşu	Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
Rapor Tarihi ve No'su	24.06.2024 / VAKIF GYO-2024-15
Değerleme Tarihi	19.06.2024
Değer Tespit Yöntemi	Pazar Yaklaşımına Göre Arsa Değeri
TKGM Nitelik	Zirai Donatım Binaları Ve Depoları ,Fidanlık
Nihai Değer	414.680.000,-TL
Değerlemeye Konu Taşınmaz	İzmir Konak 8604/4 Parsel Arsa
Sözleşme Tarihi	28.05.2024
Değerleme Kuruluşu	Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
Rapor Tarihi ve No'su	24.06.2024 / VAKIF GYO-2024-16
Değerleme Tarihi	19.06.2024
Değer Tespit Yöntemi	Pazar Yaklaşımına Göre Arsa Değeri
TKGM Nitelik	Altı Ev Ve Kuyulu Bahçeyi Havi Altındağ Fabrikası
Nihai Değer	497.700.000,-TL
Değerlemeye Konu Taşınmaz	Ankara Etimesgut ENH Arsalar
Sözleşme Tarihi	28.05.2024
Değerleme Kuruluşu	Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
Rapor Tarihi ve No'su	27.06.2024 / VAKIF GYO-2024-3
Değerleme Tarihi	24.06.2024
Değer Tespit Yöntemi	Pazar Yaklaşımına Göre Arsa Değeri
TKGM Nitelik	Arsa
Nihai Değer	10.815.860,-TL
Değerlemeye Konu Taşınmaz	Kütahya Merkez Bina
Sözleşme Tarihi	28.05.2024
Değerleme Kuruluşu	Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
Rapor Tarihi ve No'su	24.06.2024 / VAKIF GYO-2024-20
Değerleme Tarihi	19.06.2024
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	66.620.000,-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
28.05.2024
Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
24.06.2024 / VAKIF GYO-2024-6
19.06.2024
Pazar Yaklaşımı ve Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımına Göre Bina Değeri
4 Katlı Betonarme İşyeri
48.350.000,-TL

İstanbul Aliğa Bina
28.05.2024
Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
24.06.2024 / VAKIF GYO-2024-17
19.06.2024
Pazar Yaklaşımı ve Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımına Göre Bina Değeri
Kargir Beş Katlı Hizmet Binası Ve Lojmanı
55.035.000,-TL

Ankara Çankaya Kavaklıdere Dükkan
28.05.2024
Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
24.06.2024 / VAKIF GYO-2024-4
19.06.2024
Pazar Yaklaşımı ve Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımına Göre Zemin Kattaki Bir Nolu Bağımsız Bölüm Değeri
2 Dükkanı Ve 12 Mesken Daireli Kargir Apartman
119.555.000,-TL

İstanbul Sancaktepe 6770/2 Parsel VSancaktepe Merkez Projesi
28.05.2024
Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
28.06.2024 / VAKIF GYO-2024-7
24.06.2024
Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımına Göre Arsa+Yapı Değeri (312 Mesken ve 20 Dükkan Olan Yapı Ruhsatlı Proje)
Arsa
936.035.841,-TL

İstanbul Kadıköy Transform Fikirtepe
28.05.2024
Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
27.06.2024 / VAKIF GYO-2024-8
24.06.2024
Pazar Yaklaşımına Göre Tamanlanma Durumu Değeri (30 Adet Konut Nitelikli Bağımsız Bölüm)
Arsa
183.320.000,-TL

Değerlemeye Konu Taşınmaz	İstanbul Maltepe Nidapark Küçükyalı
Sözleşme Tarihi	28.05.2024
Değerleme Kuruluşu	Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
Rapor Tarihi ve No'su	28.06.2024 / VAKIF GYO-2024-9
Değerleme Tarihi	24.06.2024
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	268.020.000,-TL
Değerlemeye Konu Taşınmaz	İzmir Konak 8601/2 Parsel VYenikonak Projesi
Sözleşme Tarihi	28.05.2024
Değerleme Kuruluşu	Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
Rapor Tarihi ve No'su	28.06.2024 / VAKIF GYO-2024-18
Değerleme Tarihi	24.06.2024
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	2.198.983.297,-TL
Değerlemeye Konu Taşınmaz	İstanbul Sancaktepe 8741/13 Parsel Arsa
Sözleşme Tarihi	28.05.2024
Değerleme Kuruluşu	Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
Rapor Tarihi ve No'su	27.06.2024 / VAKIF GYO-2024-11
Değerleme Tarihi	24.06.2024
Değer Tespit Yöntemi	Pazar Yaklaşımına Göre Arsa Değeri
TKGM Nitelik	Arsa
Nihai Değer	540.620.000,-TL
Değerlemeye Konu Taşınmaz	Ankara Çankaya Cubes Ankara Proje
Sözleşme Tarihi	28.05.2024
Değerleme Kuruluşu	Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
Rapor Tarihi ve No'su	28.06.2024 / VAKIF GYO-2024-5_Revize
Değerleme Tarihi	24.06.2024
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 ve 44 Katlı Betonarme A1 Blok Mesken Ve Ofis Ve İşyeri 11 Katlı Betonarme A2 Blok Ofis Ve İşyeri Ve Arsası
Nihai Değer	3.253.715.226,-TL
Değerlemeye Konu Taşınmaz	İstanbul Ümraniye Finans Merkezi 12 Parsel Ofis Kulesi
Sözleşme Tarihi	28.05.2024
Değerleme Kuruluşu	Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
Rapor Tarihi ve No'su	28.06.2024 / VAKIF GYO-2024-10
Değerleme Tarihi	24.06.2024
Değer Tespit Yöntemi	Pazar Yaklaşımına Göre 48 adet Bağımsız Bölümün Satış Değeri
TKGM Nitelik	Arsa, B Blok 36 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri Ve Arsası
Nihai Değer	7.722.000.000,-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
28.05.2024
Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
27.06.2024 / VAKIF GYO-2024-12
24.06.2024
Pazar Yaklaşımına Göre 2 adet Bağımsız Bölümün Satış 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
17.030.000,-TL

İstanbul Maltepe Tablo Adalar Proje
28.05.2024
Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
28.06.2024 / VAKIF GYO-2024-13
24.06.2024
Pazar Yaklaşımına Göre 317 adet Bağımsız Bölümün Satış Değeri
28 Katlı A Blok18 Katlı B Bloklu Betonarme Bina Ve Arsası
2.758.500.000,-TL

Kocaeli Gebze 6365/8 Parsel Arsa
28.05.2024
Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
28.06.2024 / VAKIF GYO-2024-19
24.06.2024
Pazar Yaklaşımına Göre Arsa Değeri
Arsa
555.289.650,-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.