



VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
30 HAZİRAN 2022
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığını incelemesini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu, Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 5 Ağustos 2022 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

İncelemelerimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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



Damla Harman, SMMM
Sorumlu Denetçi

5 Ağustos 2022
İstanbul, Türkiye

YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

Değerli Paydaşlarımız,

Sembol yapılarıyla sektörde değişime yön veren referans bir kuruluş olma vizyonu doğrultusunda büyümeye devam eden Vakıf GYO, bugün itibarıyla 3 büyük şehirde, 4 adet çok önemli gayrimenkul projesi yürütüyor. Devam eden projelerimizin toplam inşaat alanı 675 bin metrekareyi aştı. Cubes Ankara ve Tablo Adalar projelerimizin inşaat ve satış faaliyetleri şirketimizin plan ve hedefleri ile uyumlu şekilde bir ilerleme gösterdi. Finans Merkezi Projesi içerisindeki sembol yapılardan biri olarak gösterilen VakıfBank Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri projemiz, 2022 yılı ilk yarısında % 94,86 tamamlanma oranına ulaştı.

Sermayedarlarımızın, yatırımcılarımızın, müşterilerimizin ve çalışanlarımızın, yani tüm paydaşlarımızın mutlu ve yüksek memnuniyet duyacağı bir şirket olma yolunda adım atmaya devam ediyoruz. Şirketimiz, bu dönemde 1 Milyar TL olan sermayesini 2021 yılı net karının % 31.05'i ve sermayesinin % 14,50'si oranında bedelsiz pay dağıtımı şeklinde temettü ödemesi ile 1.145 Milyar TL'ye yükseltti. 30.06.2022 tarihi itibarıyla, aktif büyüklüğünü 6,4 Milyar TL'ye çıkaran Şirketimiz, 2022 yılının ikinci yarısında yaklaşık 347 Milyon TL'yi aşan kar elde etti.

2022 yılında da güçlü kurumsal yapımız ve tüm paydaşlarımızın beklentilerini karşılayan sürdürülebilir üstün performansımızla, sektörümüzde örnek bir kuruluş olmayı hedefliyoruz. Gelecek nesillere daha iyi bir dünya bırakma sorumluluğu ile ekonomik, çevresel ve sosyal boyutlarda sürdürülebilirliği güvence altına almaya çalışıyoruz. Gayrimenkul sektöründe, sürdürülebilir bina yönetimi ile yeşil ve sağlıklı binalar inşa ederek, iklim değişikliğiyle mücadelede en ön saflarda yerimizi alma gayretindeyiz. 2021 yılında Birleşmiş Milletler kalkınma amaçları ile uyumlu stratejik planımızı oluşturarak ve aynı zamanda sürdürülebilirlik modeli olan EFQM yönetim modelini uygulayarak elde ettiğimiz başarıları, 2022 yılında da EFQM Türkiye Mükemmellik Ödülü ve Entegre Raporun yayınlanması ile taçlandırmak istiyoruz. Sosyal sorumluluk bilinci ve sürekli gelişim prensibimiz doğrultusunda, tüm çalışma arkadaşlarımızla bu uzun soluklu yolculuğun gönüllüleriyiz.

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

01.01.2022-30.06.2022

2. Şirket Hakkında Bilgiler

Kayıtlı Sermayesi	1.750.000.000 TL
Çıkarılmış Sermayesi	1.145.000.000 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 : 2022/29
Toplantı Tarihi : 05/08/2022
Karar No : 2022 / 93
Toplantı Yeri : Genel Müdürlük

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

YÖNETİM KURULU KARARI

GÜNDEM: 01.01.2022-30.06.2022 hesap dönemine ait Finansallar ve Faaliyet Raporu hk.

KARAR:

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

Buna göre;

a) Şirketimizin 01.01.2022-30.06.2022 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.

01.01.2022-30.06.2022 hesap dönemine ait Bağımsız Denetimden geçmemiş Mali Tablolar ve dipnotları ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun kabul edilmesine karar verilmiştir.

Mikail HIDIR

Yönetim Kurulu Başkanı

Dr. Şükrü Mete TEPEGÖZ

Yönetim Kurulu Başkanı V.

Onur İNCEHASAN

Üye

Arzu ŞAHİN

Üye

Tevfik ERPEK

Üye

Korhan TURGUT

Üye

Rıfat DEMİRBAŞ

Üye

Ömer DEMİR

Üye

Mustafa ŞENGÜL

Üye

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

FİNANSAL TABLOLARIN KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU'NUN

KARAR TARİHİ: 05/08/2022

KARAR SAYISI: 2022/93

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

BEYANIMIZDIR

- a) Şirketimizin, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanmış II-14.1 Nolu Tebliği çerçevesinde hazırlanan 30.06.2022 tarihinde sona eren faaliyet dönemine ait Finansal Tablolar ve Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun tarafımızca incelendiğini,
- b) Şirketimizdeki görev ve sorumluluk alanında sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, Finansal Tablolar ve Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,
- c) Şirketimizdeki görev ve sorumluluk alanında sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, SPK'nın II-14.1 Nolu Tebliği uyarınca hazırlanmış Finansal Tabloların işletmenin aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kâr ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığı ve Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun işin gelişimi ve performansını, işletmenin finansal durumunu, karşı karşıya olunan önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte, dürüstçe yansıttığını beyan ederiz.

Saygılarımızla,

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Mustafa ŞENGÜL
Yönetim Kurulu Üyesi

Rıfat DEMİRBAŞ
Yönetim Kurulu Üyesi

Onur İNCEHASAN
Genel Müdür

3. Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ		GÖREV SÜRELERİ
Başkan	Mikail HİDİR	22.06.2020–Devam
Başkan Vekili	Dr. Şükrü Mete TEPEGÖZ	02.03.2020–Devam
Üye	Onur İNCEHASAN	19.03.2020–Devam
Üye	Tevfik ERPEK	22.06.2020–Devam
Üye	Arzu ŞAHİN	22.06.2020–Devam
Üye	Rıfat DEMİRBAŞ	22.06.2020–Devam
Üye	Ömer DEMİR	02.04.2021–Devam
Üye	Korhan TURGUT	02.04.2021–Devam
Üye	Mustafa ŞENGÜL	31.03.2022-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

Yönetim Kurulu Üyesi	Görev Süresi
Ahmet YILMAZ	24.06.2019-31.03.2022
Sedat TARTAN	02.04.2021-31.03.2022
Bedri Sinan GÜL	22.06.2020-31.03.2022
Murat OSKAY	22.06.2020-31.03.2022
Murat NUHOĞLU	02.04.2021-31.03.2022
Hakan TAŞCI	01.05.2008-31.03.2022
İdris Yakup AŞKIN	02.04.2021-31.03.2022

Yönetim Kurulu Komiteleri

Riskin Erken Saptanması Komitesi	Başkan	Rıfat DEMİRBAŞ
	Üye	Tevfik ERPEK
Denetim Komitesi	Başkan	Mustafa ŞENGÜL
	Üye	Rıfat EMİRBAŞ
Kurumsal Yönetim Komitesi	Başkan	Ömer DEMİR
	Üye	Tevfik ERPEK

Yönetim Kurulu Üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler:

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE GENEL MÜDÜR		
ADI SOYADI	UNVANI	ŞİRKET DIŞINDAKİ GÖREVİ/UNVANI
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
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
Rıfat DEMİRBAŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	Yüksek Mimar
Ömer DEMİR	Yönetim Kurulu Üyesi	Serbest Meslek
Korhan TURGUT	Yönetim Kurulu Üyesi	T. Vakıflar Bankası Genel Muhasebe ve Mali İşler Başkanlığı Başkanı
Mustafa ŞENGÜL	Yönetim Kurulu Üyesi	Avukat

Bağımsızlık Beyanları

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ KAPSAMINDA BEYAN

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

Beyan, kabul ve taahhüt ederim.

Ömer DEMİR

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ KAPSAMINDA BEYAN

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

Mustafa ŞENGÜL

Yönetim Kurulu Üyeleri Ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Fayda Ve Haklar

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

2022 yılında ödenen toplam brüt ücret şu şekildedir:

Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	749.616-TL
Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler	1.147.313-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 2022 Yılı Faaliyetleri

Denetimden Sorumlu Komite

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

Kurumsal Yönetim Komitesi

Yönetim Kurulu tarafından kurulan Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanlığını Sayın Ömer DEMİR, üyeliklerini ise Sayın Tefik ERPEK ve Sayın Ebru BOZDOĞANGİL yürütmektedir. Kurumsal yönetimden sorumlu komite, dönem içerisinde; Kurumsal Yönetim İlkelerinin, Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak, Yönetim Kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak, Yatırımcı İlişkileri Biriminin çalışmalarını gözetmek, Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin sayısı ve seçimine, Yönetim Kurulunun ve ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak, Şirketin faaliyet gösterdiği alanlarda şirketin çalışmalarını etkilemesi muhtemel risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan kaldıracı ve/veya düşürücü önlemler alınması konusunda Yönetim Kuruluna gündem oluşturmak amacıyla dönem boyunca çalışmalarda bulunmuştur. Bununla birlikte Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirketimizde "Aday Gösterme Komitesi" ve "Ücretlendirme Komitesi"nin de görevlerini üstlenmiştir. Komite bu dönemde 2021 Yılı hesap dönemine ilişkin Kurumsal Uyum Raporunu ve 2021 yılı Yatırımcı İlişkileri Bölümü Faaliyet Raporunu hazırlayarak Yönetim Kuruluna sunmuştur. Bununla birlikte 2022 yılında Yatırımcı İlişkileri Birimi faaliyetleri hakkında 3 ayda bir rapor hazırlanmasına ve Yönetim Kurulu'na sunulmasına karar verilmiş, 3 aylık periyotlarda hazırlanan raporlar Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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 2022 Yılında 23 defa toplanmış üyelerin toplantıya katılım oranı %100 olarak gerçekleşmiştir.

4. Ortaklık Yapısı

	30 Haziran 2022		31 Aralık 2021	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
T. Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı	48,95	560.515.806	48,95	489.533.418
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz. Vakfı	7,51	86.039.911	7,51	75.144.026
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Emekli Sandığı	6,88	78.801.208	6,88	68.822.015
T.C. Ç, Şeh. ve İ. Değ. Bk. Toplu Konut İdaresi Bşk.	3,66	41.864.755	3,66	36.563.104
Diğer	33,00	377.778.320	33,00	329.937.437
Toplam	100,00	1.145.000.000	100,00	1.000.000.000

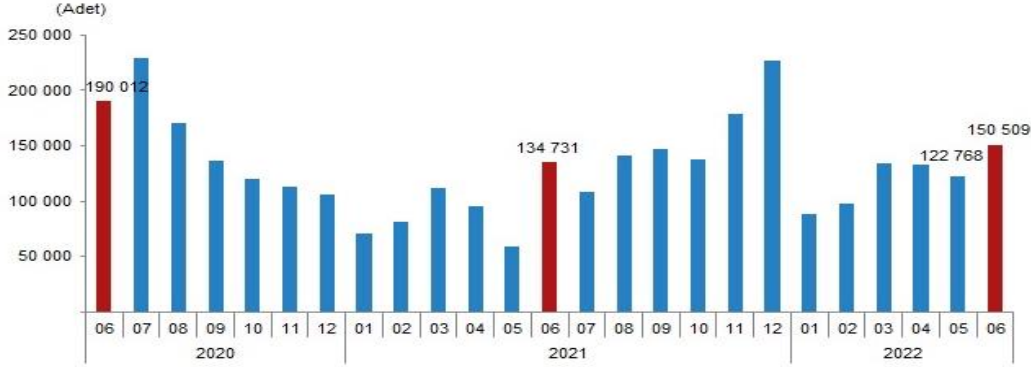
5. İşletmenin performansını etkileyen ana etmenler, işletmenin faaliyette bulunduğu çevrede meydana gelen önemli değişiklikler, işletmenin bu değişikliklere karşı uyguladığı politikalar, işletmenin performansını güçlendirmek için uyguladığı yatırım ve temettü politikası;

Konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,4 artışla 726 bin 398 olarak gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %72,7 artarak 35 bin 383 oldu.

İllere göre satılan konut sayısı ve oranı aşağıdaki gibidir:

İstanbul	134 312	18,49%
Ankara	66 323	9,13%
İzmir	42 973	5,92%
Antalya	38 239	5,26%
Bursa	26 463	3,64%
Kocaeli	20 341	2,80%
Mersin	19 444	2,68%
Tekirdağ	18 257	2,51%
Aydın	16 965	2,34%
Gaziantep	16 759	2,31%
Balıkesir	16 438	2,26%
Diğer	309 884	42,66%

2020 Yılından bu yana konut satış grafiği aşağıdaki gibidir



6. İşletmenin finansman kaynakları ve risk yönetim politikaları

30 Haziran 2022 itibarıyla, 93.217.499 -TL'si İller Bankasına, 435.076 TL'si Bizimtepe Aydos Projesi kapsamında İcra Dairesine , 270.000 TL'si Cubes Ankara Projesi kapsamında TC. Ankara 25. Asliye Hukuk Mahkemesine verilmiş toplam 93.922.575 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 %19,73'dir. (31 Aralık 2021: %15,36). 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022		31 Aralık 2021	
	Garantörlük Kapsamında yapılan satışlar	Şirket Payı	Garantörlük Kapsamında yapılan satışlar	Şirket Payı
Cubes Ankara Projesi (%100)	59.877.335	59.877.335	21.246.099	21.246.099
Bizimtepe Aydos Projesi (%50)	1.115.445	557.723	1.115.445	557.723
Tablo Adalar Projesi (%99)	236.987.892	234.618.013	80.325.503	79.522.248
Toplam	297.980.672	295.053.071	102.687.047	101.326.070

6 Temmuz 2020 tarihinde %15 inşaat ilerleme seviyesi olan "Cubes Ankara Projesi"nin Şirket'e devri gerçekleşmiştir. Bu devir ile ilişkili olarak 30 Haziran 2022 itibarıyla 3.Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı 161.154.991, -TL'dir. Şirket devir almadan önceki projenin sahibi tarafından satış vaadi sözleşmesi imzalamış ve tahsilatları yapılmış olan bağımsız bölümlerin tutarlarını şarta bağlı yükümlülükleri altında izlemektedir. İlgili bağımsız bölümler, inşaat tamamlandığında müşterilere teslim edilecektir.

Şirketimizin 30 Haziran 2022 itibarıyla 270.703.288-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. 2022 yılında 3 adet rapor hazırlamış ve Yönetim Kuruluna sunmuştur.

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

2022 yılında, Denetim Komitesi tarafından 1 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 riskler; strateji, süreç ve proje riskleri olmak üzere üç grup altında ve her grup için stratejik, operasyonel, finansal ve itibar riskleri olmak üzere dört kategoride 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 kapsamı güvence altına alınmıştır

Değişim ve dönüşüm stratejilerimiz ile, beş temel paydaş grubunun tümünün beklentilerinin dengeli bir şekilde karşılanması ve paydaşlarımızın deneyiminin yönetilmesine odaklanılmıştır. Ayrıca, kurumsallaşmaya yönelik sıçramalı iyileştirmenin sürekliliği, temel amacımız doğrultusunda “Biz Vakıf GYO’yuz” kurum kültürünün 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:

- YENİLİKÇİ VE KONSEPT PROJELERLE İŞ GELİŞTİRME (KPI : İş Geliştirme Sayısı, Geliştirilen Konsept Proje Sayısı)
- FİNANSAL YAPIYI ETKİN PAZARLAMA VE SATIŞ İLE GÜÇLENDİRMEK (KPI: Aktif Büyüklük Sıralaması, Pazar Payı)
- PROJE PORTFÖYÜNÜN ETKİN VE VERİMLİ YÖNETİMİ (KPI: Yeni proje sayısı, Proje ilerleme Oranları (IUFM, Cubes, Tablo Adalar, İzmir Karma))
- MÜŞTERİ DENEYİMİNİ ETKİN YÖNETMEK (KPI: Müşteri Memnuniyet Oranı, Zamanında Çözüm Oranı)
- 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 Endeksi, Net tavsiye skoru, Piyasa Değeri Sıralaması)

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.

A. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ VE İLGİLİ FAALİYETLER

1. MEVCUT STOKLAR

1.1. BİZİMTEPE AYDOS PROJESİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ

İl	İstanbul
İlçe	Sancaktepe
Ada/Parsel	8085/36

Şirketimiz, Halk GYO AŞ ile birlikte İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Karapınar Mevkii'nde 8085 ada, 36 parselde yer alan ve yapımı devam eden Metro İstanbul M5 Çekmeköy-Sultanbeyli uzatma hattına komşu 95.221,84 m²'lik konut imarlı arsada, site içerisinde 17 konut bloğundan oluşan proje gerçekleştirmiştir. Sosyal donatı alanları, açık-kapalı yüzme havuzları ve yaklaşık 80 dönüm peyzaj alanı bulunan projede inşaa faaliyetleri tamamlanmış ve yaşam başlamıştır. Konut stoğunun %100 (1037 Adet) oranındaki kısmının satışı gerçekleşmiş olup, satış ve pazarlama faaliyetlerinde sona gelmiştir. Projede yer alan 32 adet Ticari bağımsız bölümlerin 24 adedinin satış işlemi tamamlanmış kalan 8 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 İli, Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi, 15646 ada, 44 parselde kayıtlı 15.268.61 m² yüzölçümlü E:1,25 ve TAKS:0,20-0,40 konut imarlı arsa Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret AŞ ile kurulan adi ortaklık tarafından 66.971.250 TL+KDV bedel karşılığı, %50'si Vakıf GYO, %50'si Obaköy tarafından ödenmek üzere satın alınmıştır.

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

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

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. 30.06.2022 itibarıyla genel proje inşaat işleri %31,49 tamamlanma oranı ile devam etmektedir.

01 Aralık 2021 Tarihinde projenin Lansmanı toplantısı yapılarak satış süreci başlatılmış olup 30.06.2022 tarihi itibarı ile 215 adet bağımsız bölümün satışı karşılığında 490.175.071,71 TL’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	25.03.2022
Ekspertiz Değeri	335.750.000 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 İş” yöntemiyle ana yüklenici ihalesine çıkılmış 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, İlgili 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 25 Mart 2022 tarihli değerlendirme raporuna göre “proje mevcut durum” ekspertiz değeri 335.750.000,-TL olmakla birlikte, söz konusu ekspertiz raporunda yapı ruhsatına göre belirlenen bağımsız bölümlerin tamamlanması durumunda Vakıf GYO AŞ Şirket Hasılat Payı Geliri(%30) değeri 713.004.000 TL’dir. Ana yüklenici firma tarafından saha inşai faaliyetlerine başlanmış olup, 30 Haziran 2022 itibarıyla proje geneli işler %4,82 tamamlanma oranı ile devam etmektedir.

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. 30 Haziran 2022 itibarıyla genel proje inşaat işleri %24,81 tamamlanma oranı ile devam etmektedir.

13 Ekim 2021 Tarihinde projenin Lansmanı toplantısı yapılarak satış süreci başlatılmış olup 30.06.2022 tarihi itibarı ile 229 adet bağımsız bölümün satışı karşılığında 544.517.296,62-TL'lik satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır

2. GELİŞTİRİLMEKTE OLAN GAYRİMENKULLER

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ'nin 30 Haziran 2022 tarihli raporuna göre 3328 ada 12 parsel üzerinde yer alan İstanbul Finans Merkezi'nin pazar karşılaştırma yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 1.805.525.000 TL olup, 30 Haziran 2022 tarihinde 3328 ada 5 parsel üzerinde yer alan 442.688.644 TL tutarındaki maliyeti yatırım amaçlı gayrimenkullerden stoklara transfer edilmiştir. 30 Haziran 2022 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 İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 5 parselde bulunan 8.774,05 m²'lik arsa ile yine İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 12 parselde bulunan 7.225,80 m²'lik arsa üzerinde "T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi" ni gerçekleştirmek üzere, konsept proje çalışmaları tamamlanmış ve hazırlanan projemiz 22.05.2014 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Estetik Kurul Kararı ile onaylanmıştır. Onaya müteakiben ruhsat projeleri ikmal edilerek hazırlanmış, 22 Haziran 2015 tarihinde Ümraniye Belediyesi'nden her iki parsel için inşaat yapı ruhsatları alınmıştır.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında yapılmakta olan ve ilgili parsellere komşu metro inşaatı sebebiyle, projenin her iki parselinde de ilave 3 bodrum kat eklenmesi gerekliliği sonucu, 2016 yılı içerisinde başlanan kazı ve iksa çalışmaları 2017 yılında tamamlanmıştır. Şirketimizin İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yapımını gerçekleştireceği, T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi'nin ana yüklenici ihale sürecinin tamamlanması sonrası, söz konusu iş için 711.000.000 TL + KDV bedelle REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. AŞ ile sözleşme imzalanmıştır. 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.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 07.04.2022 tarihli toplantısında, VakıfBank Genel Müdürlük hizmet binası olarak kullanılması planlanan 52 katlı bloğunda yer alan 25.718 m² alanın 930 milyon TL + KDV'ye satışının gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup, T. Vakıflar Bankası T.A.O ile satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

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 Mahallesiinde 3412 ada, 3 parselde kayıtlı, 7.813,31 m² alanlı arsa üzerinde konumlu Transform Fikirtepe Projesi'nde, C Blok 13, 14 ve 15.katlarda bulunan, toplam 2.728,92 m² satılabilir alana sahip 30 adet bağımsız bölüme, 09 Mayıs 2018 tarihinde 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 128,915.40 TL +KDV'dir.

Kira Ekspertiz Tarihi	25.12.2019
Kira Ekspertiz Değeri	96.000, -TL
Mevcut Aylık Kira Bedeli	128,915.40 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 82.524,10 TL+KDV'dir.

Kira Ekspertiz Tarihi	31.12.2020
Kira Ekspertiz Değeri (*)	60.000,-TL
Mevcut Aylık Kira Bedeli	82.524,10 TL

(*) Beş yılda bir kira ekspertizinin yenilenecek kira bedelinin buna göre belirlenmesi gereğine uygun olarak 31 Aralık 2020 tarihli kira ekspertizi 60.000,-TL olarak belirlenmiştir. Bu tutar 2022 yılı için geçerli olacaktır.

3.3 ALIĞA İŞ MERKEZİ

3.3.1 Taşınmaz Bilgileri

İl	İzmir
İlçe	Aliğa
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

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

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

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

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 Aliğa şubesi olarak 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Mevcut aylık kira bedeli 37,823.24 -TL+KDV'dir.

Ayrıca binada bulunan bağımsız bölümlerden 2 adet gayrimenkul 10.847,46,-TL + KDV bedel ile kiralanmıştır.

Kira Ekspertiz Tarihi	25.12.2019
Kira Ekspertiz Değeri (*)	42.795, -TL
Mevcut Aylık Kira Bedeli	37,823.24 -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 40.955,- 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 konumunda yer alması ve dükkân cephelerinin geniş olması gayrimenkulün değerinde olumlu yönde etki eden faktörlerdir.

14 Aralık 2010 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 2.800.000 TL olarak belirlenen taşınmaz, 08 Şubat 2011 tarihinde Vakıf Finansal Kiralama AŞ'den leasing yolu ile harçlar dahil toplam 2.642.900 TL bedel ile portföye dahil edilmiştir. 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 53,296.80 TL+KDV'dir.

Kira Ekspertiz Tarihi	30.12.2020
Kira Ekspertiz Değeri (*)	43.000,-TL
Mevcut Aylık Kira Bedeli	53,296.80 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 2022 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. Projede kalan toplam 8 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

Şirket 30 Haziran 2019 itibarıyla Bizimtepe Aydos Projesinde bulunan ticari üniteleri için kira sözleşmesi imzalamaya başlamıştır. 1 Ocak 2022 tarihinde başlayıp 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde toplam 46.875 TL kira geliri elde etmiştir.

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 İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi'nde bulunan ve tapuda; 243EE4D pafta, 6770 ada, 2 parselde kayıtlı 17.518,17 m²'lik ticaret + konut imarlı arsa harçlar dahil 63.750.000 TL bedelle 09.12.2016 tarihinde satın alınmıştır. Arsa üzerinde gerçekleştirilecek projeye ait en uygun ve doğru tasarımı bulmak amacıyla referansları ve bilinirlikleri yüksek 4 adet firmadan teklif ile birlikte ön konsept talebinde bulunulmuş, konsept sunumları neticesinde Mental Design Works firması ile sözleşme imzalanmıştır.

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

Arsamızın 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	09.03.2022
Ekspertiz Değeri	251.485.000 TL

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesiinde 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.

09 Mart 2022 tarihli değerlendirme raporuna göre Şirketimiz mülkiyetindeki 64 adet bağımsız bölümün tamamlanması halinde günümüz piyasa koşullarındaki hasılat değerinin 251.485.000 TL+KDV olacağı takdir edilmiştir.

30.06.2022 Tarihi itibari ile 94 adet gayrimenkule ait sözleşme hakları devredilmiş olup 424.203.230,99-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 kiralama 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

Şirket, 12 Nisan 2022 tarihinde, İUFM Projesi kapsamındaki "T.Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi"nde yer alan ofis üniteleri içerisinde toplam 25.718,12 m² büyüklüğündeki alanın Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'ya satışının gerçekleştirilmesine ilişkin satış vaadi sözleşmesi imzalamış olup, 930.018.655 -TL+ KDV tutarındaki satış bedelinin tamamını tahsil etmiştir.

Şirket, esas sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. Maddesinde yer alan kayıtlı sermaye tavanının, 1.000.000.000,- TL'den 1.750.000.000,-TL'ye artırılması işlemleri tamamlanarak, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 06 Nisan 2022 tarihinde tescil edilmiştir.

06 Nisan 2022 tarihinde İstanbul Ticaret Müdürlüğü tarafından tescil edilen, 31 Mart 2022 tarihinde gerçekleşen Olağan Genel Kurul Toplantısında alınan karar gereği, 2021 yılı net karın % 31.0526'sı ve sermayenin % 14,50'si oranında, 145.000.000,-TL temettünün bedelsiz hisse senedi olarak dağıtılması hususunda, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 11 Nisan 2022 tarihinde karar alınmış ve aynı tarihte Sermaye Piyasası Kuruluna başvurulmuştur. 29 Nisan 2022 tarihinde SPK tarafından onayı verilen sermaye artırım sonucunda, bedelsiz paylar 10 Mayıs 2022 tarihinde ortakların hesaplarına geçmiş ve sermayenin 1.145.000.000,-TL'ye çıkarılması işlemleri tamamlanmış olup, yeni sermayeyi gösteren Şirket Esas Sözleşmesinin 7. maddesi İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 11 Mayıs 2022 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirket portföyünde bulunan ve önceki dönemlerde Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'ya satışı gerçekleştirilen 3328 ada 5 parselde kayıtlı İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi A Kule Bloğa isabet eden ortak alan harcamaları ve iş değişikliklerine ait yapılan harcamaların hisse oranlarında paylaşılması hususunda 18 Temmuz 2022 tarihinde protokol imzalanmıştır. İlgili protokol kapsamında toplam 118.508.400 TL'lik harcamaya ait tutar 04 Ağustos 2022 tarihinde tahsil edilmiştir.

Şirket portföyünde bulunan, 3328 ada 5 parselde yer alan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi kapsamındaki "T.Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi"ne ilişkin 23/11/2018, 26/10/2020, 6/01/2021 ve 12/4/2022 tarihlerinde imzalanan ve bedelleri peşin tahsil edilen satış vaadi sözleşmelerine binaen T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile teslim tutanağı imzalanarak 311.401.557 TL tutarındaki KDV 04 Ağustos 2022 tarihinde tahsil edilmiştir.

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

Şirketimiz, 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 \(vakifgyo.com.tr\)](#)

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

Şirketimizin, 2022 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 8 adet ticari gayrimenkulün 3 adeti 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.

2022	KAVAKLIDERE DÜKKAN	ALİAĞA İŞ MERKEZİ	ALİAĞA KONUT	KÜTAHYA İŞ MERKEZİ	FATİH İŞ MERKEZİ	BİZİMTEPE AYDOS TİCARİ ÜNİTELER	TOPLAM
Ocak	128.916	37.823	4.144	67.323	43.479	15.892	297.577
Şubat	128.915	37.823	5.212	82.524	53.297	16.108	323.879
Mart	128.915	37.823	8.818	82.524	53.297	16.562	327.939
Nisan	128.915	37.823	10.847	82.524	53.297	7.297	320.703
Mayıs	128.915	37.823	12.924	82.524	53.297	7.297	322.781
Haziran	128.916	37.824	16.780	82.524	53.296	2.225	321.565
Toplam	773.492	226.939	58.725	479.943	309.963	65.382	1.914.444

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	1,32
Likit Oran	0,69
Nakit Oran	0,42

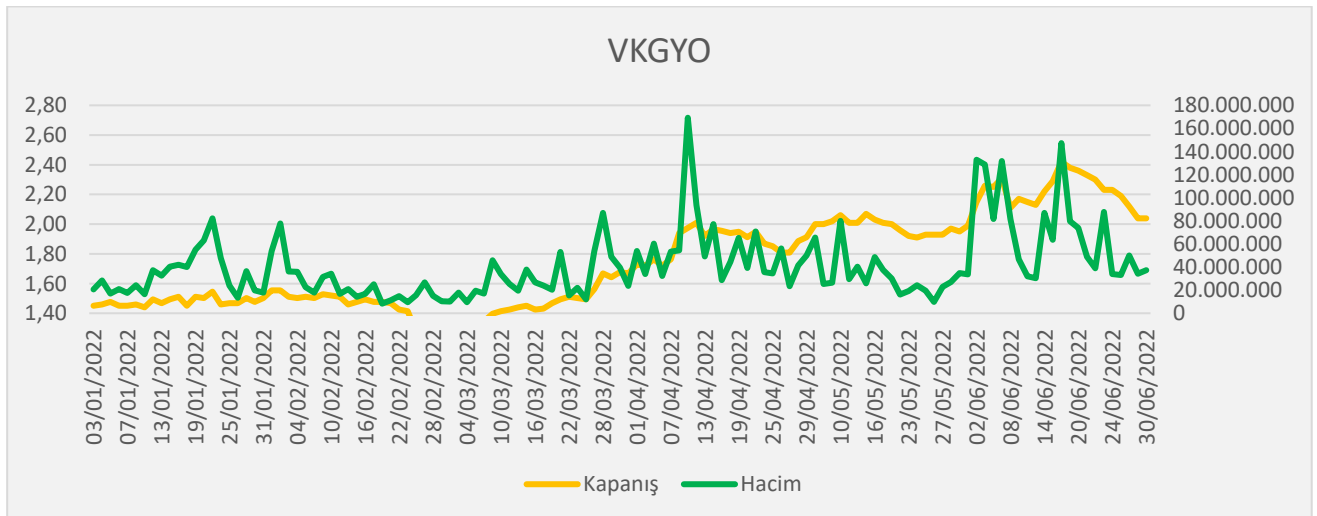
18. Hisse Senedi Performansı

Şirketimiz hisse senedi ile ilgili 2022 yılı verileri aşağıda yer almaktadır:

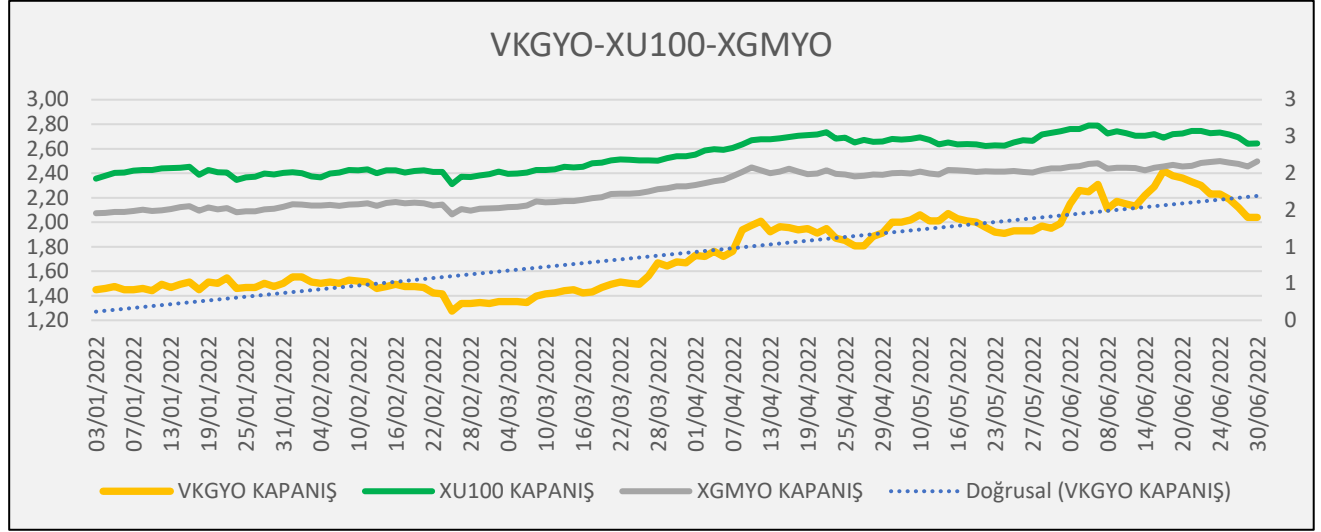
TARİH	AÇILIŞ FİYATI	EN DÜŞÜK FİYAT	EN YÜKSEK FİYAT	KAPANIŞ FİYATI	TOPLAM İŞLEM HACMİ	TOPLAM İŞLEM ADEDİ
31.12.2021	1,60	1,58	1,62	1,60	12.194.155	7.626.237
31.01.2022	1,71	1,70	1,74	1,72	17.892.902	10.400.116
28.02.2022	1,50	1,50	1,54	1,53	15.169.569	9.945.874
31.03.2022	1,93	1,87	1,93	1,91	23.757.057	12.525.130
29.04.2022	1,94	1,89	1,97	1,913	50.167.864	26.157.114
31.05.2022	1,98	1,94	1,99	1,95	34.819.632	17.780.564
30.06.2022	2,06	2,02	2,08	2,04	37.385.668	18.212.120

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı hisse senedinin 2022 yılı içerisinde gösterdiği gelişme aşağıdaki grafikler ile sunulmuştur. Grafik 1, Şirketimiz hisse senedinin 03.01.2022 – 30.06.2022 dönem aralığındaki fiyat değişimini ve yapılan işlemlerin hacmini göstermektedir. Grafik 2 hisse senedimizin senenin ilk açılış günü olan 03.01.2022 – 30.06.2022 arasında BİST 100 ve GYO endeksleriyle yüzdelik olarak karşılaştırmasını göstermektedir. Grafik 3 hisse senedimiz ile BİST 100 endeksinin performansını karşılaştırırken Grafik 4 hisse senedimiz ile GYO endeksi performanslarını karşılandırmaktadır.

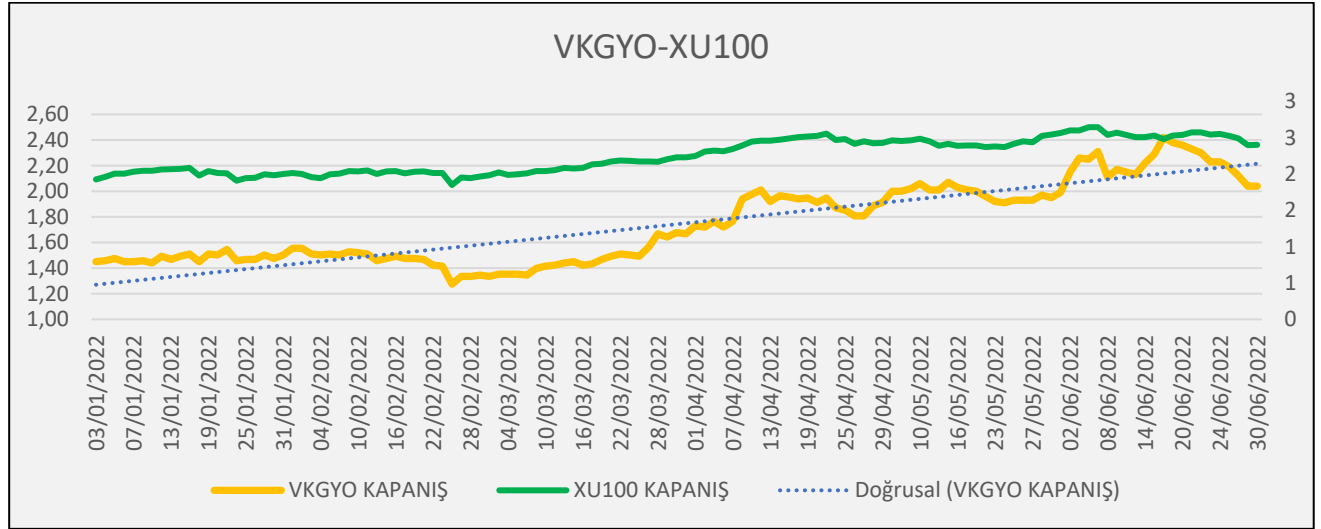
VKGYO FİYAT GRAFİĞİ



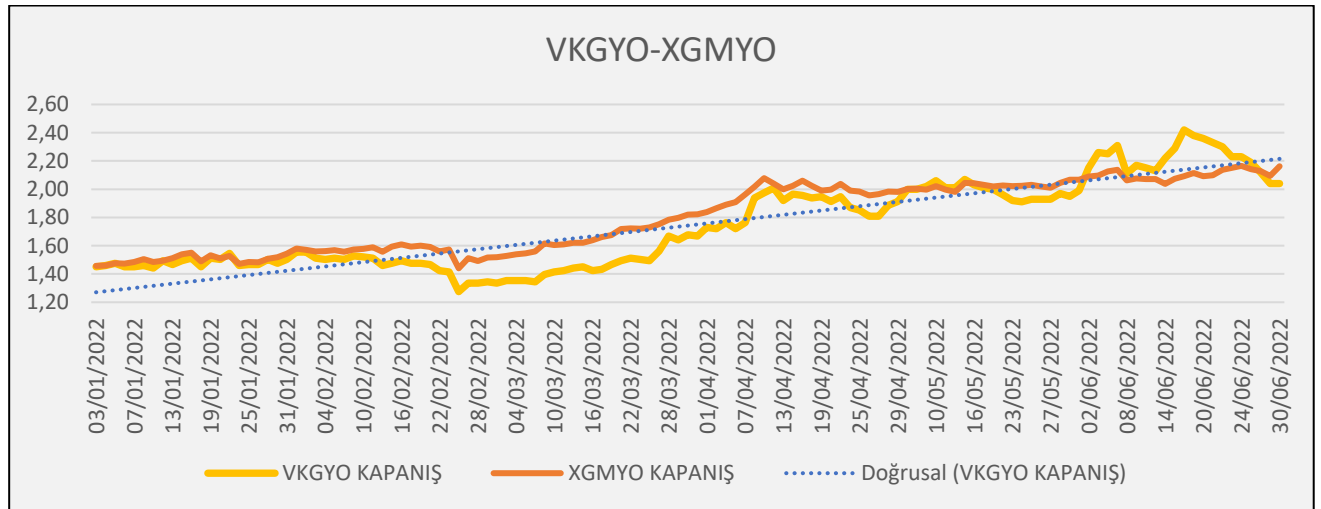
VKGYO-XGMYO- XU100 KARŞILAŞTIRMALI AYLIK DEĞİŞİM GRAFİĞİ



VKGYO- XU100 FİYAT GRAFİĞİ



VKGYO- XGMYO FİYAT GRAFİĞİ



19. Bilanço

30 HAZİRAN 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA
 FİNANSAL DURUM TABLOSU (*)

	<i>Dipnot Referansı</i>	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR		30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
DÖNEN VARLIKLAR		3.589.399.189	2.038.355.679
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.126.550.182	849.041.503
Finansal Yatırımlar	5	308.608.311	--
Ticari alacaklar			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	168.324.426	36.445.330
Diğer alacaklar			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	962.817	807.016
Stoklar	12	1.725.804.102	973.711.360
Peşin ödenmiş giderler	9	11.727.942	20.485.966
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	10	4.012.114	7.874.776
Diğer dönen varlıklar	10	243.409.295	149.989.728
DURAN VARLIKLAR		2.827.245.719	2.581.459.332
Ticari alacaklar			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	102.400.752	29.484.195
Diğer alacaklar			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	44.708	45.944
Stoklar	12	952.751.224	607.713.712
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	1.573.143.519	1.594.626.855
Maddi duran varlıklar	13	572.962	406.987
Maddi olmayan duran varlıklar			
- <i>Şerefiye</i>	15	14.631.400	14.631.400
- <i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>	14	1.694.957	1.520.765
Peşin ödenmiş giderler	9	147.968.574	311.920.680
Diğer duran varlıklar	10	34.037.623	21.108.794
TOPLAM VARLIKLAR		6.416.644.908	4.619.815.011

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	<i>Dipnot Referansı</i>	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
KAYNAKLAR		30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.712.139.071	1.673.057.086
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- <i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	3,6	103.605.161	103.651.639
- <i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	6	22.756.358	23.897.347
Ticari borçlar			
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3,7	63.221.551	126.296.305
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	328.825.910	234.722.519
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		300.190	207.774
Diğer borçlar			
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	444.531	41.970.524
Ertelenmiş gelirler			
- <i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	3,18	2.171.283.729	1.127.006.536
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	18	472.076	699.060
Kısa vadeli karşılıklar			
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	17	1.659.072	868.300
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	18	19.570.493	13.737.082
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		916.232.237	505.627.905
Uzun vadeli borçlanmalar			
- <i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>	3,6	144.341.769	184.521.721
- <i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>	6	--	10.233.314
Diğer borçlar			
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	13.263.646	1.436.089
Ertelenmiş gelirler			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	18	757.088.098	308.443.584
Uzun vadeli karşılıklar			
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	17	1.538.724	993.197
ÖZKAYNAKLAR		2.788.273.600	2.441.130.020
Ödenmiş sermaye	19	1.145.000.000	1.000.000.000
Sermaye düzeltme farkları	19	21.599.008	21.599.008
Paylara ilişkin primler/iskontolar	19	301.118.336	301.118.336
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- <i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/(kayıpları)</i>	19	(424.750)	(186.972)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		19.519.775	11.781.404
Geçmiş yıllar karları		954.079.873	632.130.300
Net dönem karı		347.381.358	474.687.944
TOPLAM KAYNAKLAR		6.416.644.908	4.619.815.011

20. Gelir Tablosu

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2022 ve 1 OCAK – 30 HAZİRAN 2021 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU (*)

	Dipnot Referansı	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
		1 Ocak – 30 Haziran 2022	1 Nisan – 30 Haziran 2022	1 Ocak – 30 Haziran 2021	1 Nisan – 30 Haziran 2021
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	20	445.084.318	144.075.168	71.690.044	33.996.108
Satışların maliyeti (-)	20	(154.965.012)	(31.524.983)	(511.748)	(254.262)
Brüt Kar		290.119.306	112.550.185	71.178.296	33.741.846
Genel yönetim giderleri (-)	21	(13.425.245)	(8.251.825)	(9.449.200)	(5.908.268)
Pazarlama giderleri (-)	21	(20.102.745)	(11.480.240)	(1.262.703)	(1.033.580)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	106.648.980	106.485.899	2.303.730	880.049
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	(10.183.273)	1.995.565	(498.337)	(124.293)
Esas Faaliyet Karı		353.057.023	201.299.584	62.271.786	27.555.754
Finansman Gelir/(Gideri) Öncesi Faaliyet Karı		353.057.023	201.299.584	62.271.786	27.555.754
Finansman giderleri (-)	24	(5.675.665)	(2.715.772)	(9.324.385)	(4.499.490)
Sürdürülen Faaliyetler Öncesi Dönem Karı		347.381.358	198.583.812	52.947.401	23.056.264
Dönem Net Karı		347.381.358	198.583.812	52.947.401	23.056.264
DİĞER KAPSAMLI GELİR					
Kar veya Zararda					
Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları /(kayıpları)	17	(237.778)	(242.756)	(157.050)	(91.385)
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir		(237.778)	(242.756)	(157.050)	(91.385)
Toplam Kapsamlı Gelir		347.143.580	198.341.056	52.790.351	22.964.879
Adi Pay Başına Kazanç	26	0,303	0,173	0,076	0,030

(*) 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

Şirketimiz esas sözleşmesinde yapılan değişiklik uyarınca, Yönetim Kurulu Üye sayısı 15'ten 9'a düşürülmüştür. 31 Mart 2022 tarihli Genel Kurul toplantısında, Sayın Ahmet YILMAZ, Sayın Bedri Sinan GÜL, Sayın Murat OSKAY, Sayın Murat NUHOĞLU, Sayın Hakan TAŞCI ve Sayın İdris Yakup AŞKIN'ın görev süreleri dolmuş ve yeniden seçilmemişlerdir. Şirketin Yönetim Kurulu Üyeliklerine, 1 yıl süre ile görev yapmak üzere Sayın Mikail HIDIR, Sayın Dr. Şükrü Mete TEPEGÖZ, Sayın Arzu ŞAHİN, Sayın Tefik ERPEK, Sayın Korhan TURGUT ve Sayın Onur İNCEHASAN'ın gerçek kişi üye olarak seçilmiş, Sayın Rifat DEMİRBAŞ, Sayın Ömer DEMİR ve Sayın Mustafa ŞENGÜL'ün ise bağımsız üye olarak atanmışlardır.

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 işçiyeye sağlanan hak ve menfaatler

30.06.2022 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

İlgi dönem içerisinde 07.06.2022 tarihinde Marmara Üni.Bankacılık ve Sigorta Yüksek Okulu Yurt dönüşüm projesini desteklemek amacıyla 200.000,-TL lik bağış yapılmıştır.

25. Merkez dışı örgütlerinin olup olmadığı hakkında bilgi

Şirketimizin merkez dışında örgütü yoktur.

26. Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler

DANIŞMANLIK HİZMETLERİ

Şirketimiz, 2022 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 bulunduğundan ayrıca hizmet almak için bir kuruma ihtiyaç duymamıştır. Portföyümüzde yer alan mevcut gayrimenkullerimizin değerlendirme çalışmalarının yürütülmesi için Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ firmasından, portföyümüzde yer almayıp değerlemeye esas olan gayrimenkullere dair değerlendirme hizmeti alınması için Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ ve 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.

Entegre Faaliyet Raporunun hazırlanması, ISO 14064-1:2018 Sera Gazı Envanter hesabının yapılması ve CDP İklim Değişikliği Programı Raporlaması konularında danışmanlık hizmeti alınması amacıyla ESG Turkey firması ile 08.03.2022 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

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

FAALİYETLERİ ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

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

ŞİRKETİN TARAF OLDUĞU DAVALAR

Şirket'in 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla taraf olduğu 57 dava bulunmakta olup, 37 davanın konusu tüketici davası, 10 adet icra takibi, 8 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 İli 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 İli Maltepe ilçesinde bulunan arsayı 66.971.250 TL karşılığı, %50'si Vakıf GYO, %50'si Obaköy tarafından ödenmek üzere satın almıştır. Şirket, 31 Ocak 2018 tarihinde almış olduğu 2018/4 nolu yönetim kurulu kararına göre Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş (Obaköy) ile arasındaki İstanbul ili, Maltepe ilçesinde yer alan 15.268 m2 büyüklüğündeki konut imarlı arsa üzerinde proje geliştirilmek üzere kurulan ve Şirketin %50 payına sahip olduğu Adi Ortaklıktaki payının protokol imzalanarak %99'a çıkarılmasına karar vermiştir. Vakıf GYO, Obaköy'e 31 Ocak 2018 tarihine kadar iki Ortak tarafından ortak olarak paylaşılan yatırım tutarının (yatırım tutarı alınan arazi ve üzerinde yapılan geliştirme harcamalarından oluşmaktadır) Obaköy tarafından karşılanan tutarın %49'unu 42.151.214 TL'ye denk gelmektedir) ayrıca hisse devir bedeli olarak 14.680.400 TL, toplamda 56.831.614 TL ödemiştir.

Vakıf GYO hisse oranını değiştirdiği tarih itibarıyla hazırlanmış finansal tablolarındaki net varlıklarının değerleriyle proje ortaklığının gerçeğe uygun değeri arasındaki tutar finansal tablolarda satın alma muhasebesi neticesinde ortaya çıkan şerefiye olarak maddi olmayan duran varlıklar altında sınıflandırılmıştır. 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla şerefiye tutarı 14.631.400 TL'dir. İşletme birleşmesi sonucunda oluşan şerefiye tutarı projenin teslimi ile birlikte projenin satış oranı üzerinden peyder pey giderilecek ve proje satılıp teslim olduğunda finansal tablolarda şerefiye rakamı kalmayacaktır.

KURUMSAL SOSYAL SORUMLULUK

Şirketimiz, katkıda bulunduğu toplumsal sosyal sorumluluk projeleri ile sektörüne örnek bir şirket olmayı hedeflemektedir.

- Evrensel kültürün bir parçası olduğuna inandığımız sporun ve sporcunun destekçisi olmaya devam ediyoruz. 2018 yılından beri Vakıfbank Spor Kulübüne verdiğimiz destek ile Türk sporunun ve kadın voleybolunun uluslararası mecrada ses getirmesine katkıda bulunuyoruz.
- Geleceğin mimarları ve mühendisleri olan gençlerin, fikir üretmelerini sağlamak, onları cesaretlendirmek, yenilikçi fikir ve projelerini dinlemek, bunların üzerinde çalışmak ve süreç sonunda projeleri ve öğrencileri ödüllendirmek amacıyla 2022 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi ile birlikte başlattığı Minyatür Yapı Yarışması ile üniversite öğrencilerine sürdürülebilirlik kültürünü kazandırmayı amaçlıyoruz.
- Türkiye'nin Gayrimenkul Platformu GYODER ile birlikte Marmara Üniversitesi bünyesindeki kullanılmayan bir binanın, öğrencilerin yurt ihtiyacına çözüm olması adına dönüştürülmesi amacıyla başlatılan girişime destek olduk.

Tüm stratejik hedeflerini Birleşmiş Milletler Kalkınma Amaçları ile entegre eden ve bu doğrultuda sektörde ilk defa Entegre Stratejik Plan hazırlayan Şirketimiz, bu sosyal sorumluluk projelerinin hayata geçirilmesi ile, BM kalkınma hedefleri arasında yer alan **Nitelikli Eğitim, İnsana Yakışır İş ve Ekonomik Büyüme, Sanayi, Yenilikçilik ve Altyapı, Eşitsizliklerin Azaltılması, Sürdürülebilir Şehir ve Yaşam Alanları** hedeflerine de katkıda bulunmayı amaçlamaktadır.

27. Portföy Tablosu

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 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)	1.435.158.493	849.041.503
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(a)	4.251.698.845	3.176.051.927
C İştirakler	Md. 24/(b)	--	--
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	Md. 23/(f)	--	--
Diğer varlıklar		729.787.570	594.721.581
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	6.416.644.908	4.619.815.011
E Finansal borçlar	Md. 31	270.703.288	322.304.021
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	2.788.273.600	2.441.130.020
Diğer kaynaklar		3.357.668.020	1.856.380.970
D Toplam Kaynaklar	Md. 3/(p)	6.416.644.908	4.619.815.011
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)	1.434.405.116	848.468.031
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı (*)	Md. 24/(b)	753.377	573.472
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 İşletmecisi şirkete iştirak	Md. 28/1 (a)	--	--
J Gayrinakdi krediler	Md. 31	550.130.637	375.061.982
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)	753.377	573.472

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)	88,61%	87,11%	≥ %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%	0,00%	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Md.31	29,44%	28,57%	≤ %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 ihraççı sınırı kapsamında değerlendirilmemesine karar verildiğinden, bu harcamalara konu nakit fazlaları hesaplamaya dahil edilmemiştir. Bu hususlar dikkate alındığında 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 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.