



VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

2021 YILI

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

1) Görüş

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 1 Ocak 2021 - 31 Aralık 2021 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Şirketin durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak 2021 – 31 Aralık 2021 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 9 Şubat 2022 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 514 ve 516'ncı maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "*Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği*" ne ("Tebliğ") göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; şirketin o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtmak üzere hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, şirketin gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin Yönetim Kurulu'nun değerlendirmesi de raporda yer alır.



**Building a better
working world**

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim Kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim Kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Emre Çelik'tir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited



Emre Çelik, SMMM
Sorumlu Denetçi

9 Şubat 2022
İstanbul, Türkiye

YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

Değerli Paydaşlarımız,

Dünyayı etkisi altına alan ve yeni varyantlarla süregelen Covid-19 salgınının ulusal ve uluslararası etkileri 2021 yılında da devam etmiştir. Ülkemiz, salgınla mücadele kapsamında sağlık alt yapısı ve aşılama çalışmaları başta olmak üzere, ekonominin desteklenmesi alanında; sosyal hayattan çalışma hayatına, turizmden tarıma kadar hayatın her noktasında önlemler almış, tüm ekonomik aktörlerin ihtiyaçlarını karşılayacak birçok tedbir ve teşviki hayata geçirerek mücadelesine devam etmiştir. IMF'nin Ekim ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, 2021 için küresel ekonomik büyüme tahminini 0,1 puan aşağı yönlü revize ettiği bu dönemde, Türkiye yılın 3. Çeyreğinde yüzde 7,4 oranında büyüme kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 5,9 oranında daralırken, sanayi sektörü yüzde 10 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 12,5 oranında büyüme kaydetmiştir.

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak, biz de bu dönemde uzun vadeli stratejik hedeflerimizi hayata geçirmeye devam ederek, sektörümüzde referans bir şirket olma vizyonumuzu ortaya koyduk. Cubes Ankara ve Tablo Adalar projelerimizin inşaat faaliyetlerini başlatarak, satışa hazır hale getirdik. Ülkemizin en önemli projelerinden biri olan İstanbul Finans Merkezi projesi içerisinde yer alan iki kulemizin inşaat faaliyetlerini hedeflerimize uygun şekilde yürüterek 2021 yılı sonu itibarıyla %86,22 tamamlanma oranına ulaştık.

Şirketimiz, 500 Milyon TL olan sermayesini 2021'in ilk yarısında ikiye katlayarak 1 Milyar TL'ye yükseltmiştir.

31.12.2021 tarihi itibarıyla aktif büyüklüğünü, geçen yılın aynı dönemine göre %58 artırarak 4,6 Milyar TL'ye çıkaran Şirketimiz 2021 yılında yaklaşık 475 Milyon TL kar elde etti. Vakıf GYO 2021 yılında, tüm zamanların en yüksek dönem net karı tutarına ulaşmıştır.

25. Yılımızı kutladığımız 2021 yılında, gayrimenkul projelerimizin ötesinde, Kurumsal Gelişim yolculuğumuzda da önemli adımlar attık. Avrupa Kalite Yönetim Vakfı tarafından geliştirilen ve uluslararası bir yönetim modeli olan EFQM modelini, şirketimizde hayata geçirdik ve Türkiye Kalite Derneği tarafından düzenlenen 30. Kalite Kongresi'nde, "EFQM Üstün Performansta Yetkinlik Belgesi" almaya hak kazanan ilk gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketi olduk.

Doğaya, çevreye ve insana saygılı projelerimizle sürdürülebilir bir dünya için geleceğin yaşam alanlarını inşa etmeye devam ettiğimiz bu dönemde, gelecek nesillere daha yeşil ve yaşanabilir bir dünya bırakmak için üzerine düşen sorumlulukların farkında olan bir kurum olarak "Vakıf GYO 25. Yıl Hatıra Ormanı'nı" oluşturduk.

Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olan inşaat sektörünün önemli bir paydaşı olarak, önümüzdeki dönemde de ülkemize değer katan, inşaat sektöründe örnek projeler geliştirmeye; sürdürülebilir kârlılık ve verimlilik prensibi ile tüm paydaşlarımız için kalıcı değer üretmeye devam edeceğiz. Yönetim Kurulumuz ve şahsım adına, ana hissedarımız Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O başta olmak üzere, ürettiğimiz değerlerle daha iyi bir geleceğe bizimle birlikte inanan ve destek veren tüm paydaşlarımıza teşekkür ederim.

Saygılarımla,

Mikail HİDİR

Yönetim Kurulu Başkanı

1. Rapor Dönemi

01.01.2021-31.12.2021

2. Şirket Hakkında Bilgiler

Kayıtlı Sermayesi	1.000.000.000 TL
Çıkarılmış Sermayesi	1.000.000.000 TL
Faaliyet Merkezi	Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı Nutuk Sok. No: 4 Ümraniye/İstanbul
Kuruluş Tarihi	1996
Ticaret Sicil/No	İstanbul Ticaret Odası/653731
Telefon/Faks	0216 265 40 50/0216 265 40 55
İnternet Sitesi	www.vakifgyo.com.tr
Mersis No	0922008334600018
E-Posta	info@vakifgyo.com.tr
KEP Adresi	vakifgayrimenkul@hs01.kep.tr

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

Toplantı No : 2022/5
Toplantı Tarihi : 09/02/2022
Karar No : 2022 /8
Toplantı Yeri : Genel Müdürlük

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

GÜNDEM: 01.01.2021-31.12.2021 hesap dönemine ait Finansallar ve Faaliyet Raporu hk.

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

Buna göre;

- a) Şirketimizin 01.01.2021-31.12.2021 hesap dönemine ait Finansal Tablolar ve Dipnotları ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu tarafımızca incelenmiş ve kabul edilmiştir.
- b) Şirketimizin görev ve sorumluluk alanında sahip olduğu bilgiler çerçevesinde, Finansal Tablolar ve Dipnotları ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama ya da açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediği görülmüştür.
- c) Şirketimizin görev ve sorumluluk alanında sahip olduğu bilgiler çerçevesinde, Finansal Tablolar ve Dipnotlar ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunda yer alan diğer mali konulardaki bilgilerin, Şirketimizin mali durumu ve faaliyet sonuçları hakkında gerçeği doğru biçimde yansıtmakta olduğu görülmüştür.

01.01.2021-31.12.2021 hesap dönemine ait Bağımsız Denetimden Geçmiş Mali Tablolar ve dipnotları ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun kabul edilmesine karar verilmiştir.

Mikail HİDİR
Yönetim Kurulu Başkanı

Dr. Şükrü Mete TEPEGÖZ
Yönetim Kurulu Başkanı V.

Onur İNCEHASAN
Üye

Ahmet YILMAZ
Üye

Arzu ŞAHİN
Üye

Tevfik ERPEK
Üye

Korhan TURGUT
Üye

Sedat TARTAN
Üye

Bedri Sinan GÜL
Üye

Murat OSKAY
Üye

Murat NUHOĞLU
Üye

Hakan TAŞCI
Üye

Rıfat DEMİRBAŞ
Üye

İdris Yakup AŞKIN
Üye

Ömer DEMİR
Üye

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

FİNANSAL TABLOLARIN KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU'NUN

KARAR TARİHİ: 09/02/2022

KARAR SAYISI: 2022/8

SERMAYE PİYASASI KURULUNUN II-14.1 SAYILI TEBLİĞİN 9. MADDESİ GEREĞİ

BEYANIMIZDIR

- a) Şirketimizin, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanmış II-14.1 Nolu Tebliği çerçevesinde hazırlanan 31.12.2021 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

Hakan TAŞCI
Yönetim Kurulu Üyesi

Rıfat DEMİRBAŞ
Yönetim Kurulu Üyesi

Onur İNCEHASAN
Genel Müdür

3. Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler

	YÖNETİM KURULU	GÖREV SÜRELERİ
Başkan	Mikail HIDİR	22.06.2020-Devam
Başkan Vekili	Dr. Şükrü Mete TEPEGÖZ	02.03.2020-Devam
Üye	Onur İNCEHASAN	19.03.2020-Devam
Üye	Ahmet YILMAZ	24.06.2019-Devam
Üye	Arzu ŞAHİN	22.06.2020-Devam
Üye	Tevfik ERPEK	22.06.2020-Devam
Üye	Korhan TURGUT	02.04.2021-Devam
Üye	Sedat TARTAN	02.04.2021-Devam
Üye	Bedri Sinan GÜL	22.06.2020-Devam
Üye	Murat OSKAY	22.06.2020-Devam
Üye	Murat NUHOĞLU	02.04.2021-Devam
Üye	Hakan TAŞCI	01.05.2008-Devam
Üye	Rıfat DEMİRBAŞ	22.06.2020-Devam
Üye	İdris Yakup AŞKIN	02.04.2021-Devam
Üye	Ömer DEMİR	02.04.2021-Devam

	ÜST YÖNETİM	GÖREV SÜRELERİ
Genel Müdür	Onur İNCEHASAN	05.03.2020-Devam
Genel Müdür Yardımcısı	Esat HOROZ	24.07.2020-Devam
Genel Müdür Yardımcısı	Hasan Gürsel ÖZTAMUR	15.03.2021-Devam

Dönem İçinde Görevden Ayrılan Yönetim Kurulu Üyeleri

Kadir KARATAŞ 22.06.2020 – 21.01.2021

Yönetim Kurulu Komiteleri

Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı	Murat NUHOĞLU
Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi	Tevfik ERPEK
Denetim Komitesi Başkanı	Hakan TAŞCI
Denetim Komitesi Üyesi	Rıfat DEMİRBAŞ
Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı	Ömer DEMİR
Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	Ahmet YILMAZ
Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	Ebru BOZDOĞANGİL

Yönetim Kurulu Üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler:

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE GENEL MÜDÜR		
ADI SOYADI	UNVANI	ŞİRKET DIŞINDAKİ GÖREV/UNVAN
Mikail HIDIR	Yönetim Kurulu Başkanı	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdür Yardımcısı
Dr. Şükrü Mete TEPEGÖZ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Özellikli Krediler Yönetimi Başkanı
Onur İNCEHASAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ Genel Müdürü
Ahmet YILMAZ	Yönetim Kurulu Üyesi	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Ticari Bankacılık Pazarlama Başkanı
Tevfik ERPEK	Yönetim Kurulu Üyesi	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Kobi Bankacılığı Pazarlama Başkanı
Arzu ŞAHİN	Yönetim Kurulu Üyesi	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Kurumsal Bankacılık Pazarlama Başkanı
Korhan TURGUT	Yönetim Kurulu Üyesi	T. Vakıflar Bankası Genel Muhasebe ve Mali İşler Başkanlığı Başkanı
Sedat TARTAN	Yönetim Kurulu Üyesi	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Bireysel Bankacılık Pazarlama Başkanı
Bedri Sinan GÜL	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkan V.
Murat OSKAY	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 3 Nolu Uygulama Dairesi Başkanı
Murat NUHOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	Hazine ve Maliye Bakanlığı Basın Danışmanı
Hakan TAŞCI	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Rıfat DEMİRBAŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	Yüksek Mimar
İdris Yakup AŞKIN	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Ömer DEMİR	Yönetim Kurulu Üyesi	Serbest Meslek

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 hissîmlerim 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) Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- 5) 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,
- 6) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,
- 7) Şirketin Yönetim Kurulu'nda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla Yönetim Kurulu Üyeliği yapmamış olduğumu,
- 8) 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,
- 9) Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,
- 10) 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.

Murat NUHOĞLU

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 hissîmlerim 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) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,
- 8) 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,
- 9) Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,
- 10) 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.

Hakan TAŞCI

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

Beyan, kabul ve taahhüt ederim.

Rıfat DEMİRBAŞ

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ KAPSAMINDA BEYAN

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

İdris Yakup AŞKIN

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 gerekçesini Kurul'a da yazılı olarak iletteceğimi ve ilke olarak istifa edeceğimi,

Beyan, kabul ve taahhüt ederim.

Ömer DEMİR

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 2021 Yılı Yönetim Kurulu aylık ücretlerini net 6.325 TL olarak belirlemiştir.

2021 yılında ödenen toplam brüt ücret şu şekildedir:

Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	1.465.123-TL
Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler	1.906.192-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 2021 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 Hakan TAŞCI, 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 sorumluluğu

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 Murat NUHOĞLU ve komite üyeliği görevini ise Sayın Tevfik ERPEK yürütmektedir.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Yönetim Kurulu tarafından kurulan Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanlığını Sayın Ömer DEMİR, üyeliklerini ise Sayın Ahmet YILMAZ ve Sayın Ebru BOZDOĞANGİL yürütmektedir. Kurumsal yönetimden sorumlu komite, dönem içerisinde; Kurumsal Yönetim İlkelerinin, Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak, Yönetim Kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak, Yatırımcı ilişkileri Biriminin çalışmalarını gözetmek, Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin sayısı ve seçimine, Yönetim Kurulunun ve ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak, Şirketin faaliyet gösterdiği alanlarda şirketin çalışmalarını etkilemesi muhtemel risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan kaldırıcı 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 2020 Yılı hesap dönemine ilişkin Kurumsal Uyum Raporunu ve 2020 yılı Yatırımcı İlişkileri Bölümü Faaliyet Raporunu hazırlayarak bu dönemde Yönetim Kuruluna sunmuştur.

Yönetim Kurulu Toplantıları

Yönetim Kurulu toplantıları etkin ve verimli bir şekilde planlanır ve gerçekleştirilir. Yönetim Kurulunda her üyenin bir oy hakkı bulunur. Yönetim Kurulu düzenli olarak ve önceden planlandığı şekilde en az ayda bir 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 2021 Yılında 56 defa toplanmış üyelerin toplantıya katılım oranı %100 olarak gerçekleşmiştir.

4. Ortaklık Yapısı

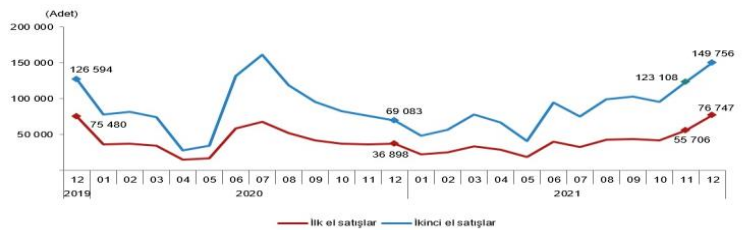
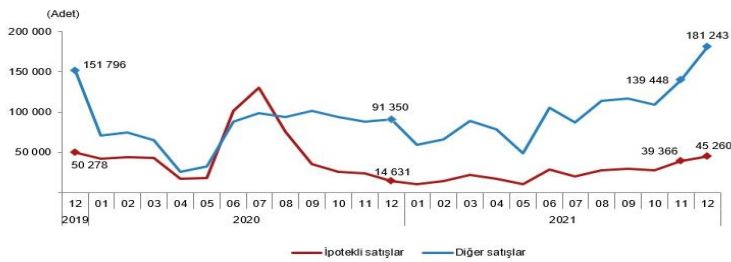
	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı (TL)	Pay oranı (%)	Pay tutarı(TL)
T. Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı	48,95	489.533.418	45,71	210.288.575
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Gv. Hiz. Vakfı	7,51	75.144.026	6,96	32.036.244
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Emekli Sandığı	6,88	68.822.015	7,23	33.268.126
T.C. Çevre ve Şehircilik İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	3,66	36.563.104	7,31	33.638.055
Diğer	33,00	329.937.437	32,79	150.769.000
Toplam	100	1.000.000.000	100	460.000.000

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

Gayrimenkul Sektörü; ¹

Konut satışları 2021 yılında bir önceki yıla göre %0,5 azalışla 1 milyon 491 bin 856 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 276 bin 223 konut satışı ve %18,5 ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 144 bin 104 konut satışı ve %9,7 pay ile Ankara, 86 bin 722 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 267 konut ile Hakkari, 377 konut ile Ardahan ve 871 konut ile Bayburt oldu.

Yabancılara yapılan konut satışları 2021 yılında bir önceki yıla göre %43,5 artarak 58 bin 576 oldu. 2021 yılında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %3,9 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 26 bin 469 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 12 bin 384 konut satışı ile Antalya, 3 bin 672 konut satışı ile Ankara izledi.İran vatandaşları 2021 yılında Türkiye'den 10 bin 56 konut satın aldı. İran'ı, 8 bin 661 konut ile Irak ve 5 bin 379 konut ile Rusya Federasyonu vatandaşları izledi.



¹ TÜİK raporundan alıntı yapılarak hazırlanmıştır.

6. İşletmenin finansman kaynakları ve risk yönetim politikaları

31 Aralık 2021 itibarıyla, 113.306.595-TL'si İller Bankasına, 61.076 TL'si Bizimtepe Aydos Projesi kapsamında İstanbul 23. İcra Dairesine , 61.000 TL'si Maltepe Projesi kapsamında İstanbul 13. İcra Dairesine, 270.000 TL'si Cubes Ankara Projesi kapsamında TC. Ankara 25. Asliye Hukuk Mahkemesine verilmiş toplam 113.698.671 TL tutarlı teminat mektubu bulunmaktadır.

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 %15,36'dır. (31 Aralık 2020: %20,67).31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Şirket Payı	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Şirket Payı
Cubes Ankara Projesi (%100)	21.246.099	21.246.099	--	--
Bizimtepe Aydos Projesi (%50)	1.115.445	557.723	3.548.672	1.774.336
Tablo Adalar Projesi (%99)	80.325.503	79.522.248	--	--
Toplam	102.687.047	101.326.070	3.548.672	1.774.336

6 Temmuz 2020 tarihinde %15 inşaat ilerleme seviyesi olan "Cubes Ankara Projesi"nin Şirket'e devri gerçekleşmiştir. Bu devir ile ilişkili olarak 31 Aralık 2021 itibarıyla 3.Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı 160.037.241, -TL'dir. Şirket devir almadan önceki projenin sahibi tarafından satış vaadi sözleşmesi imzalamış ve tahsilatları yapılmış olan bağımsız bölümlerin tutarlarını şarta bağlı yükümlülükleri altında izlemektedir. İlgili bağımsız bölümler, inşaat tamamlandığında müşterilere teslim edilecektir.

Şirketimizin 31 Aralık 2021 itibarıyla 322.304.021 -TL'lik bankalardan kullanılmış kısa ve uzun vadeli kredileri bulunmaktadır. Şirketimizin mevcut durumu itibarıyla bu kapsamda öngörülen riskler kontrol altındadır.

İÇ KONTROL SİSTEMİNİN ETKİNLİĞİ, RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMELERİ

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Şirket Yönetim Kurulu tarafından kendi üyeleri arasından seçilen iki üyeden oluşmaktadır ve komite başkanı bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir. 2021 yılında 6 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.

2021 yılında, Denetim Komitesi tarafından 8 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 İç Kontrol Komisyonu kurulmuştur.

5018 nolu yasa ve SPK mevzuatlarına göre, Kurumsal Risk Yönetiminin iki temel bileşeni olan İç Kontrol ve İç Denetim uygulamaları, 2014 tarihinden bu yana sürekli geliştirilerek uygulanmaktadır. Mevcut durumda "Kurumsal Risk Yönetimi Süreci" kapsamında, İç Kontrol Komisyonu tarafından, stratejik ve operasyonel seviyede riskler belirlenerek Vakıf GYO Risk Evreni ve İç Kontrol Planı oluşturulmuştur. İç Kontrol sisteminin etkinliği, Yönetim Kuruluna bağlı Denetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi sorumluluğunda yürütülen İç Denetim faaliyetleri ile sağlanmaktadır.

Şirketimiz Kurumsal Risk Yönetimi Prosedürü oluşturulmuş olup,

Risk Yönetimi risk/fırsatlar; stratejik, süreç ve proje riskleri/fırsatları olmak üzere üç seviyede belirlenmiştir.

Birinci seviye; stratejik risklerin/fırsatların değerlendirilmesi aşamasıdır. Stratejik plan kapsamında iç ve dış hususlara ilişkin SWOT, PESTEL ve diğer analizler yapılarak ve ilgili tarafların ihtiyaç ve beklentileri göz önünde bulundurularak belirlenen stratejiler değerlendirilerek, İç Kontrol Komisyonu tarafından tüm risk ve fırsatlar belirlenir ve aksiyon alınması sağlanır.

İkinci seviye ise süreçlere yönelik risklerin ve fırsatların tespiti ve değerlendirilmesi aşamasıdır risk ve fırsatların belirlenmesinde İç Kontrol Komisyonu yanısıra; tüm birimler kendi süreçlerine ilişkin değerlendirmeleri yapar ve risk/fırsat puanlarını hesaplar. Belirlenen bu riskler/fırsatlar düşük -orta -yüksek olmak üzere derecelendirilir. Orta ve yüksek dereceli riskler/fırsatlar için aksiyon alınarak İç Kontrol Planı oluşturulur. 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

Üçüncü seviyede ise proje bazlı olarak GMY (Teknik-Operasyonel) tarafından belirlenen riskler/fırsatlar ve risklerin/fırsatların yönetimidir.

7. Stratejik Yönetim ve Hedefler

Şirketimiz, 2021-2025 Entegre Stratejik Planını hazırlayarak, 5 yıllık hedeflerini net bir şekilde ortaya koymuştur. Stratejik Planlamada hem Mevcut Durum analizi aşamasında hem de performans programının belirlenmesinde, 17 Sürdürülebilir Kalkınma amacı (SKA) ve 169 Sürdürülebilir Kalkınma Hedefi (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 kapsamaya 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 sıyrılmalı iyileştirmenin sürekliliği, temel amacımız doğrultusunda “Biz Vakıf GYO’yuz” kurum kültürünün yaratılmasına 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:

- FARKLI SEKTÖRLERDE İŞ GELİŞTİRMEK (KPI : İş geliştirme sayısı, Yeni proje sayısı, Proje Karlılık Oranı)
- FİNANSAL YAPIYI ETKİN PAZARLAMA VE SATIŞ İLE GÜÇLENDİRMEK (KPI: Aktif Büyüklük Sıralaması, Pazar Payı)
- MEVCUT PROJE PORTFÖYÜNÜN ETKİNLİĞİNİ VE VERİMLİLİĞİNİ GELİŞTİRMEK (KPI: Proje ilerleme Oranları (IUFM, Cubes, Tablo Adalar, İzmir Karma))
- MÜŞTERİ DENEYİMİNİ ETKİN YÖNETMEK (KPI: Müşteri Memnuniyet Oranı, Net Tavsiye Skoru)
- ORGANİZASYON İKLİMİNİ (SAĞLIĞINI) YÖNETMEK (KPI: Çalışan Memnuniyet Oranı, Çalışan Bağlılık Oranı)
- KURUMSAL GELİŞİMİ YÖNETMEK (KPI: Özdeğerlendirme puanı, Strateji Gerçekleşme Puanı, Dijitalleşme seviyesi)
- İTİBARI ETKİN YÖNETEREK SAYGIN KONUMUMUZU GÜÇLENDİRMEK (Kurumsal İtibar Oranı, Net tavsiye skoru, Kurumsal Başarı Ödülü)

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

Hazırlanan 5 yıllık Stratejik Plan ve yıllık Performans Programı , Yönetim Kurulu onayı ile birlikte yürürlüğe girmiş ve tüm birimlerin sorumluluk alanları belirlenmiş, birim bazlı stratejik faaliyetlerin, kilit performans göstergeleri ve süreç performans kriterlerinin gerçekleşmelerinin ölçülmesi, izlenmesi, raporlanması ve elde edilen verilerin analiz edilmesi sağlanmıştır.

İzleme ve değerlendirme süreci ile kurumsal öğrenme ve buna bağlı olarak faaliyetlerin sürekli iyileştirilmesi sağlanmıştır. Stratejik planın başarılı bir şekilde uygulanması ve hesap verme sorumluluğu açısından Performans programını sürekli olarak izlenmiş ve aylık olarak gerçekleşmeler raporlanmıştır.

Yıl sonunda yapılan yıllık gözden geçirme toplantılarında ise stratejik plan gerçekleşmeleri ölçülerek raporlanmış ve yapılan değerlendirmeler bir sonraki yılın stratejik planlama sürecine girdi oluşturmuştur.

2021 Yılı Performans Programında yer alan stratejilerimizin gerçekleşme oranına yönelik hedefimiz %70 iken, stratejik hedeflerimiz %75,6 oranında gerçekleşmiştir.

A. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ VE İLGİLİ FAALİYETLER

1. MEVCUT STOKLAR

1.1. BİZİMTEPE AYDOS PROJESİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ

İl	İstanbul
İlçe	Sancaktepe
Ada/Parsel	8085/36

Şirketimiz, Halk GYO AŞ ile birlikte İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Samandıra Mahallesi, Karapınar Mevkii'nde 8085 ada, 36 parselde yer alan ve yapımı devam eden Metro İstanbul M5 Çekmeköy-Sultanbeyli uzatma hattına komşu 95.221,84 m²'lik konut imarlı arsada, site içerisinde 17 konut bloğundan oluşan proje gerçekleştirmiştir. Sosyal donatı alanları, açık-kapalı yüzme havuzları ve yaklaşık 80 dönüm peyzaj alanı bulunan projede inşaa faaliyetleri tamamlanmış ve yaşam başlamıştır. Konut stoğunun %100 (1037 Adet) oranındaki kısmının satışı gerçekleşmiş olup, satış ve pazarlama faaliyetlerinde sona gelmiştir. Projede yeralan 47 adet Ticari bağımsız bölümlerin 15 adedinin satış işlemi tamamlanmış kalan 32 adet bağımsız bölümün satış ve kiralama işlemleri devam etmektedir.

1.2. TABLO ADALAR PROJESİ

İl	İstanbul
İlçe	Maltepe
Ada/Parsel	15646/44
Alış Tarihi	17.05.2016
Alış Maliyeti (harçlar dahil)	66.971.250 TL
Ekspertiz Tarihi	22.10.2021
Ekspertiz Değeri	139.263.848 TL

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

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

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

Projenin 2021 yıl sonu ekspertiz raporundaki maliyet yaklaşımı yöntemine göre mevcut durum değeri 139.263.848 TL'dir

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 sonuçlandırılarak ilgili firmalar ile sözleşme imzalanmak suretiyle inşai faaliyetler başlatılmıştır.

01 Aralık 2021 Tarihinde projenin Lansmanı toplantısı yapılarak satış süreci başlatılmış olup 31.12.2021 tarihi itibari ile 148 adet bağımsız bölümün satışı karşılığında 267.824.548,71TL'lik satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

1.3.İZMİR KONAK KARMA PROJESİ

İl	İzmir
İlçe	Konak
Ada/Parsel	8601/2
Alış Tarihi	19.08.2015
Alış Maliyeti (harçlar dahil)	57.500.000 TL
Ekspertiz Tarihi	31.12.2021
Ekspertiz Değeri	315.712.232 TL

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

8601/1 ada/parsel üzerinde karma kullanımlı bir proje oluşturulması hedeflenerek, "İzmir Konak Karma Projesi" adıyla ve "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" 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 185.100.000 TL Şirket Payı Geliri taahhüt edilmiştir. Ülkenin önemli metropollerinden biri olan İzmir'de yapılacak projenin, gerek Şirketin büyüme vizyonunu devam ettirmesi, gerekse karlılığını arttırması açısından son derece yararlı olacağı düşünülmektedir.

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

Yüklenici firma tarafından ruhsata esas proje tasarım çalışmaları tamamlanmış olup 16 Nisan 2020 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Projede uygulama projesi çalışmaları devam etmektedir. 2020 yılı ekim ayı içerisinde Ana Yüklenici tarafından saha inşa faaliyetlerine başlanmıştır. Bölgedeki ihtiyaçlar doğrultusunda ana yüklenici tarafından ruhsat projede düzenlemeler yapılarak, 31 Aralık 2021 tarihli tadilat ruhsatı alınmıştır. Gayrimenkulun 31 Aralık 2021 tarihli değerlendirme raporuna göre "proje mevcut durum" ekspertiz değeri 315.712.232,-TL olmakla birlikte, söz konusu ekspertiz raporunda yapı ruhsatına göre belirlenen bağımsız bölümlerin tamamlanması durumunda Vakıf GYO AŞ Şirket Hasılat Payı Geliri(%30) değeri 654.057.000 TL'dir.

1.4.CUBES ANKARA PROJESİ

İl	Ankara
İlçe	Çankaya
Ada/Parsel	16124/5 ve 16125/4
Alış Tarihi	06.07.2020
Alış Maliyeti	252.500.000 TL
Ekspertiz Tarihi	31.12.2021
Ekspertiz Değeri	382.019.254 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, 252.500.000 TL+KDV bedel ile Şirketimiz portföyüne dahil edilmesi amacıyla 13 Mayıs 2020 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile sözleşme imzalanmıştır. 06 Temmuz 2020 tarihinde "Cubes Ankara Projesi"nin Şirketimize tapu devir işlemi gerçekleşmiştir.

Projede 20 Nisan 2021 tarihinde tadilat ruhsatı alınmış olup, tadilat ruhsatına göre proje 216.932,15 m² kapalı inşaat alanına sahiptir.

Projenin "Ana Yüklenici Hizmeti" ve "Proje Yönetim Hizmeti" ihaleleri sonuçlandırılarak ilgili firmalar ile sözleşme imzalanmak suretiyle inşai faaliyetler başlatılmıştır.

31 Aralık 2021 tarihli değerlendirme raporunda; projenin tamamlanma oranı %17 olup, tamamlanma oranına göre toplam değeri 382.019.254 TL takdir edilmiştir.

13 Ekim 2021 Tarihinde projenin Lansmanı toplantısı yapılarak satış süreci başlatılmış olup 31.12.2021 tarihi itibari ile 154 adet bağımsız bölümün satışı karşılığında 305.380.268TL'lik satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır

2. GELİŞTİRİLMEKTE OLAN GAYRİMENKULLER

2.1.İSTANBUL ULUSLARARASI FINANS MERKEZİ PROJESİ

İl	İstanbul
İlçe	Ümraniye
Ada/Parsel	3328 / 5 ve 12
Alış Tarihi	07.06.2011
Alış Maliyeti (harçlar dahil)	122.000.920,- TL
Ekspertiz Tarihi	30.12.2021
Ekspertiz Değeri	1.795.902.854 TL + KDV

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Arge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. Hiz. A.Ş.'nin 30 Aralık 2021 tarihli raporuna göre İstanbul Finans Merkezi'nin pazar karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 1.795.902.854 TL olup, 31 Aralık 2021 tarihinde 325.814.374 TL tutarındaki maliyeti yatırım amaçlı gayrimenkullerden stoklara transfer edilmiştir. 31 Aralık 2021 itibarıyla söz konusu gayrimenkul üzerine ilave gelen maliyetler, satış vaadi sözleşme oranları göz önüne alınarak, stoklara transfer edilmiştir

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

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yer alan, İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 5 parselde bulunan 8.774,05 m²'lik arsa ile yine İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, 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 parselde ait inşaat yapı ruhsatları alınmıştır.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında yapılmakta olan ve ilgili parsellere komşu metro inşaatı sebebiyle, projenin her iki parselinde de ilave 3 bodrum kat eklenmesi gerekliliği sonucu, 2016 yılı içerisinde başlanan kazı ve iksa çalışmaları 2017 yılında tamamlanmıştır. Şirketimizin İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yapımını gerçekleştireceği, T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi'nin ana yüklenici ihale

sürecinin tamamlanması sonrası, söz konusu iş için 711.000.000 TL + KDV bedelle REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. AŞ ile sözleşme imzalanmıştır. Mevcutta ana yüklenici kapsamında inşaat uygulamaları devam eden projenin, 2022 yılı içerisinde tamamlanması planlanmaktadır.

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

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

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

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi Master İş Programı'nda yapılan revizyona uyum sağlanmasını teminen, yüklenici firma, proje yönetimi firması ve mesleki kontrollük hizmetleri firması ile sözleşmeye ek protokoller imzalanmıştır.

2.2.TRANSFORM FİKİRTEPE PROJESİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ

İl	İstanbul
İlçe	Kadıköy
Ada/Parsel	3412/3
Alış Tarihi	09.05.2018
Alış Maliyeti	24.000.000 TL
Ekspertiz Tarihi	29.12.2021
Ekspertiz Değeri	55.000.000 TL

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

29 Aralık 2021 tarihli değerlendirme raporunda projenin tamamlanma oranı %75 olarak belirlenmiş olup, Şirketimiz portföyündeki bağımsız bölümlerin tamamlanması halinde pazar yaklaşımı yöntemi çerçevesinde şerefiyelendirme çalışmasına göre gerçeğe uygun değeri 55.000.000 TL+KDV olacağı takdir edilmiştir. Şirketimiz tapuları aldıktan sonra bağımsız bölümler yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olmuştur.

3.KİRA GETİRİSİ OLAN GAYRİMENKULLER

3.1 KAVAKLIDERE DÜKKAN

3.1.1 Taşınmaz Bilgileri

İl	Ankara
İlçe	Çankaya
Ada/Parsel	2537/6
Alış Tarihi	30.12.2004
Alış Maliyeti (harçlar dahil)	4.100.600 TL
Alış Ekspertiz Tarihi	27.12.2004
Alış Ekspertiz Değeri	4.070.000 TL
Ekspertiz Tarihi	09.11.2021
Ekspertiz Değeri	17.475.000 TL

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

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

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde özel ve toplu taşıma araçları ile ulaşım imkanlarının rahatlığı, binanın kentin ana arterlerinden olan Tunalı Hilmi Caddesine cepheli olması ve büyüklüğü göz önüne alınmıştır. 27 Aralık 2004 Tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 4.070.000 TL olarak belirlenen taşınmaz, 30 Aralık 2004 tarihinde harçlar dahil toplam 4.100.600 TL bedel ile portföye dahil edilmiştir.

09 Kasım 2021 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiş olan gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 17.475.000 TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

3.1.2 Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

01.01.2020 tarihinde Vakıfbank Kavaklıdere şubesi olarak 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Mevcut aylık kira bedeli 107.788,88 TL +KDV'dir.

Kira Ekspertiz Tarihi	25.12.2019
Kira Ekspertiz Değeri	96.000, -TL
Mevcut Aylık Kira Bedeli	107.788,88 TL

3.2 KÜTAHYA İŞ MERKEZİ

3.2.1 Taşınmaz Bilgileri

İl	Kütahya
İlçe	Merkez
Ada/Parsel	63/224
Alış Tarihi	31.01.2011
Alış Maliyeti	4.066.000 TL
Alış Ekspertiz Tarihi	04.12.2010
Alış Ekspertiz Değeri	4.000.000 TL
Ekspertiz Tarihi	09.11.2021
Ekspertiz Değeri	10.825.000 TL

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

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

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

04 Aralık 2010 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 4.000.000 TL olarak belirlenen taşınmaz, 31 Ocak 2011 tarihinde harçlar dahil toplam 4.066.000 TL bedel ile portföye dahil edilmiştir. 09 Kasım 2021 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiş olan gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 10.825.000 TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

3.2.2 Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

01.02.2021 tarihinde, Vakıfbank Kütahya şubesi olarak 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Mevcut aylık kira bedeli 67.322,65,-TL+KDV'dir.

Kira Ekspertiz Tarihi	31.12.2020
Kira Ekspertiz Değeri (*)	60.000,-TL
Mevcut Aylık Kira Bedeli	67.322,65-TL

(*) Beş yılda bir kira ekspertizinin yenilenerek kira bedelinin buna göre belirlenmesi gereğine uygun olarak 31 Aralık 2020 tarihli kira ekspertizi 60.000,-TL olarak belirlenmiştir. Bu tutar 2021 yılı için geçerli olacaktır.

3.3 ALIĞA İŞ MERKEZİ

3.3.1 Taşınmaz Bilgileri

İl	İzmir
İlçe	Aliağa
Ada/Parsel	-/5637
Alış Tarihi	31.01.2011
Alış Maliyeti (harçlar dahil)	3.049.500 TL
Alış Ekspertiz Tarihi	14.12.2010
Alış Ekspertiz Değeri	3.000.000 TL
Ekspertiz Tarihi	09.11.2021
Ekspertiz Değeri	11.225.000 TL

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

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

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

14 Aralık 2010 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 3.000.000 TL olarak belirlenen taşınmaz, 31 Ocak 2011 tarihinde harçlar dahil toplam 3.049.500 TL bedel ile portföye dahil edilmiştir. 09 Kasım 2021 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün pazar ve gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiş olan gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 11.225.000 TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

3.3.2 Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

Binanın toplamda 448 m²'lik 1.bodrum, zemin ve 1.katları, 01.01.2020 tarihinde Vakıfbank Aliağa şubesi olarak 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Mevcut aylık kira bedeli 31.624,78 -TL+KDV'dir.

Ayrıca binada bulunan bağımsız bölümlerden 2 adet gayrimenkul 4.050,-TL + KDV bedel ile kiralanmıştır.

Kira Ekspertiz Tarihi	25.12.2019
Kira Ekspertiz Değeri (*)	42.795, -TL
Mevcut Aylık Kira Bedeli	31.624,78 -TL

(*) 26.03.2021 tarihli ekspertiz raporuna göre gayrimenkulün tamamı için belirlenen aylık kira bedeli 42.795 TL'dir. Kira sözleşmesine konu alanlar için kira ekspertiz değeri 32.823 TL'dir.

3.4 FATİH İŞ MERKEZİ

3.4.1 Taşınmaz Bilgileri

İl	İstanbul
İlçe	Fatih
Ada/Parsel	2123/9
Alış Tarihi	08.02.2011
Alış Maliyeti (harçlar dahil)	2.642.900 TL
Alış Ekspertiz Tarihi	14.12.2010
Alış Ekspertiz Değeri	2.800.000 TL
Ekspertiz Tarihi	09.11.2021
Ekspertiz Değeri	9.615.000 TL

Fatih İş Merkezi; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Macar Kardeşler Caddesi üzerinde, cadde ile Hulusi Noyan Sokak'ın kesiştiği köşede, 2123 ada, 9 parselde konumlanmıştır. 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.

14 Aralık 2010 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 2.800.000 TL olarak belirlenen taşınmaz, 08 Şubat 2011 tarihinde Vakıf Finansal Kiralama AŞ'den leasing yolu ile harçlar dahil toplam 2.642.900 TL bedel ile portföye dahil edilmiştir. 09 Kasım 2021 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün pazar ve gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiş olan gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 9.615.000 TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

3.4.2. Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

01.02.2021 tarihinde Vakıfbank Fatih şubesi olarak 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Mevcut aylık kira bedeli 43.479,20 TL+KDV'dir.

Kira Ekspertiz Tarihi	30.12.2020
Kira Ekspertiz Değeri (*)	43.000,-TL
Mevcut Aylık Kira Bedeli	43.479,20 TL

(*) Beş yılda bir kira ekspertizinin yenilenerek kira bedelinin buna göre belirlenmesi gereğine uygun olarak 30 Aralık 2020 tarihli kira ekspertizi 43.000,-TL olarak belirlenmiştir. Bu tutar 2021 yılı için geçerli olacaktır.

3.5 BİZİMTEPE AYDOS TİCARİ ÜNİTELER

3.5.1 Taşınmaz Bilgileri

İl	İstanbul
İlçe	Sancaktepe
Ada/Parsel	8085/36
Ekspertiz Tarihi	27.12.2021
Ekspertiz Değeri	54.310.000 TL

İstanbul/Bizimtepe Aydos projesi, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 ada, 36 parsel üzerine konumlanmıştır. Proje toplam 32 bağımsız ticari bölüm bulunmaktadır.

27 Aralık 2021 tarihli Ekspertiz Raporu'nda 35 adet ticari ünitenin pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 23.710.000 TL+KDV'dir. Vakıf GYO payına düşen ekspertiz değeri 11.855.000 TL+KDV'dir.

3.5.2 Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

30 Haziran 2019 itibarıyla söz konusu ticari ünitelerin kiralama işlemlerine başlanmıştır. 31 Aralık 2021 itibarıyla kiralanan 11 adet ticari ünitenin gerçeğe uygun değeri 7.230.000 TL+KDV'dir. Vakıf GYO payına düşen ekspertiz değeri 3.615.000 TL + KDV'dir.

4. PROJE GELİŞTİRME AMAÇLI ARSALAR

4.1.İzmir Konak Arsaları

	8603 ada 1 parsel	8604 ada 1 parsel	8604 ada 4 parsel
İl	İzmir	İzmir	İzmir
İlçe	Konak	Konak	Konak
Alış Tarihi	19.08.2015	19.08.2015	19.08.2015
Alış Maliyeti (harçlar dahil)	16.167.000 TL	20.553.000 TL	19.380.000 TL
Ekspertiz Tarihi	25.11.2021	25.11.2021	25.11.2021
Ekspertiz Değeri	72.930.538 TL	92.867.114 TL	87.530.912 TL

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8603 ada 1 parselde 5.183,53 m² yüzölçümlü, 8604 ada 1 parselde 6.600,52 m² yüzölçümlü, 8604 ada 4 parselde 6.221,25 m² yüzölçümlü MİA (Merkezi İş Alanı) imarlı arsalar 56.100.000 TL maliyetle portföyümüze dahil edilmiştir. Arsalarımızın 2021 yıl sonu ekspertiz raporundaki pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 253.328.564 TL'dir.

4.2.İstanbul Samandıra Arsası

İl	İstanbul
İlçe	Sancaktepe
Ada/Parsel	6770/2
Alış Tarihi	09.12.2016
Alış Maliyeti (harçlar dahil)	63.750.000 TL
Ekspertiz Tarihi	06.12.2021
Ekspertiz Değeri	129.205.878 TL

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

Arsamızın 2021 yıl sonu ekspertiz raporundaki pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 129.205.878 TL'dir.

4.3.Ankara Etimesgut Arsalar

İl	Ankara
İlçe	Etimesgut
Ada/Parsel	48750/1 ve 48744/5
Alış Tarihi	12.04.2000
Alış Maliyeti	205.928,64 TL
Ekspertiz Tarihi	06.12.2021
Ekspertiz Değeri	4.322.518 TL

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

Arsamızın 2021 yıl sonu ekspertiz raporundaki pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 4.322.518 TL'dir.

5. MÜLK EDİNİMİNE DAYALI YATIRIMLAR

5.1.Nidapark Küçükyalı Projesi

İl	İstanbul
İlçe	Maltepe
Ada/Parsel	16772/1
Alış Tarihi	30.11.2018
Alış Maliyeti	220.747.788 TL
Ekspertiz Tarihi	23.12.2021
Ekspertiz Değeri	354.610.000 TL

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

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

23 Aralık 2021 tarihli değerlendirme raporuna göre Şirketimiz portföyündeki bağımsız bölümlerin tamamlanması halinde günümüz piyasa koşullarındaki hasılat değerinin 354.610.000 TL+KDV olacağı takdir edilmiştir.

31.12.2021 Tarihi itibari ile 25 adet gayrimenkule ait sözleşme hakları devredilmiş olup 86.951.362,37,-TL hasılat elde edilmiştir.

6. GAYRİMENKUL PORTFÖY GELİŞİMİ

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

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

8. Hesap döneminin kapanmasından ilgili finansal tabloların görüşüleceği Genel Kurul toplantı tarihine kadar geçen sürede meydana gelen önemli olaylar

Yoktur.

9. İşletmenin gelişimi hakkında yapılan öngörüler

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

10. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

II-17.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim ilkelerinden 4.3.6. numaralı ilke uyarınca yapılacaklara ilişkin aynı tebliğin 6. Maddesinin ikinci bendi gereği Şirketimiz için zorunluluk bulunmamaktadır. 4.3.6. numaralı ilkenin (ç) ve (g) bentlerindeki kısmi uyumsuzluk için ilgili Tebliğin 6. maddesinin ikinci bendi gereği Sermaye Piyasası Kurulu'nun uygun görüşü alınmıştır.

Şirketimiz, bu istisna dışında uygulanması zorunlu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin tamamına uyum sağlamaktadır. Şirketimiz uygulanması zorunlu olmayan ilkelerin 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 2021 yılına ilişkin Şirketimiz Kurumsal Yönetim Uyum Raporlaması KAP Platformu üzerinden, Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak 09.02.2022 tarihinde yayınlanmıştır. Raporlar ekte yatırımcılarımıza sunulmuş olup ilgili raporlara ayrıca

KAP'ta

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

Şirketimizin kurumsal internet sitesinde;

[Vakıf GYO : Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporları \(vakifgyo.com.tr\)](http://vakifgyo.com.tr)

Bağlantılarından da ulaşılabilir.

11. Yapılan araştırma ve geliştirme faaliyetleri

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

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

Şirketimiz, 2021 yılında ihraç etmiş olduğu sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır.

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

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

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

Şirketimizin gerçekleştirdiği projelerde herhangi bir teşvikten yararlanılmamıştır.

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

Şirketimizin portföyünde yer alan 4 adet kiralanabilir taşınmaz kirada bulunmaktadır. Bizimtepe Aydos Projesi'nde Vakıf GYO-Halk GYO adi ortaklığı mülkiyetindeki 11 adet ticari gayrimenkul kirada bulunmaktadır.

16. Faaliyet konusu mal ve hizmetlerin fiyatları, satış hasılatları, satış koşulları ve bunlarda yıl içinde 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.

2021	KAVAKLIDERE DÜKKAN	ALİAĞA İŞ MERKEZİ	ALİAĞA KONUT	KÜTAHYA İŞ MERKEZİ	FATİH İŞ MERKEZİ	BİZİMTEPE AYDOS TİCARİ ÜNİTELER	TOPLAM
Ocak	107.789 ₺	31.625 ₺		59.826 ₺	38.638 ₺	49.653 ₺	287.531 ₺
Şubat	107.789 ₺	31.625 ₺		67.323 ₺	43.479 ₺	48.645 ₺	298.860 ₺
Mart	107.789 ₺	31.625 ₺		67.323 ₺	43.479 ₺	44.222 ₺	294.437 ₺
Nisan	107.789 ₺	31.625 ₺		67.323 ₺	43.479 ₺	45.571 ₺	295.786 ₺
Mayıs	107.789 ₺	31.625 ₺		67.323 ₺	43.479 ₺	48.705 ₺	298.920 ₺
Haziran	107.789 ₺	31.625 ₺		67.323 ₺	43.479 ₺	47.116 ₺	297.332 ₺
Temmuz	107.789 ₺	31.625 ₺		67.323 ₺	43.479 ₺	46.640 ₺	296.855 ₺
Ağustos	107.789 ₺	31.625 ₺		67.323 ₺	43.479 ₺	45.126 ₺	295.342 ₺
Eylül	107.789 ₺	31.625 ₺		67.323 ₺	43.479 ₺	47.819 ₺	298.035 ₺
Ekim	107.789 ₺	31.625 ₺		67.323 ₺	43.479 ₺	39.826 ₺	290.041 ₺
Kasım	107.789 ₺	31.625 ₺		67.323 ₺	43.479 ₺	33.614 ₺	283.830 ₺
Aralık	107.789 ₺	31.625 ₺	2.186 ₺	67.323 ₺	43.479 ₺	28.881 ₺	281.283 ₺
Toplam	1.293.466 ₺	379.497 ₺	2.186 ₺	800.376 ₺	516.909 ₺	525.818 ₺	3.518.252 ₺

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

Rasyolar	Oran
Cari Oran	1,22
Likit Oran	0,64
Nakit Oran	0,51

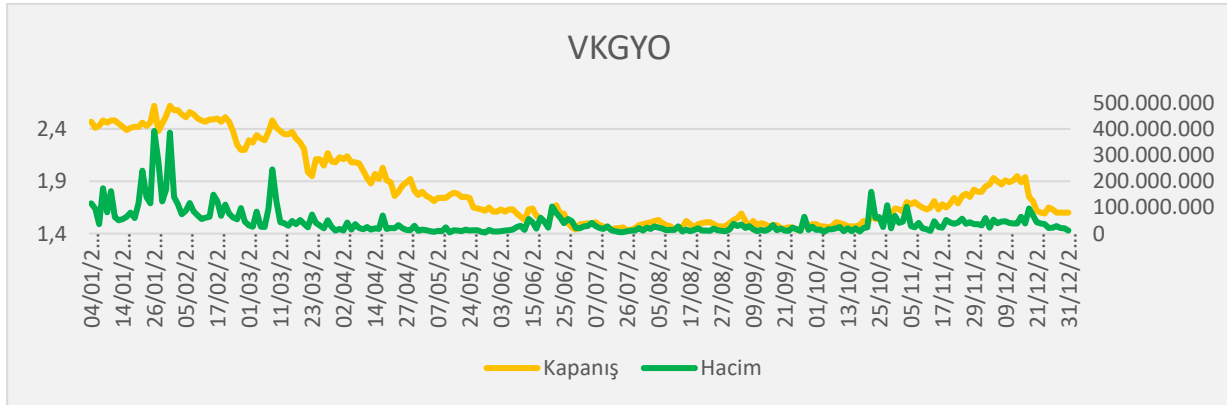
18. Hisse Senedi Performansı

Şirketimiz hisse senedi ile ilgili 2021 yılı verileri aşağıda yer almaktadır:

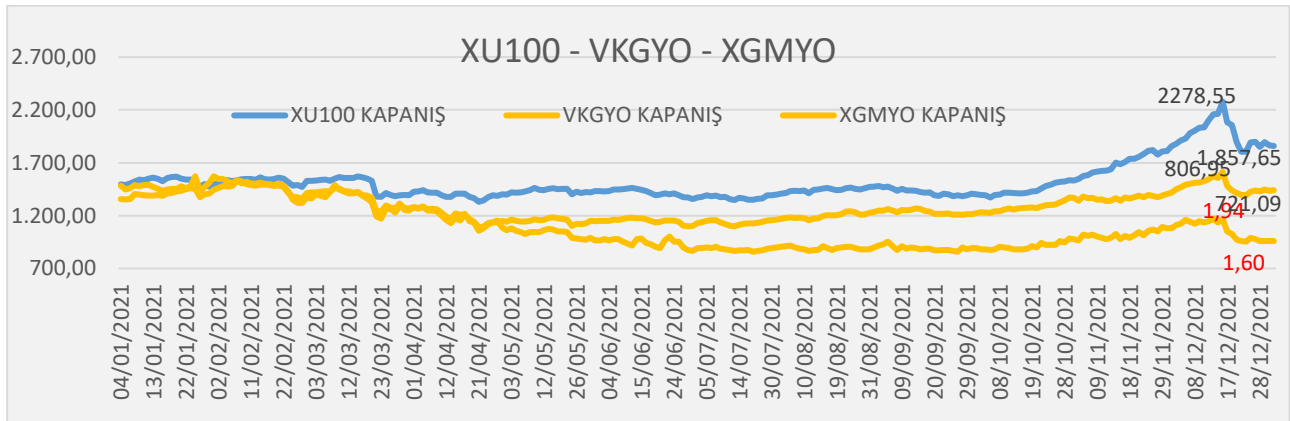
TARİH	ÖNCEKİ KAPANIŞ FİYATI	AÇILIŞ FİYATI	EN DÜŞÜK FİYAT	EN YÜKSEK FİYAT	KAPANIŞ FİYATI	TOPLAM İŞLEM HACMİ	TOPLAM İŞLEM ADEDİ
31.12.2020	2,40	2,40	2,38	2,43	2,40	47.568.208	19.824.990
31.03.2021	2,09	2,09	2,07	2,11	2,08	11.248.825	5.384.982
30.06.2021	1,46	1,47	1,44	1,49	1,44	21.573.296	14.765.255
30.09.2021	1,47	1,47	1,46	1,52	1,49	26.998.928	18.115.908
31.12.2021	1,60	1,60	1,58	1,62	1,60	12.194.155	7.626.237

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı hisse senedinin 2021 yılı içerisinde gösterdiği gelişme aşağıdaki grafikler ile sunulmuştur. Grafik 1, Şirketimiz hisse senedinin 04.01.2021 – 31.12.2021 dönem aralığındaki fiyat değişimini ve yapılan işlemlerin hacmini göstermektedir. Grafik 2 hisse senedimizin senenin ilk açılış günü olan 04.01.2021 ile 31.12.2021 arasında BİST 100 ve GYO endeksleriyle yüzdeler olarak karşılaştırmasını göstermektedir. Grafik 3 hisse senedimiz ile BİST 100 endeksinin performansını karşılaştırırken Grafik 4 hisse senedimiz ile GYO endeksi performanslarını karşılaştırmaktadır.

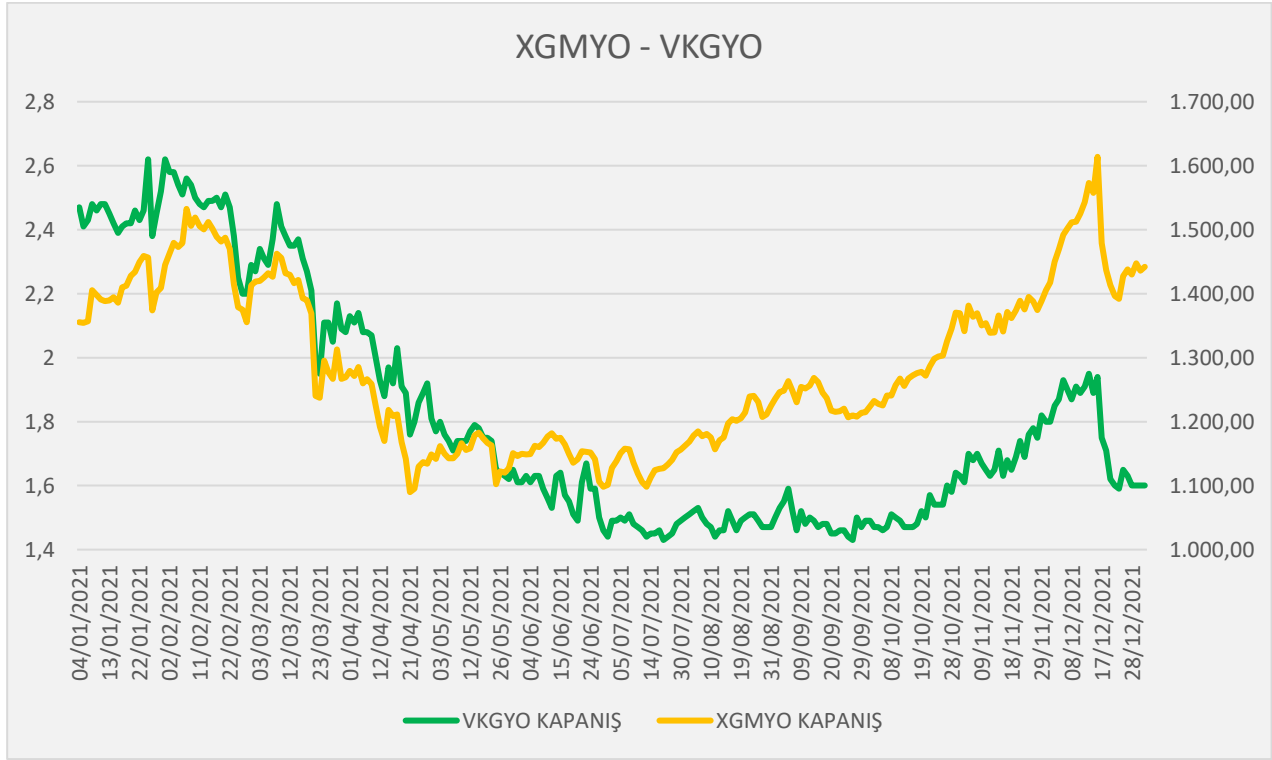
VKGYO FİYAT GRAFİĞİ



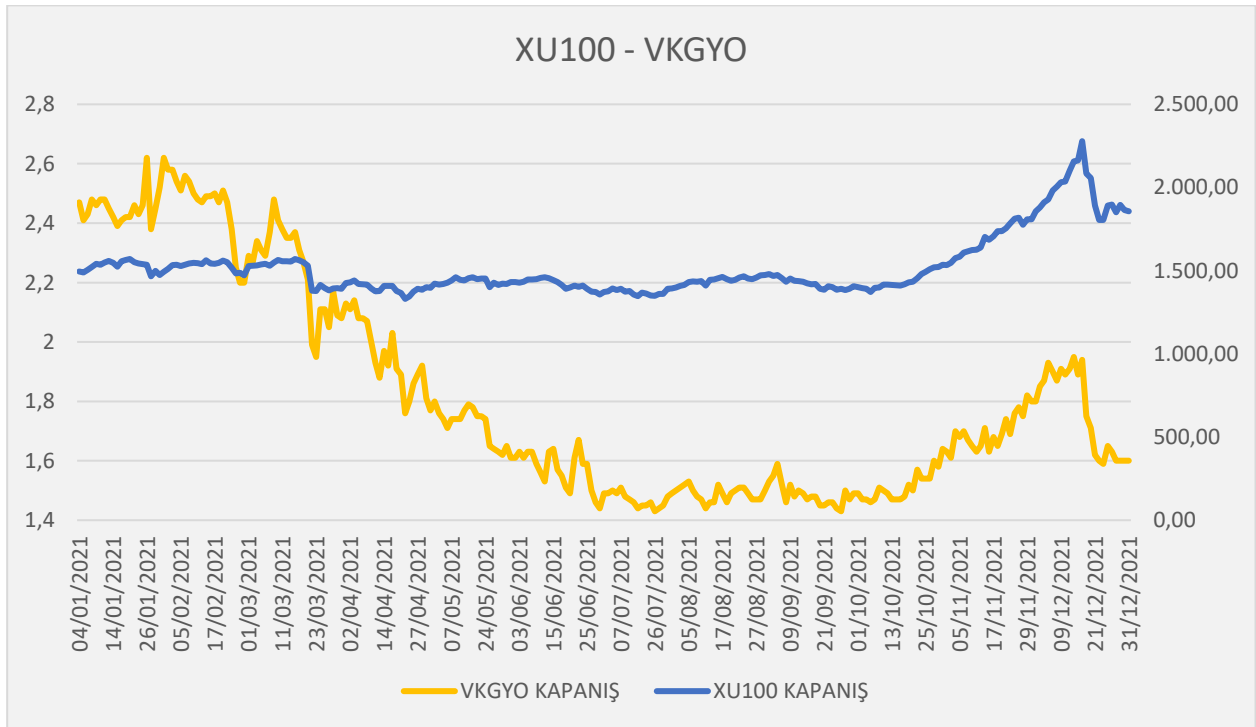
VKGYO-XGMYO- XU100 KARŞILAŞTIRMALI AYLIK DEĞİŞİM GRAFİĞİ



XGMYO-VKGYO FİYAT GRAFİĞİ



XU100-VKGYO FİYAT GRAFİĞİ



19. Bilanço 20. Gelir Tablosu

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (*)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	<i>Dipnot Referansı</i>	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		2.038.355.679	1.204.036.114
Nakit ve nakit benzerleri	4	849.041.503	820.021.801
Ticari alacaklar			
- <i>ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	36.445.330	8.311.723
Diğer alacaklar			
- <i>ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	807.016	879.568
Stoklar	11	973.711.360	321.093.621
Peşin ödenmiş giderler	8	20.485.966	49.172.069
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	9	7.874.776	2.742.272
Diğer dönen varlıklar	9	149.989.728	1.815.060
DURAN VARLIKLAR		2.581.459.332	1.724.945.302
Ticari alacaklar			
- <i>ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	29.484.195	2.750.913
Diğer alacaklar			
- <i>ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	45.944	231.579
Stoklar	11	607.713.712	532.926.026
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.594.626.855	867.782.413
Maddi duran varlıklar	12	406.987	537.191
Maddi olmayan duran varlıklar			
- <i>Şerefiye</i>	14	14.631.400	14.631.400
- <i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>	13	1.520.765	163.351
Peşin ödenmiş giderler	8	311.920.680	228.093.152
Diğer duran varlıklar	9	21.108.794	77.829.277
TOPLAM VARLIKLAR		4.619.815.011	2.928.981.416

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (*)

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

	<i>Dipnot Referansı</i>	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020
KAYNAKLAR		1.673.057.086	1.025.308.718
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.673.057.086	1.025.308.718
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- <i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	3,5	103.651.639	35.358.932
- <i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	5	23.897.347	70.316.324
Ticari borçlar			
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3,6	126.296.305	126.284.247
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	234.722.519	62.594.803
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		207.774	174.043
Diğer borçlar			
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	41.970.524	432.885
Ertelenmiş gelirler			
- <i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	3,17	1.127.006.536	727.008.300
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	17	699.060	812.941
Kısa vadeli karşılıklar			
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	16	868.300	576.087
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	13.737.082	1.750.156
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		505.627.905	459.197.454
Uzun vadeli borçlanmalar			
- <i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>	3,5	184.521.721	258.369.234
- <i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>	5	10.233.314	30.795.971
Ticari borçlar			
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3,6	--	126.250.000
Diğer borçlar			
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	1.436.089	16.247.091
Ertelenmiş gelirler			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	17	308.443.584	27.096.800
Uzun vadeli karşılıklar			
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	16	993.197	438.358
ÖZKAYNAKLAR		2.441.130.020	1.444.475.244
Ödenmiş sermaye	18	1.000.000.000	460.000.000
Sermaye düzeltme farkları	18	21.599.008	21.599.008
Paylara ilişkin primler/iskontolar	18	301.118.336	278.977.708
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- <i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/(kayıpları)</i>	18	(186.972)	(13.176)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		11.781.404	9.055.996
Geçmiş yıllar karları		632.130.300	556.263.597
Net dönem karı		474.687.944	118.592.111
TOPLAM KAYNAKLAR		4.619.815.011	2.928.981.416

20. Gelir Tablosu

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 ve 1 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU (*)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	<i>Dipnot Referansı</i>	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak – 31 Aralık 2020
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	19	248.238.123	119.573.361
Satışların maliyeti (-)	19	(60.457.969)	(53.532.596)
Brüt Kar		187.780.154	66.040.765
Genel yönetim giderleri (-)	20	(18.848.025)	(14.617.561)
Pazarlama giderleri (-)	20	(17.726.344)	(3.009.036)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	343.449.371	92.944.085
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(5.636.244)	(11.033.049)
Esas Faaliyet Karı		489.018.912	130.325.204
Finansman Gelir/(Gideri) Öncesi Faaliyet Karı		489.018.912	130.325.204
Finansman giderleri (-)	23	(14.330.968)	(11.733.093)
Sürdürülen Faaliyetler Öncesi Dönem Karı		474.687.944	118.592.111
Dönem Net Karı		474.687.944	118.592.111
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları /(kayıpları)	16	(173.796)	(23.841)
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir		(173.796)	(23.841)
Toplam Kapsamlı Gelir		474.514.148	118.568.270
Adi Pay Başına Kazanç	25	0,608	0,274

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

21. İşletmenin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler

Vakıf GYO bu dönemde güçlü ve istikrarlı mali yapısını korumaya gayret göstermiş, sürdürülebilir büyümesine devam etmiştir.

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

20 Ocak 2021 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Kadir KARATAŞ'ın istifası kabul edilmiştir. 23 Şubat 2021 tarihinde, Sayın Ahmet KIZAK Mali-Ticari Genel Müdür Yardımcısı görevinden istifaen ayrılmıştır. 15 Mart 2021 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Sayın Hasan Gürsel ÖZTAMUR Mali-Ticari Genel Müdür Yardımcısı görevine atanmıştır.

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

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

31.12.2021 tarihi itibarıyla şirketimizin personel sayısı 39 kişidir. Toplu sözleşme uygulaması bulunmamaktadır. Personele özel sağlık sigortası, hayat sigortası ve bireysel emeklilik sigortası gibi ek imkanlar sağlanmaktadır.

24. Yıl içinde yapılan bağışlar hakkında bilgiler

Dönem içinde bağış yapılmamıştır.

25. Merkez dışı örgütlerinin olup olmadığı hakkında bilgi

Şirketimizin merkez dışında örgütü yoktur.

26. Faaliyetlerle ilgili Diğer Bilgiler

DANIŞMANLIK HİZMETLERİ

Şirketimiz, 2021 yılı Bağımsız Denetim hizmetini Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ'den, tam tasdik hizmetlerini ise HSY Bağımsız Denetim ve YMM AŞ'den almaktadır. Şirketimizin yatırım danışmanlığı ve portföy yönetimi konularında bünyesinde istihdam ettiği lisans belgesine sahip portföy yöneticisi bulunduğu için ayrıca hizmet almak için bir kuruma ihtiyaç duymamıştır. Portföyümüzde yer alan mevcut gayrimenkullerimizin değerlendirme çalışmalarının yürütülmesi için Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ firmasından, portföyümüzde yer almayıp değerlemeye esas olan gayrimenkullere dair değerlendirme hizmeti alınması için Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ ve Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ firmalarından, hizmet almaktadır.

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

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

FAALİYETLERİ ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

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

ŞİRKETİN TARAF OLDUĞU DAVALAR

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla taraf olduğu 45 dava bulunmakta olup, 32 davanın konusu tüketici davası, 4 adet icra takibi, 7 adet alacak takibi, 2 dava işçilik davası ile ilgilidir. Avukatlardan alınan görüş doğrultusunda, Şirket aleyhine tazminata hükmedilecek önem arz eden dava bulunmamaktadır.

ŞİRKETİN DOĞRUDAN VEYA DOLAYLI İŞTİRAKLERİ

Halk GYO – Vakıf GYO

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

Vakıf GYO – Obaköy

Vakıf-Obaköy 29 Nisan 2016 tarihinde imzalanan proje ortaklığı sözleşmesiyle adi ortaklık olarak kurulmuş olup 29 Nisan 2016 tarihinde faaliyete geçmiştir. Vakıf-Obaköy 100.000 TL sermaye ile %50, %50 oranında pay ile kurulmuş olup, kurulan ortaklığın amacı, Maltepe İstanbul'da konut projesi geliştirmektir. Şirket, 15.268 m2 yüz ölçümüne sahip İstanbul ili Maltepe ilçesinde bulunan arsayı 66.971.250 TL karşılığı, %50'si Vakıf GYO, %50'si Obaköy tarafından ödenmek üzere satın almıştır. Şirket, 31 Ocak 2018 tarihinde almış olduğu 2018/4 nolu yönetim kurulu kararına göre Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Obaköy) ile arasındaki İstanbul ili, Maltepe ilçesinde yer alan 15.268 m2 büyüklüğündeki konut imarlı arsa üzerinde proje geliştirilmek üzere kurulan ve Şirketin %50 payına sahip olduğu Adi Ortaklıktaki payının protokol imzalanarak %99'a çıkarılmasına karar vermiştir. Vakıf GYO, Obaköy'e 31 Ocak 2018 tarihine kadar iki Ortak tarafından ortak olarak paylaşılan yatırım tutarının (yatırım tutarı alınan arazi ve üzerinde yapılan geliştirme harcamalarından oluşmaktadır) Obaköy tarafından karşılanan tutarın %49'unu 42.151.214 TL'ye denk gelmektedir) ayrıca hisse devir bedeli olarak 14.680.400 TL, toplamda 56.831.614 TL ödemiştir.

Vakıf GYO hisse oranını değiştirdiği tarih itibarıyla hazırlanmış finansal tablolarındaki net varlıklarının değerleriyle proje ortaklığının gerçeğe uygun değeri arasındaki tutar finansal tablolarda satın alma muhasebesi neticesinde ortaya çıkan şerefiye olarak maddi olmayan duran varlıklar altında sınıflandırılmıştır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla şerefiye tutarı 14.631.400 TL'dir. İşletme birleşmesi sonucunda oluşan şerefiye tutarı projenin teslimi ile birlikte projenin satış oranı üzerinden peyder pey giderleşecek ve proje satılıp teslim olduğunda finansal tablolarda şerefiye rakamı kalmayacaktır.

KURUMSAL SOSYAL SORUMLULUK

Çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler hususunda Şirketimiz bir rapor hazırlamamakla birlikte toplumsal sorumluluk anlamında gereken özeni her zaman göstermiştir.

Şirketimiz bu dönemde sürdürülebilirlik konusunda fizibilete raporu hazırlanmış ve sürdürülebilirlik politikalarını oluşturmaya başlamıştır.

Kurumsal sosyal sorumluluk anlayışı ve sürdürülebilirlik yaklaşımı ile 25. Yılında gelecek nesillere yaşanılabilir bir dünya bırakma gayreti ile Orman Genel Müdürlüğü ile yaptığımız iş birliği çerçevesinde; daha yeşil ve sürdürülebilir bir gelecek için "Vakıf GYO 25. Yıl Hatıra Ormanı" oluşturduk.

Evrensel kültürün bir parçası olduğuna inandığımız sporun ve sporunun destekçisi olmaya devam ediyoruz. 2018 yılından beri Vakıfbank Spor Kulübüne verdiğimiz destek ile Türk sporunun ve kadın voleybolunun uluslararası mecrada ses getirmesine katkıda bulunuyoruz.

27. Portföy Tablosu

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

SPK III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	III-48.1 Tebliği İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	849.041.503	820.021.801
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(a)	3.176.051.927	1.721.802.060
C İştirakler	Md. 24/(b)	--	--
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	Md. 23/(f)	--	--
Diğer varlıklar		594.721.581	387.157.555
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	4.619.815.011	2.928.981.416
E Finansal borçlar	Md. 31	322.304.021	394.840.461
F Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	--	--
G Finansal kiralama borçları	Md. 31	--	--
H İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	Md. 23/(f)	--	--
I Özkaynaklar	Md. 31	2.441.130.020	1.444.475.244
Diğer kaynaklar		1.856.380.970	1.089.665.711
D Toplam Kaynaklar	Md. 3/(p)	4.619.815.011	2.928.981.416
Diğer Finansal Bilgiler	III-48.1 Tebliği İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri ödemeleri için tutulan kısmı (*)	Md. 24/(b)	848.468.031	819.609.847
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı (*)	Md. 24/(b)	573.472	409.779
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	--	--
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	--	--
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	220.926	220.926
C1 Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	--	--
C2 İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28/1 (a)	--	--
J Gayrinakdi krediler	Md. 31	375.061.982	298.547.437
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	--	--
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (*)	Md. 22/(1)	573.472	407.252

Portföy Sınırlamaları	III-48.1 İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar (*)	Md.24 / (a) , (b)	87,11%	86,77%	≥ %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)	0,00%	0,01%	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Md.31	28,57%	48,00%	≤ %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 İçin Tutulan Kısmı" ana hesap kaleminde göstermiştir. Ayrıca Şirket'in 8 Mart 2016 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığı başvurusu sonucunda, Kurul Karar Organının 23 Mart 2016 tarih ve 10/305 sayılı toplantısında; vadeli mevduat/katılma hesabında değerlendirilen nakit tutarların Tebliğ'in 22. Maddesinin birinci fıkrasının (l) bendinde yer verilen %10'luk ihracı sınırı kapsamında değerlendirilmemesine karar verildiğinden, bu harcamalara konu nakit fazlaları hesaplamaya dahil edilmemiştir. Bu hususlar dikkate alındığında 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 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.

28. 2021 Yılı Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
Kurumsal Yönetim Uyum Raporu						
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI						
1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI						
1.2.1 - Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlayıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					
1.3. GENEL KURUL						
1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı olan kimseler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.					X	İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı olan kimseler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.
1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10 - Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddeye yer verilmiştir.	X					
1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.	X					
1.4. OY HAKKI						
1.4.1 - Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlayıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2 - Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.			X			Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A Grubu payların her biri 15 (Onbeş) oy hakkına; B Grubu payların her biri 1 (Bir) oy hakkına sahiptir.
1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır.					X	Karşılıklı iştirak içerisinde bulunan şirket bulunmamaktadır.
1.5. AZLIK HAKLARI						
1.5.1 - Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.	X					
1.5.2 - Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.			X			Esas Sözleşmede sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olan pay sahiplerine azlık hakkı tanınmasına yönelik hüküm bulunmamaktadır.
1.6. KAR PAYI HAKKI						
1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X					
1.6.2 - Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X					
1.6.3 - Kar dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kânn kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.					X	Kar dağıtımı yapılmıştır.

1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X					
1.7. PAYLARIN DEVRİ						
1.7.1 - Payların devredilmesini zorlayıcı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	X					
2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ						
2.1.1 - Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X					
2.1.2 - Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X					
2.1.4 - Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.	X					
2.2. FAALİYET RAPORU						
2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmasını temin etmektedir.	X					
2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilke de yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					
3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI						
3.1.1 - Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					
3.1.3 - Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.	X					
3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X					
3.1.5 - Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X					
3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ						
3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.	X					
3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.	X					
3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI						
3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.	X					
3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	X					
3.3.3 - Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlenmektedir.	X					
3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.	X					
3.3.5 - Çalışanlar etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.	X					Şirketimiz bir sendikaya bağlı değildir.
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	X					Görev Tanımları ve Performans Kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanmış ve çalışanlara duyurulmuştur. Ancak ücretlendirme ile ilgili kararlarda kullanılmamaktadır.

3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER											
3.4.1-Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.	X										
3.4.2 - Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	X										
3.4.3 - Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X										
3.4.4 - Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X										
3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK											
3.5.1 - Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.	X										
3.5.2- Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır.	X										
4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVI											
4.1.1-Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X										
4.1.2-Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X										
4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI											
4.2.1-Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	X										
4.2.2-Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	X										
4.2.3 - Yönetim kurulu, şirketin ölçөгüne ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X										
4.2.4-İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X										
4.2.5 -Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X										
4.2.7-Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamak ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	X										
4.2.8 - Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.		X									
Yönetim Kurulu üyelerinin görevleri esasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecek zararlara ilişkin olarak bir sigorta sözleşmesi mevcut değildir.											
4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI											
4.3.9 -Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.	X										
Şirket Yönetim Kurulu kadın üye oranı için herhangi bir şirket politikası belirlenmemiştir. Şirketimiz Yönetim Kurulunda kadın üye bulunmasını kısıtlayacak herhangi düzenleme de bulunmamaktadır. Şirketimiz Yönetim Kurulunda 1 kadın üye bulunmaktadır.											
4.3.10 - Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X										
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ											
4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X										
4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.	X										
4.4.3 - Toplantıya katılmayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.								X			
4.4.4 - Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X										
4.4.5 - Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	X										
4.4.6 -Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X										
											Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışındaki başka görev veya
4.4.7 - Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlanmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.						X					görevler alması sınırlanmamış 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 gözletilmektedir
4.5. YÖNETİM KURULU BÖNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER											
4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.	X										
4.5.6-Komite, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	X										
4.5.7 - Komite danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.								X			Komite kişi veya kuruluşlardan danışmanlık hizmeti alınmıştır.
4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.	X										
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARI SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR											
4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.						X					Yönetim Kurulu Performans Değerlendirmesi gerçekleştirilmiştir.
4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullanılmaması, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullanmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X										
4.6.5 - Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.						X					Yönetim Kurulu üyelerine verilen ücretler ve sağlanan menfaatler ki bazında açıklanmakta olup üst düzey yöneticilere verilen ücretler ve sağlanan

29. 2021 Yılı Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

1. PAY SAHİPLERİ	
1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması	
Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	Yoktur.
1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı	
Özel denetçi talebi sayısı	2021 yılı içerisinde özel denetçi talebi olmamıştır.
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	Genel kurul toplantısında özel denetçi talebi olmamıştır.
1.3. Genel Kurul	
İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/916048
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlamlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Sunulmamaktadır.
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemler bulunmamaktadır.
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur.
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur.
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	https://www.vakifgyo.com.tr/#/kurumsal-yonetim
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/475672
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Madde 19
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	2021 yılı Genel Kurul toplantısına pay sahipleri dışında katılım olmamıştır. Ancak menfaat sahiplerinin Genel Kurul'a katılımı ile ilgili bir kısıt bulunmamaktadır.
1.4. Oy Hakları	

Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Evet (Yes)
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A Grubu payların her biri 15 (Onbeş) oy hakkına; B Grubu payların her biri 1 (Bir) oy hakkına sahiptir.
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	% 48,95
1.5. Azlık Hakları	
Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır (No)
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	Yoktur.
1.6. Kar Payı Hakkı	
Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	https://www.vakifgyo.com.tr/#!kar-dagitim-politikasi
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	Kar dağıtımı gerçekleşmiş olup, net dağıtılabılır dönem kârının %34.5224'ü oranına tekabül eden, safi karın 40.000.000,-TL? lik kısmı bedelsiz hisse senedi şeklinde dağıtılmıştır.
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	Kar dağıtımı gerçekleşmiştir.

Genel Kurul Toplantıları

Genel Kurul Tarihi	Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	Doğrudan temsil edilen payların oranı	Vekaleten temsil edilen payların oranı	Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yönetilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı
02/04/2021	0	% 69,6324	% 0,1886	% 69,4438	https://www.vakifgyo.com.tr/#genel-kurul	https://www.vakifgyo.com.tr/#genel-kurul	Madde 14	264	https://www.kap.org.tr/Bildirim/916048

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK	
2.1. Kurumsal İnternet Sitesi	
Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları	https://www.vakifgyo.com.tr/#!yatirimci-iliskileri
Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm	https://www.vakifgyo.com.tr/#!kurulus-ortaklik-ve-sermaye-yapisi
Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller	Türkçe / İngilizce
2.2. Faaliyet Raporu	
2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları	
a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu> 3.Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler > Yönetim Kurulu Üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanları
b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu>3.Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler> Yönetim Kurulu Komiteleri Faaliyet Raporu>3.Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler>Yönetim Kurulu Komitelerinin 2021 Yılı Faaliyetleri
c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu>3.Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler> Yönetim Kurulu Toplantıları
ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu>Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler> Faaliyetleri Önemli Ölçüde Etkileyecek Mevzuat Değişiklikleri
d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu>Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler>Şirketin Taraf Olduğu Davalar
e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlara arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu>Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler>Danışmanlık Hizmetleri
f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu>Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler>Şirketin Doğrudan veya Dolaylı İştirakleri
g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu>Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler>Kurumsal Sosyal Sorumluluk

3. MENFAAT SAHİPLERİ

3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası

Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı	https://www.vakifgyo.com.tr/#!tazminat-politikasi
Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı	Yoktur.
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı	Etik Kurulu
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	etik@vakifgyo.com.tr

3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi

Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	https://www.vakifgyo.com.tr/#!calisanlarin-yonetim-organlarına-katilimina-iliskin-pro
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	Çalışanlar İnsan Kaynakları Departmanı aracılığı ile Gen Müdür tarafından temsil edilmektedir.

3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası

Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	Yönetim Kurulunun Genel Müdüre devrettiği yetki kapsamında kilit yöneticiler başta olmak üzere tüm çalışanlar için halefiyet planı oluşturulmuştur.
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	https://www.vakifgyo.com.tr/#!insan-kaynaklari Şirketi stratejik hedefleri doğrultusunda göreve uygun adaylar alınır, şart koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilke belirlenir, ırk, dil, din ve cinsiyet gibi nedenlerle ayrımcı yer verilmez.
Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı	Pay edindirme planı bulunmuyor (There isn't an employment stock ownership programme)
Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	https://www.vakifgyo.com.tr/#!insan-kaynaklari-ve-calisan-haklari-politikasi
İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı	Yoktur.

3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	http://www.vakifgyo.com.tr/files/vakifgyo-etik-ilkeler.p
Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler	Faaliyet Raporu>Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler>Kurum Sosyal Sorumluluk
İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler	http://www.vakifgyo.com.tr/files/vakifgyo-etik-ilkeler.p

4. YÖNETİM KURULU-I	
4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları	
En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	Yönetim Kurulu performans değerlendirmesi yapılmamaktadır.
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Hayır (No)
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Evet (Yes)
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	Mikail HİDİR (Yönetim Kurulu Başkanı- 1.Derece İmza Yetkisi) Dr. Şükrü Mete TEPEGÖZ (Yönetim Kurulu Başkan Vekili- 1. Derece İmza Yetkisi) Onur İNCEHASAN (Yönetim Kurulu Üyesi-Genel Müdür - 1.Derece İmza Yetkisi) 04.12.2020 Tarih ve 10217 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan olan iç yönergede yetkilerin içeriği belirlenmiştir.
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	1
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	Faaliyet Raporu> İşletmenin finansman kaynakları ve risk yönetim politikaları>İç Kontrol Sisteminin Etkinliği, Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmeleri
Yönetim kurulu başkanının adı	Mikail HİDİR
İcra başkanı / genel müdürün adı	Onur İNCEHASAN
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	Aynı kişi değildir.
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin % 25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	Yönetim Kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecekleri zararlar sigorta ettirilmemiştir.
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	Yoktur.
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	1 - %9,09

Yönetim Kurulunun Yapısı

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
Mikail HİDİR	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	22/06/2020	Yoktur.	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
Dr. Şükrü Mete TEPEGÖZ	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	02/03/2020	Yoktur.	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
Onur İNCEHASAN	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	19/03/2020	Yoktur.	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
Ahmet YILMAZ	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	24/06/2019	Yoktur.	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
Arzu ŞAHİN	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	22/06/2020	Yoktur.	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
Tevfik ERPEK	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	22/06/2020	Yoktur.	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
	İcrada Görevli Değil (Bağımsız üye değil (Yoktur.	İlgisiz (Not applicable)		Evet (Yes)

Korhan TURGUT	Non-executive)	Not independent director)	02/04/2021			İlgisiz (Not applicable)	
Sedat TARTAN	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	02/04/2021	Yoktur.	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
edri Sinan GÜL	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	22/06/2020	Yoktur.	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
Murat OSKAY	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	22/06/2020	Yoktur.	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
Murat NUHOĞLU	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye (Independent director)	02/04/2021	Yoktur.	Değerlendirildi (Considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
Hakan TAŞCI	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye (Independent director)	01/05/2008	Yoktur.	Değerlendirildi (Considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
Rifat DEMİRBAŞ	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye (Independent director)	22/06/2020	Yoktur.	Değerlendirildi (Considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
İris Yakup AŞKIN	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye (Independent director)	02/04/2021	Yoktur.	Değerlendirildi (Considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
Ömer DEMİR	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye (Independent director)	02/04/2021	Yoktur.	Değerlendirildi (Considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)

4. YÖNETİM KURULU-II	
4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli	
Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	56
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	% 100
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Evet (Yes)
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	2 gün
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler bulunmakta olup, kurumsal internet sitesinde yer almamaktadır.
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	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.
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler	
	Faaliyet Raporu>Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler> Yönetim Kurulu Komitelerinin 2021 Yılı Faaliyetleri>Yönetim Kurulu Komiteleri
Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	Faaliyet Raporu>Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler> Yönetim Kurulu Komitelerinin 2021 Yılı Faaliyetleri
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/918505

Yönetim Kurulu Komiteleri-I

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		Ömer DEMİR	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		Ahmet YILMAZ	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		Ebru BOZDOĞANGİL	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi değil (Not board member)
Denetim Komitesi (Audit Committee)		Hakan TAŞCI	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Denetim Komitesi (Audit Committee)		Rıfat DEMİRBAŞ	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		Murat NUHOĞLU	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		Tevfik ERPEK	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)

4. YÖNETİM KURULU-III	
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II	
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu>Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler > Yönetim Kurulu Komitelerinin 2021 Yılı Faaliyetleri
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu>Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler > Yönetim Kurulu Komitelerinin 2021 Yılı Faaliyetleri
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu>Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler > Yönetim Kurulu Komitelerinin 2021 Yılı Faaliyetleri
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu>Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler > Yönetim Kurulu Komitelerinin 2021 Yılı Faaliyetleri
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu>Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler > Yönetim Kurulu Komitelerinin 2021 Yılı Faaliyetleri
4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar	
Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu>Stratejik Yönetim ve Hedefler
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümün adı	https://www.vakifgyo.com.tr/#!ucretlendirme-esaslari
	Faaliyet Raporu>Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Düzey Yöneticiler > Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Fayda ve Haklar

Yönetim Kurulu Komiteleri-II

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		% 66	% 33	7	7
Denetim Komitesi (Audit Committee)		% 100	% 100	8	8
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		% 100	% 50	6	6