



YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na:

1. Görüş

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 1 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020 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 Şirket'in durumu hakkında denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak 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, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") 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 Şirket'ten 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 2020 - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 12 Şubat 2021 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. Maddeleri'ne ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve Genel Kurul'a sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in 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, Şirket'in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.



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, ayni 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 ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtmayı yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

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

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Salim Alyanak, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 12 Şubat 2021

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2020
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerli Paydaşlarımız,

Türkiye ve dünya zor bir yılı geride bırakıyor. 2020 yılı Mart ayında oraya çıkan Kovid-19 salgınına önleyici tedbirlerin yanı sıra ekonomiyi işler halde tutmanın da mücadelesinin verildiği bir yıl oldu. Çin’de ortaya çıkan virüsün tüm dünyaya yayılmasıyla tarihte görülmemiş bir kapanma sürecine girildi. Bu süreçten hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülke ekonomileri yüksek oranlarda etkilendi. Küresel ekonomiye entegre tüm ekonomiler gibi Türkiye ekonomisi de 2020 yılı Mart ayında büyük bir sınamayla karşılaştı. Bu dönemde üretimin ve tedarik zincirinin kesintiye uğramaması, istihdamın korunması ve finansal sistemin sağlıklı işleyişinin sürdürülmesi için eşgüdümlü politika adımları atıldı. Böylece salgının ekonomiye etkisi en aza indirgenerek 3. Çeyrek dönemde Türkiye ekonomisi pozitif ivme kazandı.

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak biz de bu dönemde uzun vadeli bakış açımızla stratejik yol haritamızı oluşturduk ve bu doğrultuda çalışmalarımızı sürdürdük. Portföyümüzü dinamik bir anlayışla yönetirken, müşterilerimizin değişen ihtiyaçlarına en hızlı ve doğru şekilde yanıt verebilmek için kurumsal gelişimimizde önemli adımlar attık, teknolojik yatırımlar yaptık.

Yüzlerce yıllık Anadolu kültür mirasını yaşatmak ve ülkemize her anlamda katma değer sağlamak için kurulan VakıfBank ve inşaat sektörünün amiral gemisi olan TOKİ gibi sermayedarların iştiraki bir şirket olmanın sorumluluğunu taşıyan Şirketimiz “Geleneğin gücü, Geleceğin İnşası” anlayışı ile koşar adım ilerlediği bu yolda önemli mesafeler kat etti ve 2020 yılını birçok başarı ile tamamladı.

2020 yılı sonunda aktif büyüklüğünü %64 artırarak 2,93 milyar TL’ye çıkaran Şirketimiz, bir önceki yıla göre karını %24 oranında arttırdı, 2020 yılında 118,5 Milyon TL kar elde etti.

Fark yaratan dış cephesi ve geleneksel mimarimizi yansıtan sembol projemiz İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesinin yapım süreci plan doğrultusunda devam etmektedir. 2021 yılında tamamlanması planlanan projemizde yer alan iki kuleden 52 katlı olanı T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük hizmet binası olarak kullanılacak, diğer 36 katlı olanı ise yerli ve yabancı finans kuruluşlarının kullanımına sunacağız.

İUFM Projesinin yanı sıra; 2020 yılında, Vakıf GYO ve Halk GYO ortaklığı ile hayata geçirilen Bizimtepe Aydos Projesinin de konut satışları tamamlandı. Şirketimizin 2020 yılı Haziran ayında portföyüne dahil olan Cubes Ankara Projesi tadilat proje sürecinde son aşamaya gelindi. İzmir Konak Karma Projesinin inşaat çalışmaları başlatıldı. Yeni yatırımlar için kaynak yaratma fonksiyonları devreye alındı ve şirketimizin sermayesi yüzde 100 oranında artırılarak, 460 milyon TL’ye çıkarıldı.

Daha birçok başarıya sektörümüze örnek şirket olma motivasyonu ile ulaştığımız 2020 yılında olduğu gibi önümüzdeki dönemde de ülkemize ve tüm paydaşlarımıza değer katmak için azim ve kararlılıkla çalışmalarımızı sürdüreceğiz. Finansal başarının yanı sıra; sürdürülebilirlik ve kaynakların sorumlu kullanımı önceliğimiz olmaya devam edecek.

Bu vesileyle, 2020 yılında ortaya koyduğumuz başarılı sonuçlara katkılarından dolayı tüm çalışanlarımıza, ortaklarımıza, bize inanan yatırımcılarımıza ve diğer tüm paydaşlarımıza teşekkürlerimi sunarım.

Saygılarımla

Mikail HİDİR
Yönetim Kurulu Başkanı

1. Rapor Dönemi

01.01.2020-31.12.2020

2. Şirket Hakkında Bilgiler

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

KAYITLI SERMAYESİ : 1.000.000.000 TL
 ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ : 460.000.000 TL
 FAALİYET MERKEZİ : İSTANBUL

3. Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler

YÖNETİM KURULU		GÖREV SÜRELERİ
Başkan	Mikail HİDİR	22.06.2020– Devam
Başkan Vekili	Dr. Şükrü Mete TEPEGÖZ	02.03.2020- Devam
Üye	Kadir KARATAŞ	22.06.2020- 20.01.2021(*)
Üye	Onur İNCEHASAN	19.03.2020- Devam
Üye	Ahmet YILMAZ	24.06.2019- Devam
Üye	Tevfik ERPEK	22.06.2020- Devam
Üye	Arzu ŞAHİN	22.06.2020- Devam
Üye	Hakan TAŞCI	01.05.2008- Devam
Üye	Bedri Sinan GÜL	22.06.2020- Devam
Üye	Murat OSKAY	22.06.2020- Devam
Üye	Rıfat DEMİRBAŞ	22.06.2020- Devam
YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ		
Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı		Hakan TAŞCI
Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi		Kadir KARATAŞ**
Denetim Komitesi Başkanı		Hakan TAŞCI
Denetim Komitesi Üyesi		Rıfat DEMİRBAŞ
Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı		Hakan TAŞCI
Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi		Ahmet YILMAZ
Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi		Ebru BOZDOĞANGİL
ÜST YÖNETİM		GÖREV SÜRELERİ
Genel Müdür	Onur İNCEHASAN	05.03.2020-Devam
Genel Müdür Yardımcısı	Ahmet KIZAK	24.07.2020-Devam
Genel Müdür Yardımcısı	Esat HOROZ	24.07.2020-Devam

*Sayın Kadir KARATAŞ 20.01.2021 tarihi itibarıyla görevinden istifaen ayrılmıştır.

** Sayın Kadir Karataş'ın istifası sonucu Tevfik Erpek Riskin Erken Saptanması Komitesi'ne 20 Ocak 2021 tarihi itibarıyla Üye olarak seçilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler:

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ		
YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE GENEL MÜDÜR		
ADI SOYADI	UNVANI	GÖREV/UNVAN
Mikail HIDİR	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
Kadir KARATAŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdür Yardımcısı
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
Hakan TAŞCI	Yönetim Kurulu Üyesi	-
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
Rıfat DEMİRBAŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	Yüksek Mimar

**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 kendisi, eşi ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımları 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 başına sahip olmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişkimin bulunmadığını,
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 çalışan veya Yönetim Kurulu Üyesi olmadığını,
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. 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,
6. Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabileceğimi, 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 olacağımı,
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 almadığımı,
9. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olmadığını,
10. Bağımsızlığımı ortadan kaldıran bir durum ortaya çıktığı takdirde, değişiklik tarafımdan kamuya duyurulmak üzere derhal Yönetim Kuruluna ileticeğimi, bu durumda bağımsızlığımı kaybettiğimden dolayı Yönetim Kurulu üyeliğimden ve görevlerimden 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 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 olduğumu 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 çalışmıyor olduğumu,
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 Yönetim Kurulu'nda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla Yönetim Kurulu Üyeliği yapmamış 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

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 Kurul 'da belirlenmektedir. 2020 Yılında Genel Kurul Yönetim Kurulu aylık ücretlerini, Yönetim Kurulu Üyelerinin birden fazla işverenden aldığı ücret nedeniyle vergi düzenlemeleri uyarınca yıllık gelir vergisi beyannamesi verilmesinden kaynaklanan ilave gelir vergisi ve benzeri yasal yükümlülüklerin de Şirket tarafından ödenmek şartıyla aylık net 5.500 TL olarak belirlemiştir.

2020 yılında ödenen toplam yıllık brüt ücret şu şekildedir:

Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	937.787,- TL
Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler	1.636.754,- TL

Şirketimiz Genel Kurulunca görevlendirilmiş bulunan Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket'le 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 Üyeleri'nin 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 ayırabilen olması gözetilmektedir.

YÖNETİM KURULU KOMİTELERİNİN 2020 YILI FAALİYETLERİ**Denetimden Sorumlu Komite**

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

Denetimden Sorumlu Komite ilgili dönem içerisinde 13 adet karar alıp, Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

Komite, Şirket'in finansal tablolarının, Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ve izlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak düzenlendiği ve Şirketin finansal durumunu doğru bir şekilde yansıttığı kanaatine ulaşıldığının Yönetim Kurulu'na bildirilmesi hususunda üç aylık periyotlarda dört adet rapor hazırlamıştır. Bununla birlikte yine üç aylık periyotlarda dört adet komite raporu hazırlayıp Yönetim Kurulu'na sunmuştur. Ayrıca 2019 Yılı bağımsız denetim şirketinin seçimi ile ilgili ve 2019 Yılı İç Denetim Raporunu da inceleyip görüşlerini Yönetim Kuruluna iletmiştir.

Ayrıca Şirket'in 2020 yılında gerçekleştirdiği bedelli sermaye artırımını sebebiyle, Sermaye Piyasası Kurulu VII-128.1 sayılı Pay Tebliği Madde 33'te ifade edilen; "Payları borsada işlem gören halka açık ortaklıklar tarafından yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, Sermaye artırımından elde edilen fonun belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına ilişkin olarak; halka açılan ortaklıkların ise sermaye artırımının tamamlanmasından itibaren kamuya açıklanan ve yapılan sermaye artırımının sonuçlarını içeren ilk iki finansal tabloların ilanını takip eden 10 iş günü içinde bir rapor hazırlanması ve söz konusu raporu ortaklığın internet sitesinde ve KAP'ta yayımlanması zorunludur. Bu yükümlülük ortaklık bünyesindeki denetimden sorumlu komite tarafından yerine getirilir." Hükümü uyarınca üç adet rapor hazırlamıştır. Bu raporlar mevzuatta belirtilen sürelerde KAP'ta açıklanmıştır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı uyarınca şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla kurulan Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur. Bu komitenin başkanlığı görevini Sayın Hakan TAŞCI ve üyeliği görevini ise Sayın Kadir KARATAŞ yürütmektedir. Riskin Erken Saptanması Komitesi ilgili dönem içerisinde 6 adet rapor hazırlayıp Yönetim Kuruluna sunmuştur.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Yönetim Kurulu tarafından kurulan Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanlığını Sayın Hakan TAŞCI, üyeliklerini ise Sayın Ahmet YILMAZ ve Sayın Ebru BOZDOĞANGİL yürütmektedir. Kurumsal yönetimden sorumlu komite, dönem içerisinde; kurumsal yönetim ilkelerinin, Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak, Yönetim Kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak, Yatırımcı ilişkileri Biriminin çalışmalarını gözetmek, Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin sayısı ve seçimine, Yönetim Kurulunun ve ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak, Şirketin faaliyet gösterdiği alanlarda şirketin çalışmalarını etkilemesi muhtemel risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan kaldıracı ve/veya düşürücü önlemler alınması konusunda Yönetim Kuruluna gündem oluşturmak amacıyla dönem boyunca çalışmalarda bulunmuş ve dönem sonunda yıllık kurumsal yönetim değerlendirmesini yapıp Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı ile Yönetim Kurulunun onayına sunmuştur.

Bununla birlikte Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirketimizde “Aday Gösterme Komitesi” ve “Ücretlendirme Komitesi”nin de görevlerini üstlenmiş olup, Şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin ücretlendirme esaslarını ve ölçütlerini belirlemek, Ücretlendirme politikası çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyelerine ve Üst Düzey Yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kuruluna sunmak, Bağımsız Üye adayları ile ilgili ön icellemeleri yapıp uygunluğunu Yönetim Kurulu’na sunmak, Yıllık kurumsal yönetim değerlendirmesini yapıp Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı ile Yönetim Kurulu’nun onayına sunmak amacıyla, Yönetim Kurulu’na 6 adet rapor hazırlamıştır. Ayrıca Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi ilgili adayını sunmak üzere de 1 kez Aday Gösterme Komitesi rapor hazırlamıştır.

Komite bu dönemde 2019 Yılı hesap dönemine ilişkin Kurumsal Uyum Raporunu ve 2019 yılı Yatırımcı İlişkileri Bölümü Faaliyet Raporunu hazırlayarak 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 2020 Yılında 39 defa toplanmış üyelerin toplantıya katılım oranı %100 olarak gerçekleşmiştir.

4.Ortaklık Yapısı

	Pay oranı %	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
		Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	45,71	210.288.575	38,70	89.015.827	
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Bşk.	7,31	33.638.055	14,63	33.638.055	
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Em. Sandığı	7,23	33.268.126	7,24	16.661.985	
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz.Vakfı	6,96	32.036.244	8,78	20.192.433	
Diğer	32,79	150.769.000	30,65	70.491.700	
Toplam	100	460.000.000	100	230.000.000	

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;

Genel Ekonomi ve Gayrimenkul Sektörü;¹

Tüketici fiyatları Aralık ayında % 1,25 oranında artmış, yıllık enflasyon 0,57 puan yükselerek 2020 yılında % 14,60 oranında gerçekleşmiştir. Yıllık enflasyondaki artışın ana belirleyicisi temel mallar olurken, dayanıklı mal ve giyim gruplarındaki ayrışma sürmüştür. Dayanıklı mallarda birikimli döviz kuru etkileri, talep koşulları ve uluslararası metal fiyatlarındaki gelişmelere bağlı olarak fiyat artışları alt kalemler genelinde güçlü seyretmiştir. Bu dönemde petrol fiyatlarındaki artışla birlikte enerji enflasyonu yükselirken, hizmet enflasyonundaki artış görece sınırlı kalmıştır. Gıda grubunda yıllık enflasyon baz etkisiyle sınırlı ölçüde gerilese de, temel girdi niteliğindeki tarımsal emtia fiyatlarındaki gelişmelerin de etkisiyle fiyatlar artış eğilimini sürdürmüştür.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Aralık ayında bir önceki aya göre %0.30, geçen yılın aynı dönemine göre %7.72 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %103.80 oranında nominal artış gerçekleşmiştir. Yeni Konut Fiyat Endeksi'nde, Aralık ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.63 oranında nominal azalış; 2+1 konut tipinde %0.31 oranındanominal artış; 3+1 konut tipinde %0.71 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.42 oranında nominal artış gerçekleşmiştir. Aralık ayında markalı konutlardaki stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazında %5.54 oranında erime gözlenmiştir. Aralık ayında, satışı gerçekleştirilen markalı konutların %35.89'i bitmiş konut stoklarından, %64.11'i bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. Aralık ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %7.00'lık (son 6 aylık ortalama %7) kısmının yabancı yatırımcılara yapıldığı gözlenmiştir. Aralık ayında, ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların %50.98'lik tercih oranı ile öne çıktığı görülmektedir. Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Aralık ayında peşinat kullanım oranı %45.41, banka kredisi kullanım oranı %24.47 ve senet kullanım oranı %30.12 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektörü yılların verdiği deneyim ile son derece dinamik bir şekilde gelişen şartlara uyum sağlamaktadır. Sektörün hem üretim hem de finansal anlamda eksikliklerinin giderilmesi durumunda çok daha başarılı ve katma değerli çalışmalar yapacağı aşikardır.

6. İşletmenin finansman kaynakları ve risk yönetim politikaları

31 Aralık 2020 itibarıyla, İller Bankasına verilmiş toplam 136.417.822-TL tutarlı teminat mektubu bulunmaktadır.

Şirketimiz müşterek yönetime tabi olduğu Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığı'nın gerçekleştirdiği Bizimtepe Aydos projesine ilişkin satış vaadi sözleşmesi yapmış olduğu konut alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirketimizin anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığı, 31 Aralık 2020 tarihi itibari ile anlaşmalı olduğu bankalar ile 800.000.000 TL (31 Aralık 2019:800.000.000 TL) tutarında kredi kullandırırma ilişkin genel garantörlük sözleşmesi imzalamış olup, Şirketimizin sorumlu olduğu garantörlük sözleşmesi bedeli 400.000.000 TL'dir (31 Aralık 2019: 400,000,000 TL). 31 Aralık 2020 tarihi itibari ile yapılan ön satışların 3.548.671 TL (31 Aralık 2019: 153.534.921 TL) tutarındaki kısmı Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığı garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. 31 Aralık 2020 tarihi itibari ile, Garantörlük sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerden Şirketimizin payına düşen risk tutarı 1.774.336 TL (31 Aralık 2019: 76.767.460 TL)'dir. 31 Aralık 2020 tarihi itibari ile Şirketimizin bu kapsamda vermiş olduğu diğer teminatların Şirketimiz özkaynaklarına oranı %20,67'dir (31 Aralık 2019: %12,32).

Şirketimizin 31 Aralık 2020 itibarıyla yaklaşık 394,84 Milyon -TL'lik bankalardan kullanılmış kısa ve uzun vadeli kredileri bulunmaktadır. Şirketimizin mevcut durumu itibarıyla bu kapsamda öngörülen riskler kontrol altındadır.

7. Finansal tablolarda yer almayan ancak kullanıcılar için faydalı olacak diğer hususlar

Yoktur.

¹ TCMB Aralık Ayı Fiyat Gelişmeleri ve REIDIN GYODER Sektör raporundan alıntı yapılarak hazırlanmıştır.

A. Mevcut Stoklar

1. BİZİMTEPE AYDOS PROJESİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ

Şirketimiz, Halk GYO A.Ş 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 inşai faaliyetler tamamlanmış ve yaşam başlamıştır. Konut stoğunun %100,00 (1037 Adet) oranındaki kısmının satışı gerçekleşmiş olup, satış ve pazarlama faaliyetlerinde sona gelinmiştir. Ticari bağımsız bölümlerin ise kiralama çalışmaları sürmektedir.

2. MALTEPE KONUT PROJESİ

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 alınmış olup 31 Ocak 2018 tarihinde yapılan bir anlaşma ile adi ortaklıktaki payımız %99'a çıkarılmıştır.

Alış Tarihi	17.05.2016
Alış Maliyeti	66.971.250, -TL
Alış Ekspertiz Tarihi	26.04.2016
Ekspertiz Tarihi	09.12.2020
Ekspertiz Değeri	121.326.800, -TL

31.01.2018 tarihinde Adi ortaklığın %50 pay sahibi Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret AŞ, 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 bedele karşılık Şirketimize devretmiştir. Projenin 2020 yıl sonu ekspertiz raporundaki maliyet yaklaşımı yöntemine göre mevcut durum değeri 121.326.800, -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 imzasıyla gerçekleştirilecek olan projenin marka değerinin yüksek olacağı, öngörülen satış rakamlarını ve hızını arttıracığı düşünülmüştür.

Mevcut durumda Maltepe Belediyesinden, 02 Mart 2020 tarihinde Yapı Ruhsatları yenilenmiş olup, uygulama projesi ve ihale çalışmaları devam etmektedir.

3. İZMİR KONAK KARMA KULLANIM PROJESİ

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.

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 04.04.2019 tarihinde satın alınmış, "Tevhid ve Bedelsiz Kamuya Terk"

işleminde 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 inşai faaliyetlerine başlanmıştır. Gayrimenkulun 29.12.2020 tarihli değerlendirme raporuna göre "arsa" ekspertiz değeri 169.958.400,-TL olmakla birlikte, söz konusu ekspertiz raporunda yapı ruhsatına göre belirlenen bağımsız bölümlerin tamamlanması durumunda Vakıf GYO AŞ Şirket Hasılat Payı Geliri(%30) değeri 263.962.740,-TL'dir.

4. CUBES ANKARA PROJESİ

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 inşai faaliyetleri devam eden Cubes Ankara Projesi'nin, 252.500.000,-TL+KDV bedel ile Şirketimiz portföyüne dahil edilmesi amacıyla 13.05.2020 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile sözleşme imzalanmıştır. 06.07.2020 tarihinde "Cubes Ankara Projesi"nin Şirketimize tapu devir işlemi gerçekleştirilmiştir.

31.12.2020 tarihli değerlendirme raporunda; projenin tamamlanma oranı %15 olup, tamamlanma oranına göre toplam değeri 253.843.285,-TL TL takdir edilmiştir. Proje Yapı Ruhsatları 24.07.2020 tarihinde yenilenmiştir. Tadilat Ruhsat Projesi ilgili Belediyesine sunulmuş olup, ön onay alınmıştır. Ana Yüklenici ihale hazırlık dönemi devam etmektedir.

Alış Tarihi	06.07.2020
Alış Maliyeti	252.500.000,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	10.04.2020
Ekspertiz Tarihi	31.12.2020
Ekspertiz Değeri	253.843.285,-TL

B. Geliştirilmekte Olan Gayrimenkuller

1. İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ PROJESİ

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.

Alış Tarihi	07.06.2011
Alış Maliyeti	120.020.438,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	20.05.2011
Ekspertiz Tarihi	29.12.2020
Ekspertiz Değeri (*)	882.617.000,- TL

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Galata Taşınmaz Değerleme ve Dan. Hiz. AŞ' nin 29 Aralık 2020 tarihli raporuna göre İstanbul Finans Merkezi'nin pazar karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 882.617.000 TL olup (31 Aralık 2019: 697.991.000 TL), 216.525.754 TL (31 Aralık 2019: 19.240.773 TL) tutarındaki maliyeti, 02 Kasım 2020 tarihindeki satış vaadi sözleşmesi oranları göz önüne alınarak, yatırım amaçlı gayrimenkullerden 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, 2021 yılı içerisinde tamamlanması planlanmaktadır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 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.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 26.10.2020 tarihli toplantısında, Şirket 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 verilmiş olup, 02.11.2020 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanmıştır.

Şirket İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi'nde yapılan revizyona uyum sağlanmasını teminen Aralık 2019'da yüklenici firma ile sözleşmeye ek protokol imzalamıştır.

2. GAZİANTEP ICONOVA PROJESİ

Gaziantep İli, Şehitkâmil İlçesi, Güvenevler Mahallesi'nde 5155 ada, 2 parselde kayıtlı, 51.916,88 m² arsa üzerinde bulunan Gaziantep Iconova Projesine, hisse ortaklığı karşılığında Mülkiyet Edinme Gayesi Olmaksızın Gayrimenkul Projesi Geliştirme Ortak Girişim Sözleşmesi imzalanarak 29.05.2018 tarihinde yatırım yapılmıştır. 577 adet konut, 41 adet ticari birim olmak üzere 196.939,89 m² satılabilir alana sahip, toplam 618 adet bağımsız bölüm bulunan projede 79 adet bağımsız bölümün tapu devri gerçekleştirilmiştir. 40 adet ticari birimin üzerinde Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'dan sonra serbest dereceden istifade etmek kaydıyla toplam 220.000.000 TL'lik ipotek tesis edilmiş ve Şireci AŞ ile Acarsan AŞ firmaları ve ortaklarının garantör imzaları sözleşmeye dahil edilmiştir. İmalat süreci tamamlanmış olan projede bağımsız bölüm teslimleri gerçekleştirilmekte olup, yapı kullanım izin belgeleri temin edilmiştir.

Projede hasılat paylaşımlı ortak girişim sözleşmesi sona erdirilmiş olup, bu kapsamda, sözleşmeden kaynaklı anapara, faiz ve kar payı dahil 154.650.086,27 TL bedelindeki alacağımız 27.08.2020 tarihinde Şirketimize ödenmiştir.

3. TRANSFORM FİKİRTEPE PROJESİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi'nde 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, 09.05.2018 tarihinde 24.000.000,-TL+ KDV bedel ile Şirketimiz tarafından yatırım yapılmıştır. 23.12.2020 tarihli değerlendirme raporunda projenin tamamlanma oranı %72 olarak belirlenmiş olup, Şirketimiz portföyündeki bağımsız bölümlerin tamamlanması halinde pazar yaklaşımı yöntemi çerçevesinde şerefiyelendirme çalışmasına göre gerçeğe uygun değeri 29.593.200,-TL+KDV olacağı takdir edilmiştir. Şirketimiz tapuları aldıktan sonra bağımsız bölümler yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olmuştur.

Alış Tarihi	09.05.2018
Alış Maliyeti	24.000.000,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	04.05.2018
Ekspertiz Tarihi	23.12.2020
Ekspertiz Değeri	29.593.200,-TL

C.Kira Getirisi Olan Gayrimenkuller

1. LEVENT İŞ MERKEZİ

Levent İş Merkezi Binası; Ebulula Mardin Caddesi'ne cepheli konumdaki Park Maya Sitesi'nde yer almaktadır. Park Maya Sitesi birkaç parselden oluşmuştur. Değerlemeye esas taşınmazların yer aldığı 1472 ada, 1 parsel üzerinde 4 adet blok bulunmakta olup, F-2 A Blok köşe konumlu bina şirketimize aittir. Aylık kira bedeli 98.640,-TL+KDV'dir.

2 Bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan ve 10 adet bağımsız bölümden oluşan Levent İş Merkezi Binasının toplam brüt alanı 1.477 m²'dir. Ofis olarak kat bazında ya da bir bütün olarak kiralanabilecek şekilde inşa edilmiştir.

Levent İş Merkezi 21 Mayıs 2020 tarihinde 25.516.000+KDV bedel ile Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ'ye satılmıştır.

Alış Tarihi	24.10.1996
Alış Maliyeti (harçlar dahil)	279.496, -TL
Alış Ekspertiz Tarihi	10.10.1996
Alış Ekspertiz Değeri	265.540, -TL
Sigorta Değeri	1.154.177, -TL
Kira Ekspertiz Tarihi	27.12.2016
Kira Ekspertiz Değeri	79.922, -TL
Ekspertiz Tarihi	25.12.2019
Ekspertiz Değeri	25.516.000, -TL

2. KAVAKLIDERE DÜKKAN

Taşınmaz, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde 2537 ada, 6 parselde konumlandırılmıştır. Merkezi ve ulaşım açısından rahat konumdaki taşınmazın çevresi ağırlıklı olarak dükkan, mağaza, iş hanları, ofis katları ve konutlardan oluşmaktadır. 01.01.2020 tarihinde Vakıfbank Kavaklıdere şubesi olarak 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Mevcut aylık kira bedeli 96.000,-TL +KDV'dir.

1 Bodrum kat + Zemin kat + 6 Normal kat olmak üzere toplam 8 kattan oluşan binanın, 1. Bodrum katı, zemin kat ve 1. Normal katında bulunan 1 nolu bağımsız bölüm şirketimize aittir. Taşınmazın brüt kullanım alanı 1.062 m²'dir.

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
Sigorta Değeri	880.992, -TL
Kira Ekspertiz Tarihi	25.12.2019
Kira Ekspertiz Değeri	96.000, -TL
Ekspertiz Tarihi	30.12.2020
Ekspertiz Değeri	15.180.000,-TL

3. KÜTAHYA İŞ MERKEZİ

Taşınmaz Kütahya İli, Merkez İlçesi, Alipaşa Mahallesi, Cumhuriyet Caddesinin üzerinde, Karagöz Sokak ile kesiştiği köşede, 63 ada, 224 parselde konumlu olup, 01.02.2011 tarihinde, Vakıfbank Kütahya şubesi olarak 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Mevcut aylık kira bedeli 59.826,-TL+KDV'dir.

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

Alış Tarihi	31.01.2011
Alış Maliyeti	4.066.000, -TL
Alış Ekspertiz Tarihi	04.12.2010
Alış Ekspertiz Değeri	4.000.000, -TL
Sigorta Değeri	1.989.960, - TL
Kira Ekspertiz Tarihi	25.12.2015
Kira Ekspertiz Değeri (*)	31.800,-TL
Ekspertiz Tarihi	31.12.2020
Ekspertiz Değeri	8.020.000,-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.

4. ALIĞA İŞ MERKEZİ

İzmir İli, Aliğa İlçesi, Kazım Dirik Mahallesi, İstiklal Caddesi üzerinde, 5637 parselde konumlu taşınmaz, Binanın toplamda 448 m²'lik 1.bodrum, zemin ve 1.katları, Vakıfbank Aliğa şubesi olarak 01.01.2020 tarihli 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Mevcut aylık kira bedeli 28.166,-TL+KDV'dir.

1 bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşan binanın kullanım alanı 1.132 m² dir.

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
Sigorta Değeri	1.278.018, -TL
Kira Ekspertiz Tarihi	25.12.2019
Kira Ekspertiz Değeri*	42.000, -TL
Ekspertiz Tarihi	30.12.2020
Ekspertiz Değeri	7.146.700,-TL

(*) 25.12.2019 tarihli ekspertiz raporuna göre gayrimenkulün tamamı için belirlenen aylık kira bedeli 42.000 TL'dir. Kira sözleşmesine konu alanlar için kira ekspertiz değeri 28.166 TL'dir.

5. FATİH İŞ MERKEZİ

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Macar Kardeşler Caddesi üzerinde, cadde ile Hulusi Noyan Sokak'ın kesiştiği köşede, 2123 ada, 9 parselde konumlandır. Çevresinde bitişik nizamlı, zemin katlarda dükkân-mağaza, normal katlarda işyeri-mesken amaçlı kullanılan binalar yer almaktadır. Vakıfbank Fatih şubesi olarak 01.02.2011 tarihli 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Mevcut aylık kira bedeli 38.638 TL+KDV'dir.

2 Bodrum kat + Zemin kat + 2 Normal kat olmak üzere toplam 4 kattan oluşan binanın toplam brüt alanı 509 m² dir.

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
Şigorta Değeri	491.443,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	25.12.2015
Kira Ekspertiz Değeri(*)	21.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	30.12.2020
Ekspertiz Değeri	8.535.000,-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.

6. BİZİMTEPE AYDOS TİCARİ ÜNİTELER

İstanbul/Bizimtepe Aydos projesi, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 ada, 36 parsel üzerine konumlandır. Projede toplam 47 bağımsız ticari bölüm bulunmaktadır. 30 Haziran 2019 itibarıyla söz konusu ticari ünitelerin kiralama işlemlerine başlanmıştır. 06 Kasım 2020 tarihli Ekspertiz Raporu' na 47 adet ticari ünitenin pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 22.369.000,-TL+KDV'dir. 31 Aralık 2020 itibarıyla kiralanın 28 adet ticari ünitenin gerçeğe uygun değeri 15.208.000,-TL +KDV ve şirket payına düşen kısmın değeri ise 7.604.000 TL +KDV'dir.

D.Proje Geliştirme Amaçlı Arsalar

1. İZMİR KONAK ARSALARI

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 arsalardır.

	8603 ada 1 parsel	8604 ada 1 parsel	8604 ada 4 parsel
Alış Tarihi	19.08.2015	19.08.2015	19.08.2015
Alış Maliyeti	15.850.000,-TL	20.150.000,-TL	19.000.000,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	05.06.2015	05.06.2015	05.06.2015
Ekspertiz Tarihi	29.12.2020	29.12.2020	29.12.2020
Ekspertiz Değeri	45.615.064,-TL	58.084.576,-TL	56.924.438,-TL

Portföyümüze, 56.100.000,-TL maliyetle dahil edilen; Konak İlçesindeki 8603/1, 8604/1 ve 8604/4 parselleri, MİA imar fonksiyonlu taşınmazlardır. Ülkenin önemli metropollerinden biri olan İzmir'de yapılacak projenin, gerek Şirketin büyüme vizyonunu devam ettirmesi, gerekse karlılığını arttırması açısından son derece yararlı olacağı düşünülmektedir. Arsalarımızın 2020 yıl sonu ekspertiz raporundaki pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 160.624.078,-TL'dir.

2. İSTANBUL SAMANDIRA ARSA

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesinde 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.

Alış Tarihi	09.12.2016
Alış Maliyeti (harçlar dahil)	63.750.000,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	02.12.2016
Ekspertiz Tarihi	29.12.2020
Ekspertiz Değeri	78.831.765,-TL

Arsamızın 2020 yıl sonu ekspertiz raporundaki pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 78.831.765,-TL'dir.

3. ANKARA ETİMESGUT ARSALAR

Taşınmazlar, Ankara İli, Etimesgut İlçesi, 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 04.12.2018 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.

Alış Tarihi	12.04.2000
Alış Maliyeti	205.928,64-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	10.04.2000
Ekspertiz Tarihi	30.12.2020
Ekspertiz Değeri	3.322.000,-TL

E. Mülk Edinimine Dayalı Yatırımlar

1. NİDAPARK KÜÇÜKYALI PROJESİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesinde 16772 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı Nidapark Küçükyalı Projesi B10 ve B11 blokları ofis kulelerinde yer alan 20.439,61 m² brüt satış alanlı toplam 102 adet bağımsız bölüme, 30.11.2018 tarihinde 220.747.788, -TL+ KDV tutarındaki ilk alım maliyeti ile Şirketimiz tarafından yatırım yapılmıştır.

13.10.2020 tarihinde imzalanmış olan ek protokole göre brüt satış alanı 20.427,73 m², bağımsız bölüm sayısı 106 adet olarak düzenlenmiştir.

17.11.2020 tarihli değerlendirme raporuna göre Şirketimiz portföyündeki bağımsız bölümlerin tamamlanması halinde günümüz piyasa koşullarındaki hasılat değerinin 278.373.000,-TL+KDV olacağı takdir edilmiştir.

F. Gayrimenkul Portföy Gelişimi

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

Şirketimiz yatırım hedeflerine ulaşmak için, global ve ulusal gayrimenkul piyasasını güncel olarak takibini sağlamak ve yeni yatırımsal aksiyonlar 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.

Şirketimiz, 6 Ocak 2021 tarihinde, İUFM Projesi kapsamındaki "T.Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi"nde yer alan ofis üniteleri içerisinde toplam 4.785,68 m² büyüklüğündeki alanın Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'ya satışının gerçekleştirilmesine ilişkin sözleşme imzalamış olup, 72.981.700, -TL tutarındaki satış bedelinin tamamını tahsil etmiştir.

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 Şirketimiz Kurumsal Yönetim Uyum Raporlaması KAP Platformu üzerinden, Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmıştır. Raporlar ekte yatırımcılarımıza sunulmuş olup, ilgili raporlara ayrıca

KAP'ta; [KAP- Kurumsal Yönetim Bilgi Formu](#)

[KAP- Kurumsal Yönetim Uyum Raporu](#)

İnternet sitesinde; [Vakıf GYO Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporları](#)

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, 2020 yılında ihraç etmiş olduğu finansman bonusu bulunmamaktadır.

Şirketimizin 27.02.2020 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, 1.000.000.000, -TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 230.000.000, -TL olan çıkarılmış sermayesinin %100 oranında artırılarak tamamı nakit karşılığı olmak üzere 460.000.000, -TL'ye çıkarılmasına, karar verilmiştir. 25.03.2020 tarihinde bedelli sermaye artırımına ilişkin izahnamenin onaylanması için Sermaye Piyasası Kurulu'na gerekli başvuruda bulunulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığımız başvuru Sermaye Piyasası Kurulu'nun 16 Nisan 2020 tarihli ve 25/515 sayılı toplantısında uygun bulunmuş ve 2020/26 sayılı Sermaye Piyasası Bülteni'nde duyurulmuştur. Bu kapsamda Kurul'un 17 Nisan 2020 tarihli ve 12233903-340.05.05-E.4280 sayılı yazısı ile ihraç edilecek paylara ilişkin izahameye de onay verilmiştir.

İlgili artırım için Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından Yeni Pay Alma Hakkı Kullanımı 21/04/2020-05/05/2020 tarihleri arasında olacak şekilde belirlenmiştir. Ortaklarımızın yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan 13.942.546,715 TL Nominal değerli B grubu payların 8-11 Mayıs 2020 tarihleri arasında 2 iş günü süreyle 1 TL nominal değerdeki beher pay fiyatı 1 TL'den az olmamak üzere Borsa İstanbul AŞ'de Birincil Piyasada oluşan fiyattan satışa sunulması neticesinde, ilgili payların tamamı satılmış ve bu işlemlerde ağırlıklı ortalama fiyat 1 TL nominal değerli hisse başına 1,85 TL olarak gerçekleşmiştir.

24.027.173,631 TL Nominal değerli dolaşımda olmayan ve Borsada işlem görmeyen A grubu imtiyazlı payların 8-11 Mayıs 2020 tarihleri arasında 2 iş günü süreyle Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ'nin merkezinde talep toplama yöntemi ile satışa sunulması neticesinde, A grubu imtiyazlı payların tamamı pay başına 1,85 TL fiyattan tek talep gönderen T. Vakıflar Bankası T.A.O.'ya satılmıştır. Artırılan sermaye miktarını temsil eden A Grubu paylar TRRVGYO00062 ISIN koduyla B Grubu paylar TRRVGYO00070 ISIN koduyla işleme alınmıştır. Gerçekleşen işlemler sonucunda, Şirketimize toplam 262.246.359,39 TL nakit girişi sağlanmış olup, bu işlemde toplam 32.246.359,39 TL emisyon primi elde edilmiştir. Nakit olarak artırılan 230.000.000 TL nominal değerli payların ihracı izahnamede belirtilen koşullar çerçevesinde tamamlanarak bedelleri nakden ve tamamen ödenmiş olması sebebiyle, Şirketimizin yeni çıkarılmış sermayesi 460.000.000TL'ye yükseltilmiştir.

Yönetim Kurulumuz tarafından, Şirketimiz esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. Maddesinin yeni şekline uygun görüş alınması amacıyla Sermaye Piyasası Kuruluna başvuru yapılmış ve Esas Sözleşmemizin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. maddesinin tadiline Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02 Haziran 2020 tarih ve 12233903-340.05.05-E .5497 sayılı yazısı ile onay verilmiştir. Yeni sermayeyi gösteren Şirket Esas Sözleşmesinin 7. maddesi İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 16 Haziran 2020 tarihinde tescil edilmiştir.

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 27 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.

	LEVENT İŞ MERKEZİ	KAVAKLIDERE DÜKKAN	ALİAĞA İŞ MERKEZİ	KÜTAHYA İŞ MERKEZİ	FATİH İŞ MERKEZİ	BİZİMTEPE AYDOS TİCARİ ÜNİTELER	TOPLAM
2020							
Ocak	98.640	96.000	28.166	54.151	34.968	32.114	276.544
Şubat	98.640	96.000	28.166	59.826	38.638	33.951	303.598
Mart	98.640	96.000	28.166	59.826	38.638	33.712	303.598
Nisan	98.640	96.000	28.166	59.826	38.638	39.816	303.598
Mayıs	69.048	96.000	28.166	59.826	38.638	41.249	303.598
Haziran	--	96.000	28.166	59.826	38.638	47.752	312.248
Temmuz	--	96.000	28.166	59.826	38.638	42.784	323.786
Ağustos	--	96.000	28.166	59.826	38.638	42.371	328.510
Eylül	--	96.000	28.166	59.826	38.638	42.220	327.798
Ekim	--	96.000	28.166	59.826	38.638	43.668	327.985
Kasım	--	96.000	28.166	59.826	38.638	44.747	330.706
Aralık	--	96.000	28.166	59.826	38.638	46.552	330.095
Toplam	463.608	1.152.000	337.992	712.237	459.986	490.936	3.772.064

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	1,174
Likit Oran	0,341
Nakit Oran	0,800

18. Hisse Senedi Performansı

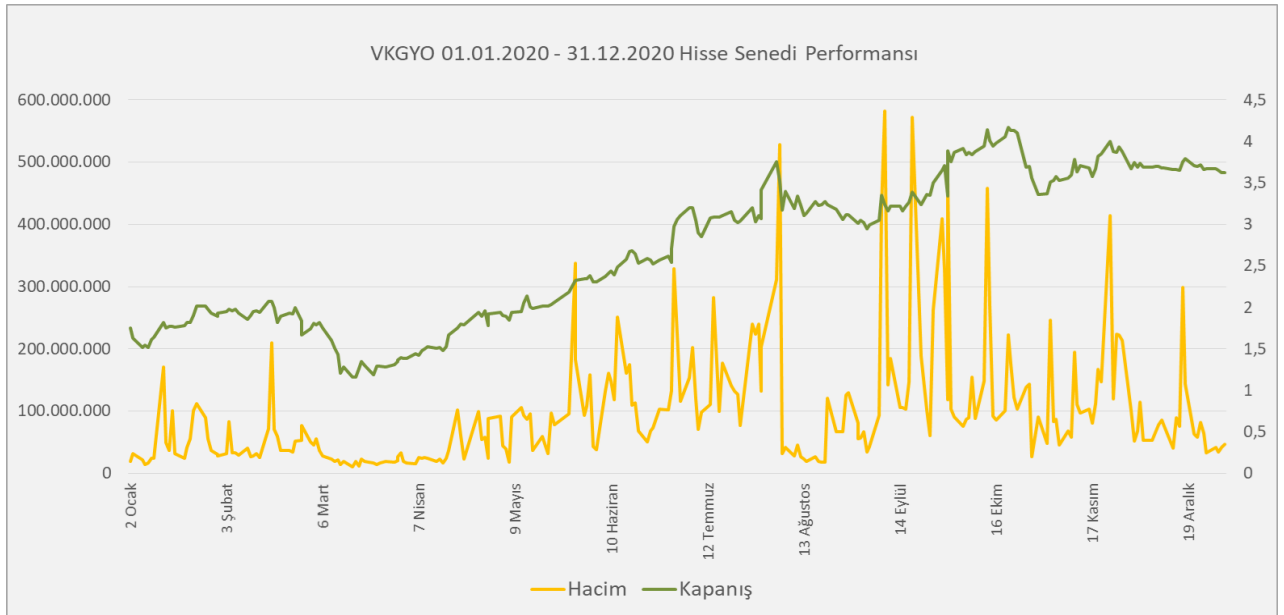
Şirketimiz hisse senedi ile ilgili dönem sonu verileri aşağıda yer almaktadır:

TARİH	ÖNCEKİ KAPANIŞ FİYATI	AÇILIŞ FİYATI	EN DÜŞÜK FİYAT	EN YÜKSEK FİYAT	KAPANIŞ FİYATI	TOPLAM İŞLEM HACMİ	TOPLAM İŞLEM ADEDİ
31.12.2019	2,51	2,53	2,46	2,53	2,47	14.667.430	5.886.057
31.03.2020	1,31	1,33	1,32	1,41	1,37	26.852.512	19.700.266
30.06.2020	2,62	2,64	2,62	2,75	2,71	139.703.104	51.939.904
30.09.2020	3,71	3,74	3,72	4,04	3,89	465.894.752	119.488.368
31.12.2020	3,62	3,62	3,59	3,66	3,62	47.568.208	13.136.845

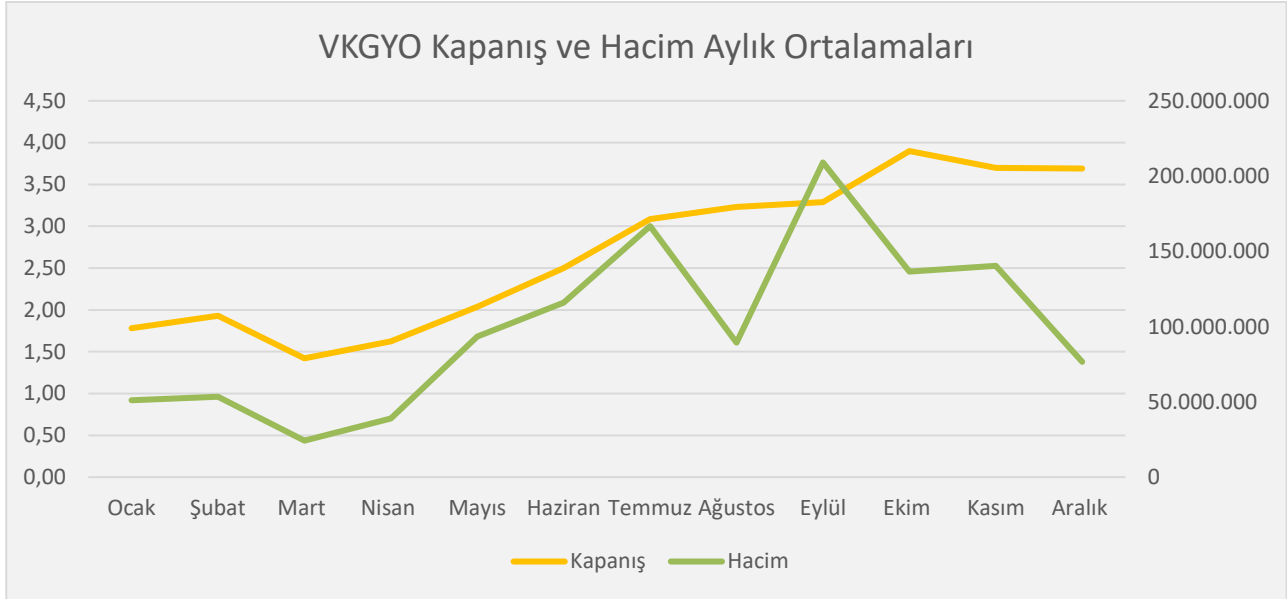
Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı hisse senedinin 2020 yılı içerisinde gösterdiği gelişme aşağıdaki grafikler ile sunulmuştur. Grafik 1 ve 2, Şirketimiz hisse senedinin 02.01.2020 – 31.12.2020 dönem aralığındaki fiyat değişimini ve yapılan işlemlerin hacmini göstermektedir. Grafik 2 hisse senedimizin senenin ilk açılış günü olan 02.01.2020 ile 31.12.2020 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

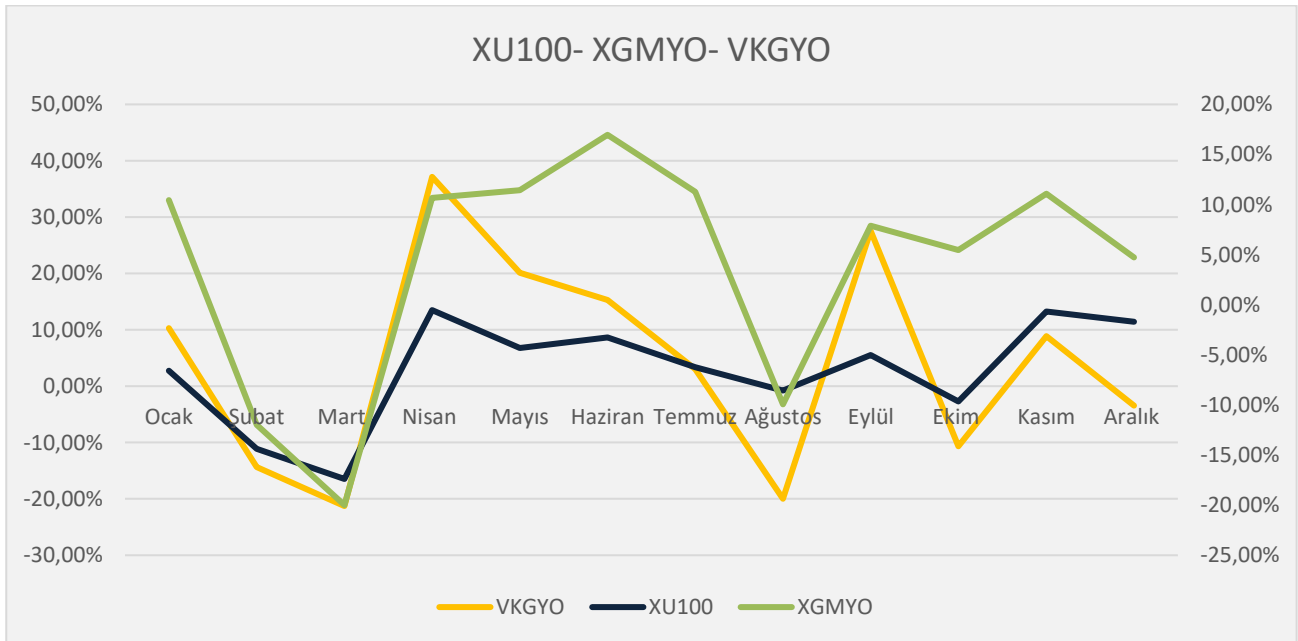
Grafik1:



Grafik 2:

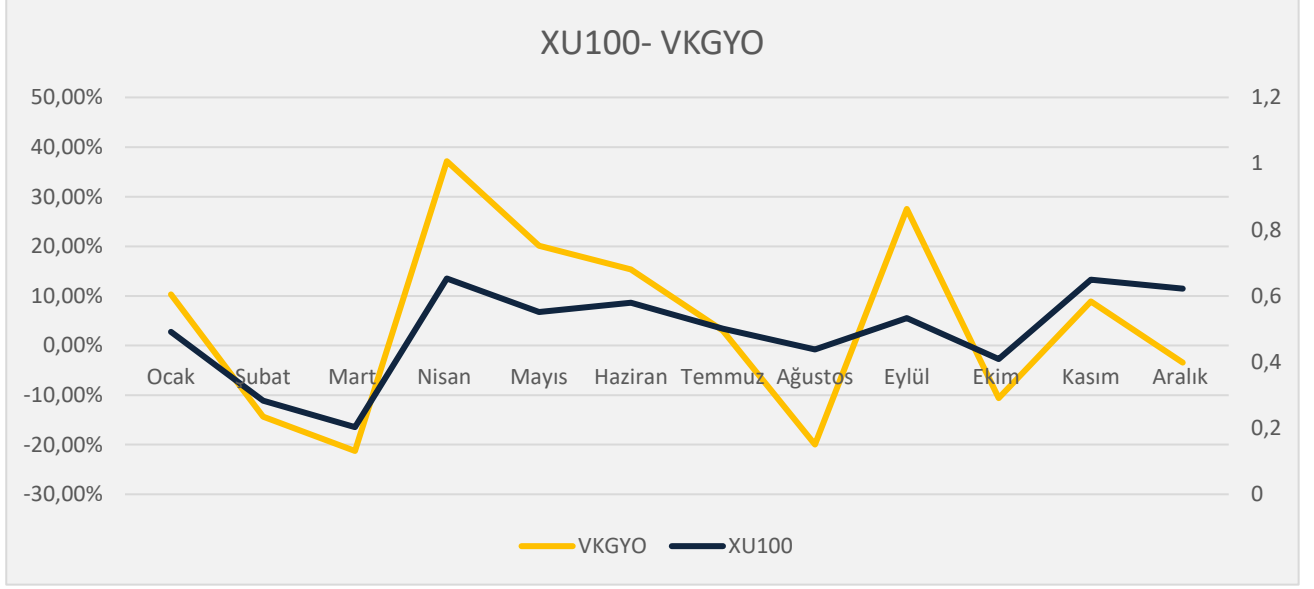
**VKGYO-XGMYO- XU100 KARŞILAŞTIRMALI AYLIK DEĞİŞİM GRAFİĞİ**

Grafik3:



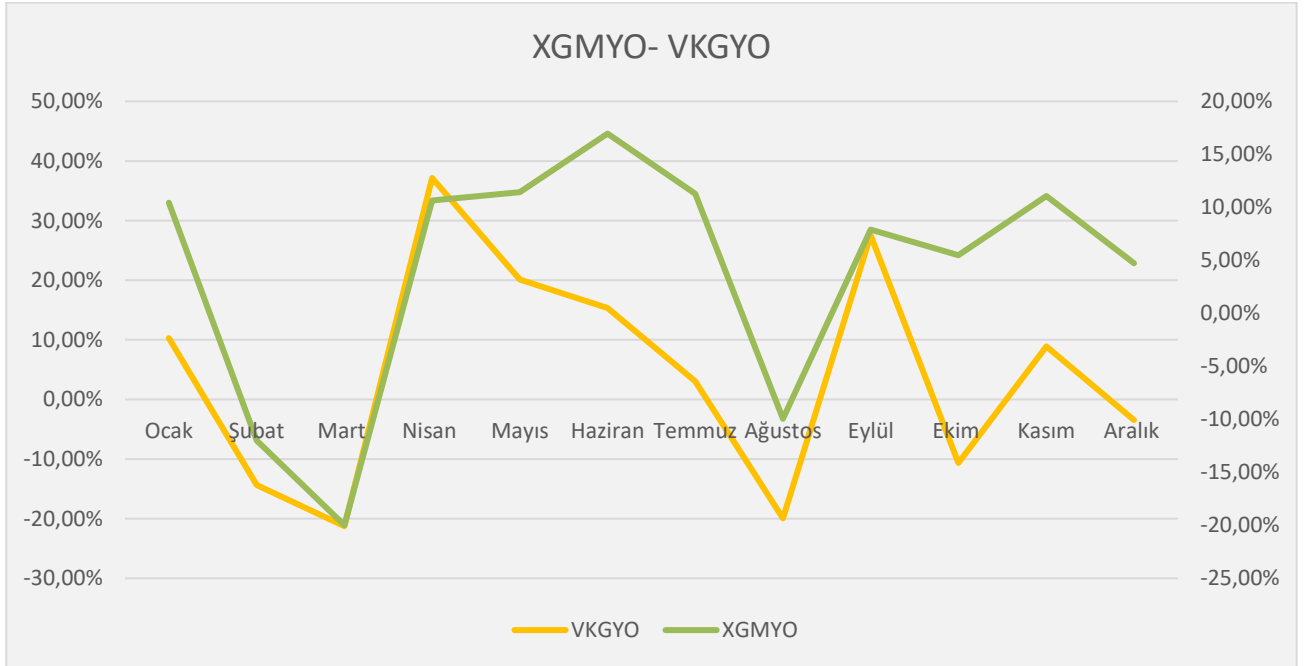
XU100-VKGYO FİYAT GRAFİĞİ

Grafik4:



XGMYO-VKGYO FİYAT GRAFİĞİ

Grafik5:



VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

**31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (*)**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		1.204.036.114	92.601.695
Nakit ve nakit benzerleri	4	820.021.801	784.110
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	8.311.723	35.344.446
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	879.568	1.676.741
Stoklar	11	321.093.621	52.506.619
Peşin ödenmiş giderler	8	49.172.069	559.147
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	9	2.742.272	1.345.715
Diğer dönen varlıklar	9	1.815.060	384.917
DURAN VARLIKLAR		1.724.945.302	1.688.865.654
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	2.750.913	112.423.935
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	231.579	39.929
Stoklar	11	532.926.026	208.394.562
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	867.782.413	1.018.634.794
Maddi duran varlıklar	12	537.191	500.220
Maddi olmayan duran varlıklar			
<i>Şerefiye</i>	2,14	14.631.400	14.631.400
<i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>	13	163.351	67.060
Peşin ödenmiş giderler	8	228.093.152	269.552.670
Diğer duran varlıklar	9	77.829.277	64.621.084
TOPLAM VARLIKLAR		2.928.981.416	1.781.467.349

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (*)

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.025.308.718	247.021.507
Kısa vadeli borçlanmalar			
<i>İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlanmalar</i>	5	-	70.411.095
<i>İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli borçlanmalar</i>	5	-	28.899.781
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	5	35.358.932	58.983.479
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	5	70.316.324	26.192.172
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3,6	126.284.247	21.028
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	62.594.803	58.479.812
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		174.043	137.615
Diğer borçlar			
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	432.885	421.900
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)			
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	3,17	727.008.300	-
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	17	812.941	2.140.027
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	16	576.087	510.144
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	1.750.156	824.454
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		459.197.454	470.785.227
Uzun vadeli borçlanmalar			
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>	5	258.369.234	66.994.795
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>	5	30.795.971	84.012.022
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3,6	126.250.000	-
Diğer borçlar			
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	16.247.091	10.147.222
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)			
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	3,17	-	299.990.000
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	17	27.096.800	9.255.000
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	16	438.358	386.188
ÖZKAYNAKLAR		1.444.475.244	1.063.660.615
Ödenmiş sermaye	18	460.000.000	230.000.000
Sermaye düzeltme farkları	18	21.599.008	21.599.008
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	18	278.977.708	246.731.349
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler			
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları</i>	18	(13.176)	10.665
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		9.055.996	9.055.996
Geçmiş yıllar karları		556.263.597	460.111.329
Net dönem karı		118.592.111	96.152.268
TOPLAM KAYNAKLAR		2.928.981.416	1.781.467.349

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

**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.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2019
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	19	77.714.452	21.930.864
Satışların maliyeti (-)	19	(53.532.596)	(14.378.728)
Brüt kar		24.181.856	7.552.136
Genel yönetim giderleri (-)	20	(14.617.561)	(11.011.310)
Pazarlama giderleri (-)	20	(3.009.036)	(1.951.209)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	92.944.085	101.595.982
Esas faaliyetlerden diğer giderler	21	(11.033.049)	-
Esas faaliyet karı		88.466.295	96.185.599
Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı			
Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı		88.466.295	96.185.599
Finansman gelirleri	23	41.858.909	7.091.338
Finansman giderleri (-)	23	(11.733.093)	(7.124.669)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		118.592.111	96.152.268
Dönem karı		118.592.111	96.152.268
DİĞER KAPSAMLI (GİDER)/GELİR		(23.841)	55.504
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları		(23.841)	55.504
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		118.568.270	96.207.772
Adi pay başına kazanç	25	0,3016	0,4225

(*) Bilanço ve Gelir Tablosu dipnotları www.kap.gov.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

29/02/2020 Tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile istifası kabul edilen Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sayın İsmail Murat TURGUT'un yerine kalan süreyi tamamlamak üzere Sayın Dr. Şükrü Mete TEPEGÖZ seçilmiş olup bu seçim 22/06/2020 tarihli Genel Kurul tarafından onaylanmıştır.

04/03/2020 Tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile istifası kabul edilen Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdürü Sayın Şeref AKGÜL'ün yerine 05/03/2020 Tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla Sayın Onur İNCEHASAN Genel Müdür olarak atanmış ve 19/03/2020 Tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Yönetim Kurulu Üyeliğinden istifa eden Sayın Şeref AKGÜL'ün yerine kalan süreyi tamamlamak üzere Sayın Onur İNCEHASAN seçilmiş olup bu seçim 22/06/2020 tarihli Genel Kurul tarafından onaylanmıştır.

01/06/2020 Tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Kürşat Hakan Bütün'ün istifası kabul edilmiştir.

22/06/2020 Tarihli Genel Kurulda, Yönetim Kurulu Başkanı Sayın Şahap KAVCIOĞLU, Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sayın Dilek YÜKSEL, Yönetim Kurulu Üyeleri Sayın Mustafa ÖZBEY, Sayın Orhan YÜCE, Sayın Mehmet MURAT, Sayın Dursun BAŞTÜRK aday olmamış, boşalan Yönetim Kurulu Üyeliklerine Sayın Mikail HIDIR, Sayın Kadir KARATAŞ, Sayın Tefik ERPEK, Sayın Arzu ŞAHİN, Sayın Bedri Sinan GÜL, Sayın Murat OSKAY ve Sayın Rifat DEMİRBAŞ seçilmiştir.

23/07/2020 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Şirketimiz Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini yürüten Sayın Murat TANGİL ve Sayın Nazmi Nazim ADILOĞLU görevlerinden ayrılmış olup, Mali-Ticari Genel Müdür Yardımcısı görevine Sayın Ahmet KIZAK ve Teknik-Operasyonel Genel Müdür Yardımcısı görevine ise Sayın Esat HOROZ atanmışlardır.

Şirketimiz Üst Yönetim ve Yönetim Kurulu Üyelerine ait tüm bilgi ve özgeçmişler; www.vakifgyo.com.tr adresindeki internet sitemizde bulunmaktadır.

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

31.12.2020 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 İlgili Diğer Bilgiler**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. 2020 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.

2020 yılında Denetim Komitesi tarafından 13 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.

DANIŞMANLIK HİZMETLERİ

Şirketimiz, 2020 yılı için Bağımsız Denetim hizmetini PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ'den, tam tasdik hizmetlerini ise ER YMM Ltd. Şti.'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 Galata Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık Hizmetleri AŞ firmasından, portföyümüzde yer almayıp değerlemeye esas olan gayrimenkullere dair değerlendirme hizmeti alınması için Galata Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık Hizmetleri AŞ ve Yetkin 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.

Şirketimizin kurumsallaşma hedefine yönelik olarak başlatılan ve Kurumsal Gelişim Projesinin ilk adımı olan ISO 9001 belgesinin alınması amacıyla, uluslararası belgelendirme kuruluşu İntertek Test Hizmetleri AŞ ile sözleşme imzalanmıştır.

Şirketimiz Sürdürülebilirlik Fizibilite Raporu çalışmaları için Kıymeti Harbiye Yönetim Danışmanlık ve Ticaret AŞ'den danışmanlık hizmeti almaktadır.

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

FAALİYETLERİ ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

2020 Yılında "Bazı Kanunlarda ve 399 sayılı KHK'de Değişiklik Yapan Kanun Teklifi" ile diğer kamu bankalarının iştiraki olan ve Sermaye Piyasası Kanunu'na göre faaliyette bulunan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının Kamu İhale Kanunu'na tabi olmama istisnasından Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketinin de yararlandırılması hususu 10 Haziran 2020 tarihinde kabul edilerek kanunlaşmış olup bu kararla birlikte Şirketimiz Türkiye Vakıflar Bankasının iştiraki olması sebebiyle Kamu İhale Kanunundan istisna olmuştur. Bunun dışında 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 2020 tarihi itibarıyla taraf olduğu 46 dava bulunmakta olup, 31 davanın konusu tüketici davası, 1 adet icra takibi, 1 dava işe iade davası, 11 adet diğer davalar ve geriye kalan dava da sermaye artırımını ile ilgilidir. Şirket tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak açıklanmıştır.

Şirket, 13 Mart 2014 tarihinde aldığı yönetim kurulu kararıyla, çıkarılmış sermayesini 106.200.000 TL'den 212.400.000 TL'ye artırmaya karar vermiştir. Şirket pay sahiplerinden Marmara Metal Mamülleri AŞ, 11 Nisan 2014 tarihinde açtığı davada; 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 18/6 maddesi yollaması ile 6102 sayılı TTK'nın 445 vd. maddeleri gereğince Şirket Yönetim Kurulunun sermayenin artırılmasına ilişkin kararının iptali, davalı şirketin Yönetim Kurulu kararının geri bırakılması talebinde bulunmuştur. 12 Mayıs 2014 tarihli ara kararla Mahkeme kararın yürütülmesinin geri bırakılması talebinin reddine karar vermiştir. Davacı kararın reddine ilişkin 3 Eylül 2014 tarihinde 12 Mayıs 2014 tarihli karara itiraz etmiş Mahkeme, 26 Aralık 2014 tarihli kararıyla "Davacı defter kayıtlarının incelenmesi hususunun duruşmada karara bağlanmasına, bilirkişi kurulunun dosyayı ve raporu ara kararın tebliğinden itibaren 1 ay içinde sunmaları için ara kararın tebliğine, duruşmanın 25 Mart 2015 günü yapılmasına" karar vermiş, 25 Mart 2015 tarihinde gerçekleşen duruşmada dosya bilirkişide olduğundan, dosyanın raporla ve raporsuz mahkemeye iade edilmesi için bilirkişi heyetine tebligat gönderilmesine karar verilmiş ve duruşma 17 Eylül 2015 tarihine bırakılmıştır. 17 Eylül 2015 tarihli duruşmada, yazılan müzekkere yanıtlarının dosyaya gelişinin beklenmesi için duruşma 4 Kasım 2015 tarihine bırakılmıştır. 4 Kasım 2015 tarihli duruşmada, daha önceki ara karar uyarınca yazılan müzekkere yanıtları dosyaya ulaşmadığından duruşma 10 Şubat 2016 gününe bırakılmıştır. 10 Şubat 2016 tarihli duruşmada, alınan bilirkişi raporu hükme yeterli olmadığından yeniden bilirkişi incelemesi yapılmasına, ilgili incelemenin 11 Mart 2016 tarihinde yapılmasına ve davalının KAP'taki hisselerinin %5 altına düşmesinden dolayı halen hak sahipliğinin devam edip etmediğinin incelenmesine karar verilmiş, dava tarihi 8 Eylül 2016 gününe bırakılmıştır. Dava dosyası 11 Mart 2016 tarihinde mahkeme kaleminde bilirkişilere teslim edilmiş ve yapılan incelemeler sonucu bilirkişiler tarafından 25 Mayıs 2016 tarihinde dava dosyasına bilirkişi raporu sunulmuştur. Davanın 8 Eylül 2016 tarihinde görülen duruşmasında tarafların bilirkişi raporuna itirazlarını sunması için duruşmanın 23 Kasım 2016 günü görülmesine karar verilmiş, ilgili bilirkişi raporuna 13 Eylül 2016 tarihinde Şirket tarafından itiraz edilmiştir. Davanın 23 Kasım 2016 tarihinde görülen duruşmasında, bilirkişi dosyalarında çelişkili tespitler bulunduğundan yeniden rapor alınmasına, raporlarla ilgili incelemenin 16 Aralık 2016 tarihinde mahkeme duruşma salonunda yapılmasına, duruşmanın ise 15 Mart 2017 tarihinde görülmesine karar verilmiş ve 15 Mart 2017 tarihli duruşmada bilirkişi raporunun beklenmesine ve duruşmanın 5 Temmuz 2017 tarihine bırakılmasına karar verilmiştir. Davanın 15 Temmuz 2017 tarihli duruşmasında bilirkişilerin raporlarını sunmadıkları görülmüş, duruşma 14 Aralık 2017 tarihine ertelenmiştir. Davanın 14.Şubat 2017 tarihinde görülen duruşmasında; dava dosyasına sunulan bilirkişi raporuna beyanda bulunmak üzere süre verilmiş ve bu nedenle duruşman 12 Nisan 2018 tarihine ertelenmiştir. Dava 12 Nisan 2018 günü yapılan duruşmada mahkemece tahkikat aşaması tamamlandığından sözlü yargılamaya geçilmesine karar verilmiştir ve duruşma 20 Eylül 2018 tarihine ertelenmiştir. İstanbul 7.Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2014/677 Esas sayılı dosyası ile görülen davanın 20 Eylül 2018 tarihli duruşmasında; davanın reddine karar verilmiş ve mahkeme tarafından tebliğ tarihinden itibaren iki haftalık yasal süresi içerisinde istinaf yargı yolu açık olduğu bildirilmiştir.

20 Aralık 2018 tarihinde davacı istinaf kanun yoluna başvurmuştur. Dava dosyasının istinaf incelemesi İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 12.Hukuk Dairesinin 2019/78 E sayılı dosyasında yapılmaktadır. İstinaf incelemesi halen devam etmekte olup dava henüz neticelenmemiştir.

Avukattan alınan görüş doğrultusunda, dava bir Anonim Şirket Yönetim Kurulu Kararının İptali Davası olup davanın kabul edilmesi durumunda, Şirket aleyhine tazminata hükmedilmeyeceği bilgisi alınmıştır.

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.

Taşınmazın bağlı olduğu ilçe olan Sancaktepe, son dönemlerde yapılan ulaştırma ve metro yatırımları ile birlikte İstanbul'un gelişme odaklarından biri haline gelmiştir. Bu sebeple büyük ve markalı konut projelerinin (Rings İstanbul, Evora Park, Sinpaş Lagün, Fiyaka Evleri, Kelebekia Premium vb.) bu ilçede yapılıyor olması bölgenin potansiyelinin ve gelişiminin yatırım firmalarınca da aynı düşünceyle belirlendiğini göstermektedir.

Arsa üzerinde geliştirilen Bizimtepe Aydos Projesi tamamlanmış olup Haziran 2018 itibarıyla daire teslimlerine başlanmıştır Konut ve ticari fonksiyonlu projede daire satışları tamamlanmış olup, ticari bağımsız bölüm kiralamaları devam etmektedir.

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 AŞ (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 2020 tarihi itibarıyla şerefiye tutarı 14.631.400 TL'dir.

İşletme birleşmesi sonucunda oluşan şerefiye tutarı projenin teslimi ile birlikte projenin satış oranı üzerinden peyderpey giderleştirecek 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 hazırlanması ve sürdürülebilirlik politikalarının oluşturulması için çalışmalara başlamış ve bu konuda Kıymeti Harbiye Yönetim Danışmanlık ve Ticaret AŞ'den danışmanlık almaya başlamıştır.

Vakıf GYO olarak, basılı promosyon malzemelerimizi geri dönüşümlü kağıtlar ve ürünlerden oluşturarak, tıpkı projelerimizde gösterdiğimiz özen gibi çevreye karşı duyarlılığımızı hep bir adım öteye taşıyoruz.

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

27. 2020 Yılı Yönetim Kurulu Bağlılık Raporu Sonucu

Şirketimizin, 2020 yılı içerisinde, hakim şirket ve bağlı şirketler ile yaptığı tüm hukuki işlemler emsallerine uygun olarak gerçekleşmiştir. Bu hukuki işlemler yapıldığı anda Şirketimizce bilinen hâl ve şartlara göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanmıştır. Şirketi zarara uğratabilecek, alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem bulunmamaktadır. Bu nedenle de faaliyet dönemi içinde grup içi işlemler sebebiyle Şirketimizin uğradığı maddi zarar/kayıp, hâkim şirket tarafından denkleştirmeye konu işlem veya Şirketimizin sağladığı menfaatlere ilişkin olarak bir bağlı şirkete eşdeğerde bir karşı istem hakkı bulunmamaktadır.

28. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Aralık 2020 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 2020 ve 31 Aralık 2019 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		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	820.021.801	784.110
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	1.721.802.060	1.279.535.975
C	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		387.157.555	501.147.264
D	Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.3/(p)	2.928.981.416	1.781.467.349
E	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	394.840.461	335.493.344
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	1.444.475.244	1.063.660.615
	Diğer kaynaklar		1.089.665.711	382.313.390
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(p)	2.928.981.416	1.781.467.349
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri için tutulan kısmı (*)	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	819.609.846	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı (*)	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	409.780	781.238
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	220.926	205.926
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	298.547.437	154.040.286
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (*)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	407.252	652.618

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%86,77	%71,82	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%0,01	%0,04	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	%0,01	%0,01	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28/1(a)	-	-	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%48	%46,02	Azami %500
8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%0,01	%0,04	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%0,01	%0,04	Azami %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 2021 yılı 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 mevduata/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 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) ve III-48.1 Tebliğ Md. 22/(l) maddeleri bakımından azami sınır kapsamında bir uyumsuzluk bulunmamaktadır.