

# 2024 Faaliyet Raporu





Shape the future  
with confidence

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.  
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.  
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27  
Daire: 57 34485 Sarıyer  
İstanbul - Türkiye

Tel: +90 212 315 3000  
Fax: +90 212 230 8291  
ey.com  
Ticaret Sicil No : 479920  
Mersis No: 0-4350-3032-6000017

## YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

### Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

#### 1) Görüş

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 1 Ocak 2024 – 31 Aralık 2024 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

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

#### 2) Görüşün Dayanağı

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

#### 3) Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak 2024 – 31 Aralık 2024 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 14 Şubat 2025 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

#### 4) Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

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



**Shape the future  
with confidence**

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.  
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.  
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27  
Daire: 57 34485 Sarıyer  
İstanbul - Türkiye

Tel: +90 212 315 3000  
Fax: +90 212 230 8291  
ey.com  
Ticaret Sicil No : 479920  
Mersis No: 0-4350-3032-6000017

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

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

## 5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

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

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Tolga Özdemir'dir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Tolga Özdemir, SMMM

Sorumlu Denetçi

14 Şubat 2025

İstanbul, Türkiye

## İçindekiler

İçindekiler.....	4
Rapor Dönemi .....	9
Şirket Hakkında Bilgiler .....	9
Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler .....	12
Ortaklık Yapısı.....	19
İşletmenin Performansını Etkileyen Ana Etmenler .....	19
İşletmenin Finansman Kaynakları Ve Risk Yönetim Politikaları .....	24
İç Kontrol Sisteminin Etkinliği, Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmeleri.....	25
Kurumsal Gelişim Yolculuğumuz .....	26
Sürdürülebilirlik.....	28
Stratejik Yönetim ve Hedefler .....	30
Gayrimenkul Portföyü Ve İlgili Faaliyetler.....	31
Tamamlanan Projeler.....	31
Devam Eden Projeler .....	33
Yatırımlar.....	37
Arsalar .....	41
Gayrimenkul Portföy Gelişimi .....	43
Raporlama Döneminden Sonra Meydana Gelen Önemli Olaylar .....	43
İşletmenin Gelişimi Hakkında Yapılan Öngörüler.....	43
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu.....	44
Yapılan Araştırma Ve Geliştirme Faaliyetleri.....	44
Varsa, Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği Ve Tutarı.....	44
İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör Ve Bu Sektör İçerisindeki Yeri Hakkında Bilgi .....	44
Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu, Yararlanılmışsa Ne Ölçüde Gerçekleştirildiği... 44	44
İşletmenin Üretim Birimlerinin Nitelikleri, Kapasite Kullanım Oranları Ve Bunlardaki Gelişmeler Genel Kapasite Kullanım Oranı, Faaliyet Konusu Mal Ve Hizmet Üretimindeki Gelişmeler, Miktar, Kalite, Sürüm Ve Fiyatların Geçmiş Dönem Rakamlarıyla Karşılaştırmalarını İçeren Açıklamalar.....	45



Faaliyet Konusu Mal Ve Hizmetlerin Fiyatları, Satış Hasılatları, Satış Koşulları Ve Bunlarda Yıl İçinde Görülen Gelişmeler, Randıman Ve Produktivite Katsayılarındaki Gelişmeler, Geçmiş Yıllara Göre Bunlardaki Önemli Değişikliklerin Nedenleri .....	45
Bu Tebliğ Hükümleri Çerçevesinde Düzenlenen Finansal Tablo Ve Bilgiler Esas Alınarak Hesaplanan Finansal Durum, Kârlılık Ve Borç Ödeme Durumlarına İlişkin Temel Rasyolar .....	45
Hisse Senedi Performansı.....	46
Dönem İçinde Yapılan Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler Ve Nedenleri .....	47
2024 Yılı Yönetim Kurulu Bağlılık Raporu Sonucu .....	47
Bilanço.....	48
Gelir Tablosu .....	50
İşletmenin Finansal Yapısını İyileştirmek İçin Alınması Düşünülen Önlemler .....	51
Üst Yönetimde Yıl İçinde Yapılan Değişiklikler Ve Halen Görev Başında Bulunanların Adı, Soyadı Ve Mesleki Tecrübesi .....	51
Personel Ve İşçi Hareketleri, Toplu Sözleşme Uygulamaları, Personel Ve İşçiye Sağlanan Hak Ve Menfaatler .....	51
Yıl İçinde Yapılan Bağışlar Hakkında Bilgiler .....	51
Merkez Dışı Örgütlerinin Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	51
Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler.....	51
Kurumsal Sosyal Sorumluluk.....	54
Portföy Tablosu .....	55
Gayrimenkul Değerleme Raporları Listesi.....	57

## Değerli Paydaşlarımız,

Vakıf GYO olarak, VakıfBank'ın köklü değerlerinden aldığımız güçle, güvenilirliğimizi ve sürdürülebilir büyüme anlayışımızı gayrimenkul sektörüne taşıyarak değer yaratmaya devam ediyoruz. Kurumsal gelişim yolculuğumuzda attığımız kararlı adımlar sayesinde, güçlü finansal yapımız ve yenilikçi çözümlerimizle sektörümüzde öncü olma hedefimizi 2024 yılında da başarıyla sürdürmenin gururunu yaşıyoruz. Faaliyetlerimizi ve bu süreçte kaydettiğimiz ilerlemeyi, şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkelerimiz çerçevesinde hazırladığımız 2024 yılı raporunda, siz değerli paydaşlarımızla paylaşmaktan büyük memnuniyet duyuyoruz.

2024 yılı, küresel ölçekte ekonomik belirsizliklerin ve merkez bankalarının uyguladığı sıkı para politikalarının etkisi altında geçen zorlu bir yıl olarak kaydedildi. ABD ve Avrupa ekonomilerindeki yavaşlamanın yanı sıra, Türkiye ekonomisi de mali disiplin öncelikli ve enflasyonla mücadele odaklı bir süreçten geçti. Bu durum, inşaat ve gayrimenkul sektöründe belirgin etkiler yaratırken, yükselen emlak fiyatları ve artan kira maliyetleri, konut erişilebilirliği konusunu evrensel bir mesele haline getirdi. Finansmana ulaşmadaki zorluklar sebebiyle talepte daralma yaşanırken, bu süreç alternatif finansman çözümlerine olan ihtiyacı daha da belirgin hale geldi.

Bu zorlu dönemde Vakıf GYO, sağlam kurumsal yapısıyla, esnek stratejik hamleleriyle ve yenilikçi finansman çözümleriyle hedeflerine ulaşmayı başardı. Müşterilerimize sunduğumuz sürdürülebilir finansman modelleri ve esnek ödeme seçenekleri, bilançomuza olumlu bir şekilde yansdı. Bu dönemde şirketimizin toplam varlıkları 22 milyar TL'ye ulaştı, net kârımız ise 3 milyar TL olarak kaydedildi.

2024 yılında, projelerimiz de önemli hedeflere ulaştık. "Cubes Ankara" ve "Tablo Adalar" projelerimizin tapu teslimlerini büyük ölçüde tamamladık. İstanbul Finans Merkezi'nde yer alan ve şehrin sembol yapılarından biri olarak konumlandığımız VakıfBank Kuleleri'nin yapı kullanım izin belgeleri alındı. VSancaktepe Merkez projemizin satış süreci başlatılarak, stratejik proje geliştirme çalışmalarımız plana uygun bir şekilde hayata geçirildi. Müşterilerimizin farklılaşan ihtiyaçlarına yönelik sunduğumuz yenilikçi finansal çözümlerle sektörde fark yaratmayı başardık.

Sürdürülebilirliği stratejik iş modelimizin merkezine alarak, sektördeki dönüşüme öncülük etmeyi hedefliyoruz. Yeşil bina projeleri, enerji ve kaynak verimliliği odaklı çalışmalar, uluslararası standartları temel aldığımız uygulamalarımız ve Birleşmiş Milletler Kalkınma Amaçları ile uyumlu olarak hazırlanan 5 yıllık stratejik planımız, çevresel etkilerimizi en aza indirme kararlılığımızı bir kez daha göstermektedir. 2024 yılında EFQM Küresel Ödül-7 Diamonds ödülüne layık görülme, 2023 yılında kazanılan Türkiye Mükemmellik Büyük Ödülü gibi bir başka önemli başarıya daha imza atmaktan dolayı büyük bir gurur duyuyoruz.

Dijital dönüşümü hızlandırarak projelerimizde verimliliği artırmak; paydaşlarımızla ilişkilerimizi daha da güçlendirmek, ulusal ve uluslararası arenada şeffaf, sürdürülebilir ve hesap verebilir bir yönetim anlayışı ile örnek teşkil eden bir organizasyon olmaya kararlıyız. Vakıf GYO olarak, ülke ekonomisinin sürdürülebilir kalkınmasına katkı sağlamaya devam edeceğiz.

Yönetim Kurulumuz ve şahsım adına, ana hissedarımız VakıfBank başta olmak üzere, şirketimize inanan, katkılarıyla bizleri destekleyen tüm paydaşlarımıza en içten teşekkürlerimi sunarım.

Önümüzdeki dönemde de birlikte güçlü adımlar atmayı dilerim.

Saygılarımla,

**Mikail HIDİR**  
Yönetim Kurulu Başkanı

## Değerli Paydaşlarımız,

VakıfBank kültürünün köklü değerlerini benimseyen ve vizyoner bakış açısı ile hareket eden Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, yenilikçi ve sürdürülebilir projeler geliştirerek güvenli ve dayanıklı yaşam alanları sunmaya, faaliyetleriyle topluma değer katmaya devam ediyor.

Kurumsal yönetim performansı ile uluslararası arenada takdir edilen ve örnek gösterilen şirketimiz, 2024 yılında hedeflerine ulaşma konusundaki kararlılığını bir kez daha ortaya koydu. Yapım sürecini tamamladığımız yüksek kaliteli projelerimizde yaşam başladı. Müşterilerimizin beklenti ve ihtiyaçlarını karşılayan çözümler sunduk. Teknolojiyi iş süreçlerimize daha fazla entegre ederek kaynaklarımızı etkin ve verimli kullandık. Operasyonel faaliyetlerimizi sürdürülebilir, adil, şeffaf ve güven odaklı şekilde yürütmeye özen gösterdik. Yeni yatırımlarımızla portföyümüzü genişletirken, gençlerimize ve gelecek nesillere sürdürülebilirlik kültürünü kazandırmayı amaçlayan kurumsal sosyal sorumluluk projelerine katkı sağlamaya devam ettik. Bu sayede geçtiğimiz yıllarda yakaladığımız finansal ivmeyi 2024 yılında da sürdürdük.

2024 yılı Faaliyet Raporumuzda, güçlü finansal performansımızı, tamamlanan projelerimizi ve sürdürülebilir büyüme stratejilerimizi paylaşıyoruz.

2024 yılı hem dünya hem de Türkiye ekonomisinde enflasyonla mücadele ve büyüme dengesinin ön planda olduğu bir yıl oldu. Merkez bankalarının sıkı para politikaları birçok sektörü olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de doğrudan etkiledi. Finansmana erişimin zorlaşması, konut piyasasında dalgalanmalara neden oldu. Yılın ilk çeyreğinde konut satışlarında ve ipotekli satış oranlarında belirgin bir yavaşlama görüldü. Türkiye Ekonomi Yönetiminin enflasyonla mücadele, üretim ve yatırım ortamının iyileştirilmesine yönelik öncelikli reform alanlarındaki düzenlemeleri ile yılın ikinci yarısında toparlanma sinyalleri alındı. Gayrimenkul sektörü de bu dönemde alternatif finansman modelleri ve yenilikçi kampanyalar geliştirerek konut alıcılarına farklı alternatifler sundu. Sonuç olarak, enflasyonda aşağı yönlü hareketin ve faiz indirim sürecinin başladığı 2024 yılı sonunda, konut satışları bir önceki yıla göre yüzde 20,6 artarak 1 milyon 478 bin 25 adet olarak gerçekleşti.

Vakıf GYO olarak güçlü ve sürdürülebilir büyüme hedeflerimiz doğrultusunda önemli başarılarla imza attık. 2024 yılı sonunda varlıklarımız 22 Milyar TL aktif büyüklüğe ulaştı.

Yapımı devam eden projelerimizin faaliyetlerini aralıksız sürdürdük ve toplam inşaat alanımız 970 bin metrekareyi aştı. 2024 yılında, 866 bağımsız bölümden oluşan Cubes Ankara ve 317 bağımsız bölümden oluşan Tablo Adalar projelerimizin yapı kullanım izin belgesini aldık. Yaşamın başladığı her iki projemizin anahtar ve tapu teslimlerini gerçekleştirdik. Ticari üniteleri ile birlikte toplam 332 bağımsız bölümden oluşan ve 58 bin metrekare inşaat alanına sahip VSancaktepe Merkez projemizin yapımına başladık.

Sektörde satış hareketliliğinin azaldığı dönemlerde, müşterilerimizin beklentilerine uygun esnek ödeme planları içeren yenilikçi kampanyalar geliştirdik. Sunduğumuz finansman çözümleri ile konut alımını kolaylaştırdık, geniş kitlelere erişim sağladık. 2024 yılı satış ve kiralama faaliyetlerimiz sonucunda, 5,6 milyar TL hasılatla ulaştık. VSancaktepe Merkez projemiz, lansman döneminde yoğun ilgi gördü ve stok sayımızda %20'lik bir erime gerçekleşti. Cubes Ankara projemizde ise toplam 27 bin metrekareyi aşan ticari alanlarımız için marka değeri yüksek perakendecilerle kira sözleşmeleri imzaladık. Bu ticari üniteler, 2025 yılı itibarıyla şirketimize düzenli gelir sağlayacaktır.

VakıfBank'ın 70. yılını kutladığımız 2024 yılında, portföyümüzde yer alan İFM- VakıfBank Kuleleri projemizin yapı kullanım izin belgesini aldık. 52 ve 36 katlı iki kuleden oluşan VakıfBank Kuleleri, Leed Gold Sertifikası aldı ve Sign of the City Awards'ta 'En İyi Ofis Yapısı' ödülünü kazanarak İstanbul'un sembol yapılarından biri olarak tescillendi. Modern, yenilikçi ve sürdürülebilir bir mimari anlayışla hayata geçirilen VakıfBank Kuleleri gibi güçlü bir varlığın, şirketimizin aktiflerine katkısı önümüzdeki yıl da artarak devam edecektir.

Proje yapım ve teslim süreçlerimiz devam ederken; İstanbul Sancaktepe, İzmir Konak ve Kocaeli Gebze'deki arsa yatırımlarımız için 2025 yılı inşaat faaliyetlerini başlatma hedefimize uygun şekilde proje geliştirme süreçlerini sürdürdük.

2023'te Entegre Stratejik Planı ile 'En İyi Uygulama' seçilen ve Türkiye Mükemmellik Büyük Ödülü'nü kazanan şirketimiz, 2024'te kurumsal yönetim anlayışındaki çitasını daha da yükseltti. Stratejiyi eyleme dönüştürme ve kurumsal performansını sürekli iyileştirme konusunda 2024 yılı EFQM Küresel Ödülü'ne layık görüldü. Kurumsal yönetim derecelendirme notu ise 9,39'a yükseldi. Bu üstün performans, şirketimizin şeffaf, hesap verebilir ve sürdürülebilir yönetim anlayışının uluslararası düzeyde kabul gördüğünün en önemli göstergesi oldu.

Tüm bu başarıları siz değerli paydaşlarımızın güveni ve iş birliği ile gerçekleştirdik. Güçlü temellerimiz, yenilikçi yaklaşımımız, sürdürülebilir projelerimiz ile müşterilerimize, yatırımcılarımıza, iş ortaklarımıza ve topluma katkımızı devam ettirme konusundaki kararlılığımızı sürdürüyoruz.

Hedefimiz; çevreye duyarlı, toplumsal ihtiyaçları önceleyen ve dijital dönüşümle verimliliğini sürekli artıran bir şirket olmak. Bu hedefimize ulaşmamız için bize yol gösteren başta VakıfBank Üst Yönetimine, şirketimizi her zaman destekleyen Yönetim Kurulumuza şükranlarımı sunuyorum, özverili çalışmalarından dolayı çalışma arkadaşlarıma teşekkür ediyorum.

Önümüzdeki dönemde hep birlikte daha büyük başarılarla imza atacağımıza inanıyorum.

Saygılarımla,

**Onur İNCEHASAN**  
Genel Müdür



## Rapor Dönemi

01.01.2024-31.12.2024

## Şirket Hakkında Bilgiler

Kayıtlı Sermayesi	5.000.000.000 TL
Çıkarılmış Sermayesi	3.450.000.000 TL
Faaliyet Merkezi	İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. Akyaka Park No:7A İç Kapı No:28 Ümraniye/ İSTANBUL
Kuruluş Tarihi	1996
Ticaret Sicil/No	İstanbul Ticaret Odası/653731
Telefon/Faks	0216 285 94 00 / 0216 285 94 49
İnternet Sitesi	<a href="http://www.vakifgyo.com.tr">www.vakifgyo.com.tr</a>
Mersis No	0922008334600018
E-Posta	<a href="mailto:info@vakifgyo.com.tr">info@vakifgyo.com.tr</a>
KEP Adresi	<a href="mailto:vakifgayrimenkul@hs01.kep.tr">vakifgayrimenkul@hs01.kep.tr</a>
Müşteri İletişim Merkezi	0850 210 10 02

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

Toplantı No : 2025/8  
Toplantı Tarihi : 14/02/2025  
Karar No : 2025/20  
Toplantı Yeri : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ

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

**GÜNDEM:** 01.01.2024-31.12.2024 hesap dönemine ait Finansallar ve Faaliyet Raporu hk.

**KARAR:**

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

Buna göre;

a) Şirketimizin 01.01.2024-31.12.2024 hesap dönemine ait Finansal Tablolar ve Dipnotları ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu tarafımızca incelenmiş ve kabul edilmiştir.

b) Şirketimizin görev ve sorumluluk alanında sahip olduğu bilgiler çerçevesinde, Finansal Tablolar ve Dipnotları ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama ya da açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediği görülmüştür.

c) Şirketimizin görev ve sorumluluk alanında sahip olduğu bilgiler çerçevesinde, Finansal Tablolar ve Dipnotları ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunda yer alan diğer mali konulardaki bilgilerin, Şirketimizin mali durumu ve faaliyet sonuçları hakkında gerçeği doğru biçimde yansıtmakta olduğu görülmüştür.

01.01.2024-31.12.2024 hesap dönemine ait Bağımsız Denetimden geçmiş Mali Tablolar ve dipnotları ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun kabul edilmesine karar verilmiştir.

**Mikail HIDIR**  
Yönetim Kurulu Başkanı

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

**Onur İNCEHASAN**  
Üye

**Arzu SEYAN**  
Üye

**Tevfik ERPEK**  
Üye

**Korhan TURGUT**  
Üye

**Rıfat DEMİRBAŞ**  
Üye

**Ömer DEMİR**  
Üye

**Abdullah AYAZ**  
Üye

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

**FİNANSAL TABLOLARIN KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU'NUN**

KARAR TARİHİ: 14/02/2025

KARAR SAYISI: 2025/20

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

- a) Şirketimizin, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanmış II-14.1 Nolu Tebliği çerçevesinde hazırlanan 31.12.2024 tarihinde sona eren faaliyet dönemine ait Finansal Tablolar ve Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun tarafımızca incelendiğini,
- b) Şirketimizdeki görev ve sorumluluk alanında sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, Finansal Tablolar ve Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,
- c) Şirketimizdeki görev ve sorumluluk alanında sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, SPK'nın II-14.1 Nolu Tebliği uyarınca hazırlanmış Finansal Tabloların işletmenin aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kâr ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığı ve Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun işin gelişimi ve performansını, işletmenin finansal durumunu, karşı karşıya olunan önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte, dürüstçe yansıttığını beyan ederiz.

Saygılarımızla,

**VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**  
**GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

**Abdullah AYAZ**  
Yönetim Kurulu Üyesi

**Rifat DEMİRBAŞ**  
Yönetim Kurulu Üyesi

**Onur İNCEHASAN**  
Genel Müdür

## Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler

### YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

Başkan	Mikail HİDİR	22.06.2020–Devam
Başkan Vekili	Doç. Dr. Şükrü Mete TEPEGÖZ	02.03.2020–Devam
Üye	Onur İNCEHASAN	19.03.2020–Devam
Üye	Arzu SEYAN	22.06.2020–Devam
Üye	Tevfik ERPEK	22.06.2020–Devam
Üye	Korhan TURGUT	02.04.2021–Devam
Üye	Rifat DEMİRBAŞ	22.06.2020–Devam
Üye	Ömer DEMİR	02.04.2021–Devam
Üye	Abdullah AYAZ	12.06.2024–Devam

### GÖREV SÜRELERİ

### ÜST YÖNETİM

Genel Müdür	Onur İNCEHASAN	05.03.2020–Devam
Genel Müdür Yardımcısı(V)	Adem ERCİN	01.10.2024–Devam
Genel Müdür Yardımcısı(V)	Seda TARLABÖLEN	02.12.2024–Devam

### GÖREV SÜRELERİ

### YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

#### Riskin Erken Saptanması Komitesi

Başkan	Rifat DEMİRBAŞ
Üye	Tevfik ERPEK

#### Denetim Komitesi

Başkan	Abdullah AYAZ
Üye	Rifat DEMİRBAŞ

#### Kurumsal Yönetim Komitesi

Başkan	Ömer DEMİR
Üye	Tevfik ERPEK
Üye	Tülay ÖZTÜRK

#### Dönem İçinde Görevden Ayrılan Yönetim Kurulu Üyeleri:

Yoktur.

**Yönetim Kurulu Üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler**

<b>YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE GENEL MÜDÜR</b>		
<b>ADI SOYADI</b>	<b>UNVANI</b>	<b>ŞİRKET DIŞINDAKİ GÖREVİ/UNVANI</b>
Mikail HIDİR	Yönetim Kurulu Başkanı	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdür Yardımcısı
Doç. Dr. Şükrü Mete TEPEGÖZ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Kurumsal Krediler Tahsis Yönetimi Başkanı
Onur İNCEHASAN	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ Genel Müdürü
Arzu SEYAN	Yönetim Kurulu Üyesi	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Kurumsal Bankacılık Pazarlama Başkanı
Tevfik ERPEK	Yönetim Kurulu Üyesi	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Kobi Bankacılığı Pazarlama Başkanı
Korhan TURGUT	Yönetim Kurulu Üyesi	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Muhasebe ve Mali İşler Başkanı
Rıfat DEMİRBAŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	Yüksek Mimar
Ömer DEMİR	Yönetim Kurulu Üyesi	Serbest Meslek
Abdullah AYZ	Yönetim Kurulu Üyesi	İç Mimar



## Bağımsızlık Beyanları

### KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ KAPSAMINDA BEYAN

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

**Rifat DEMİRBAŞ**

## **KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ KAPSAMINDA BEYAN**

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

**Beyan, kabul ve taahhüt ederim.**

**Ömer DEMİR**

## **KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ KAPSAMINDA BEYAN**

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

**Beyan, kabul ve taahhüt ederim.**

**Abdullah AYAZ**

## Yönetim Kurulu Üyeleri Ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Fayda ve Haklar

Şirket Yönetim Kurulu üyelerine aylık ücretleri dışında herhangi bir ödemede bulunulmamaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretleri her yıl yapılan Olağan Genel Kurulda belirlenmektedir. Genel Kurul 2024 Yılı Yönetim Kurulu aylık ücretlerini net 22.080 TL olarak belirlemiştir.

2024 yılında ödenen toplam brüt ücret şu şekildedir:

Yönetim Kurulu ücret ve giderleri  
3.633.922-TL

Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler  
12.788.326-TL

Şirketimiz Genel Kurulunca görevlendirilmiş bulunan Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirketle kendisi veya üçüncü şahıslar adına yaptığı ve rekabet yasağının kapsamına giren işlemler bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin şahısları adına pay sahipliği bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket ile herhangi bir ticari ilişkisi bulunmamaktadır. Şirket'in faaliyetlerini ilgilendiren konularla ilişkili olarak herhangi bir Yönetim Kurulu Üyesi hakkında açılmış ya da devam etmekte olan bir dava yoktur.

Yönetim Kurulu Üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiği görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olması gözetilmektedir.

## Yönetim Kurulu Komitelerinin 2024 Yılı Faaliyetleri

### Denetimden Sorumlu Komite

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

Bu dönemde 01.01.2024-31.12.2024 hesap dönemine ait Mali Tablolar ve dipnotları ile Yönetim Kurulu Faaliyet Raporları Denetim Komitesi tarafından incelenmiş ve Yönetim Kuruluna sunulmuştur.

Komite; Bu dönemde 6 defa toplanmış ve 7 adet rapor hazırlamıştır. Şirketin iç denetim sisteminin işleyişini gözden geçirmiş, iyileştirmeye açık süreçlerin belirlenmesine katkıda bulunmuş ve denetim faaliyetlerinin etkin bir biçimde yürütüldüğünü gözetmiştir.

### **Riskin Erken Saptanması Komitesi**

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

Komite bu dönemde riskin erken teşhisini, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmış ve Risk yönetim sistemlerinin iki ayda bir rutin olarak gözden geçirilmesi kapsamında, İç Kontrol Komisyonu tarafından hazırlanan İç Kontrol Raporları komite tarafından incelenmiş ve Yönetim Kuruluna sunulmuştur.

Bu dönemde komite 6 adet rapor hazırlamış, 7 karar almıştır.

### **Kurumsal Yönetim Komitesi**

Yönetim Kurulu tarafından kurulan Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanlığını Sayın Ömer DEMİR, üyeliklerini ise Sayın Tevfik ERPEK ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Sayın Tülay ÖZTÜRK tarafından yürütmektedir. Kurumsal yönetimden sorumlu komite, dönem içerisinde; Kurumsal Yönetim İlkelerinin, Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak, Yönetim Kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak, Yatırımcı İlişkileri Biriminin çalışmalarını gözetmek, Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin sayısı ve seçimine, Yönetim Kurulunun ve ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak, Şirketin faaliyet gösterdiği alanlarda şirketin çalışmalarını etkilemesi muhtemel risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan kaldıracı ve/veya düşürücü önlemler alınması konusunda Yönetim Kuruluna gündem oluşturmak amacıyla dönem boyunca çalışmalarda bulunmuştur. Bununla birlikte Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirketimizde Aday Gösterme Komitesi ve Ücretlendirme Komitesi'nin de görevlerini üstlenmiştir. Komite bu dönemde 2024 Yılı hesap dönemine ilişkin Kurumsal Uyum Raporunu, Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporunu ve 2024 yılı 3. Dönem Yatırımcı İlişkileri Bölümü faaliyet Raporunu Yönetim Kuruluna sunmuştur.

01.01.2024-31.12.2024 hesap dönemine ait rapor komite tarafından 5 rapor hazırlanmış ve 10 karar almıştır.

### **Yönetim Kurulu Toplantıları**

Yönetim Kurulu toplantıları etkin ve verimli bir şekilde planlanır ve gerçekleştirilir. Yönetim Kurulunda her üyenin 1 oy hakkı bulunur. Yönetim Kurulu düzenli olarak ve önceden planlandığı şekilde en az ayda 1 defa, gerekli görülen hallerde bu süreye bağlı olmadan ve gecikmeksizin toplanır. Yönetim Kurulu üyesi prensip olarak her toplantıya katılır. Yönetim Kurulu Başkanı, Genel Müdür ile görüşerek Yönetim Kurulu toplantılarının gündemini belirler.

Şirketimiz Yönetim Kurulu 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 53 defa toplanmış, 187 adet karar almış ve üyelerin toplantıya katılım oranı %100 olarak gerçekleşmiştir.



## Ortaklık Yapısı

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
T. Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı	53,77	1.855.078.800	53,77	1.586.226.736
VakıfBank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz. Vakfı	7,33	252.921.900	7,33	216.266.547
VakıfBank Memur ve Hizmetleri Emekli Sandığı	6,48	223.392.456	6,48	191.016.704
Diğer	32,42	1.118.606.844	32,42	956.490.013
<b>Toplam</b>	<b>100,00</b>	<b>3.450.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>2.950.000.000</b>

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

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 5.000.000.000 TL'dir.

VakıfBank, Şirket üzerinde hakim ortak olarak kontrolü elinde bulundurmaktadır.

## İşletmenin Performansını Etkileyen Ana Etmenler

### Genel Ekonomik Görünüm ve Gayrimenkul Sektörü

Küresel ekonomi 2024 yılında, enflasyonla mücadele, jeopolitik riskler ve merkez bankalarının para politikaları arasındaki dengeyi bulmaya çalışmıştır. Büyüme oranları yavaşlarken, enflasyonist baskılar devam etmiş ve bu durum merkez bankalarını zorlu kararlar almaya itmiştir. Gelişmiş ülke ekonomileri incelendiğinde; ABD, diğer gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha güçlü bir büyüme görünümü sergilemektedir. Diğer taraftan Çin'in yıllık büyümesi, üçüncü çeyrekte son on sekiz ayın en düşük seviyesine gerilemiştir. Bu çerçevede, Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının ihracat paylarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksinin 2024 yılında, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla değişmeyerek yüzde 2,0 oranında artacağı tahmin edilmiştir. 2025 yılı büyüme tahminleri, Euro Bölgesi için aşağı yönlü, ABD, İngiltere ve Birleşik Arap Emirlikleri için yukarı yönlü güncellenirken Çin için aynı kalmıştır. Gerçekleşmeler, tahminler ve öncü göstergeler birlikte değerlendirildiğinde genel olarak küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre arttığı değerlendirilmektedir.

2024 yılında artan jeopolitik riskler küresel ekonomiyi olumsuz etkileyerek enflasyonist baskı yaratmıştır. Özellikle Ukrayna-Rusya savaşı ve Orta Doğu'daki gelişmeler, emtia fiyatları üzerinden uluslararası ticareti olumsuz etkilemiştir. Yılın ilk yarısında enflasyonla mücadele önceliği hakimken, yılın ikinci yarısında büyüme ve istihdam kaygıları ön plana çıkmış ve bazı merkez bankaları para politikalarını gevşetmiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) ve Avrupa Merkez Bankası (ECB) Aralık ayında yaptıkları 25 baz puanlık indirimlerle 2024 yılı boyunca toplamda politika faizlerini 100 baz puan aşağı çekmiştir. ABD'de artan politika belirsizlikleri nedeniyle Fed'in 2025 yılında faiz indirimlerinde daha temkinli bir duruş sergilemesi beklenmektedir. Öte yandan, Euro Bölgesi'nde zayıf seyreden ekonomik aktivite nedeniyle ECB'nin faiz indirimlerinde daha hızlı olabileceği düşünülmektedir. Çin'de 2025 yılında iç talebi desteklemek amacıyla daha destekleyici para ve maliye politikaları izleneceği yönünde açıklamalar yapılmıştır.

Dünya Bankası'nın Küresel Ekonomik Beklentiler Ocak 2025 Raporu'nda küresel ekonomide büyümenin, sürdürülebilir kalkınmayı teşvik etmek için yetersiz kalacağı belirtilmiştir. Ayrıca, artan politika belirsizliği, olumsuz ticaret politikası değişiklikleri, jeopolitik gerilimler, kalıcı enflasyon ve iklimle ilgili doğal afetlerden kaynaklanan risklerin de bulunduğu ifade edilmiştir. Ticareti korumak, borç kırılma risklerini ele almak ve iklim değişikliğiyle mücadele için küresel politika çabalarının gerektiği vurgulayan Banka, Türkiye'nin 2025'te %2.6; 2026'da %3.8 büyüyeceğini öngörmüştür.

Ülkemiz ekonomi yönetimi, 2024 yılında büyüme rakamlarının iyileşmesi için belirlenen hedeflere uyum sağlayarak dengelenme sürecini başlatmıştır. Dezenflasyon sürecinde ise özellikle beklentiler ve hizmet fiyatlarındaki katılık nedeniyle tahmin edilenden daha kademeli bir ilerleme sergilediği gözlemlenmiştir. 2024 Haziran'da başlayan dezenflasyon süreci dördüncü çeyrek itibarıyla yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Ekim ve Kasım aylarındaki toplantılarında politika faizini sabit tutarken, Aralık toplantısında para politikası faizini 250 baz puan indirimle yüzde 47,5'e çekmiştir. TCMB faiz indirim sürecine başlasa da, açıklamalarında enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskler ve sıkı parasal duruşuna dair yaklaşımını genel olarak korumuştur. Bu kapsamda önümüzdeki dönemde kararlarını ihtiyatlı, veriye dayalı ve toplantı bazlı bir yaklaşımla alacağını ifade etmiştir. TCMB ayrıca kredi büyümesi ve kompozisyonunun dezenflasyon patikasıyla uyumlu seyrini temin etmek amacıyla kredi büyümesine yönelik sınırlamalarda değişikliğe gitmiştir.

2024 üçüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasılaya (GSYH) harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı önceki çeyreğe göre artarken, net dış talebin pozitif katkısı sürmüştür. Yılın üçüncü çeyreğinde, geçen yılın aynı çeyreğine göre %2.1 büyümüştür. (piyasa beklentisi: %2.4) Takvim etkisinden arındırılmış GSYH, üçüncü çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1.9 artmış, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise bir önceki çeyreğe göre %0.2 küçülmüştür.

Dördüncü çeyrekte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, yılın son iki ayında ithalatta yeniden artış görülmektedir. Hizmet gelirlerinde artış yavaşlarken, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından açıklanan merkezî yönetim bütçe dengesi 2024 yılının Aralık ayında 829.2 milyar TL açık vermiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2024 yılında ihracat 2023'e göre yüzde 2,5 artarken, ithalatta yüzde 4,9 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 yılında 106,3 milyar USD olan dış ticaret açığı 2024'te 82,2 milyar USD'ye gerilemiştir.

Türkiye sektörel PMI (imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi) raporu, 2024'ün son ayında üretim ve yeni siparişlerin yaygın bir şekilde yavaşladığına işaret etmiş, büyüme kaydeden sektör sayısı Kasım ayına kıyasla artış göstermiştir. Anket kapsamında izlenen on sektörden dokuzu üretimini yavaşlatırken, Aralık'ta bu sayının yediye inmesi nispi bir iyileşmeye işaret etmiştir. Aralık ayında enflasyonist baskıların hafiflediğine ilişkin sinyaller güçlenerek sektörlerin çoğunluğunda girdi maliyetlerindeki yükseliş Kasım ayına göre hız kesmiştir.

2024 Eylül ayında yüzde 49,4 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Aralık ayında yüzde 44,4 seviyesine inmiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu da yüzde 33,1'den yüzde 28,5'e gerilemiştir. Aralık ayında ana harcama gruplarına göre aylık bazda fiyatı en çok artan gruplar, %2.78 ile ev eşyası, %1.82 ile haberleşme ve %1.71 ile konut olmuştur.

## KONUT PAZARI

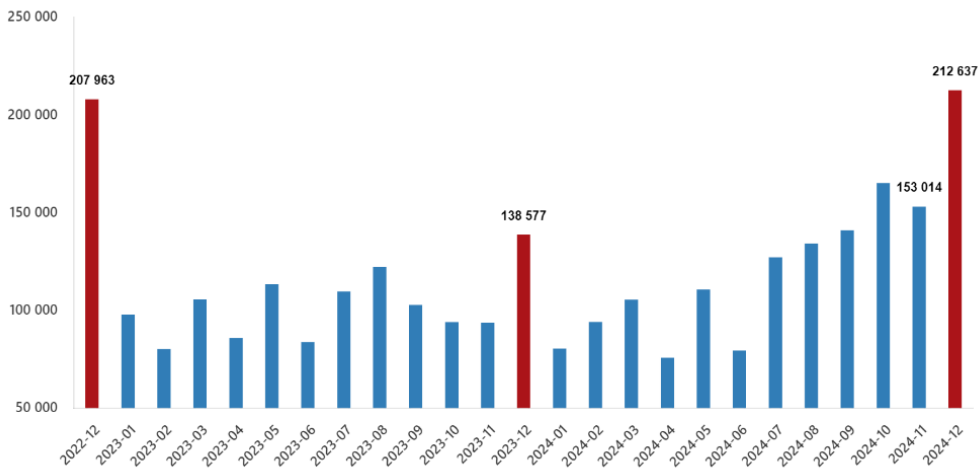
Konut piyasasında son çeyrekteki hareketlilik ve artan satışlar, ipotekli satışların yükselmesi ve talebin canlı olması, bu alanda yatırımları ön plana çıkarmaktadır. Başta konut ihtiyacı olmak üzere, lojistik depo, öğrenci yurtları gibi konularda yatırım yapılması gerek sürdürülebilir yatırımlar gerekse ihtiyacın karşılanması, 2025 yılında GYO'lar için de önem arz eden konular arasında olacaktır.

TÜİK tarafından açıklanan konut satış rakamlarına göre, Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %53,4 oranında artarak 212 bin 637 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla İstanbul 239 bin 213 , 134 bin 46 ile Ankara 80 bin 398 ile İzmir olurken en az olduğu iller sırasıyla 755 ile Ardahan, 958 ile Hakkari ve 999 ile Bayburt oldu.

Böylece konut satışları Ocak-Aralık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,6 oranında artarak 1 milyon 478 bin 25 olarak gerçekleşti.

**Konut satışı, Aralık 2024**

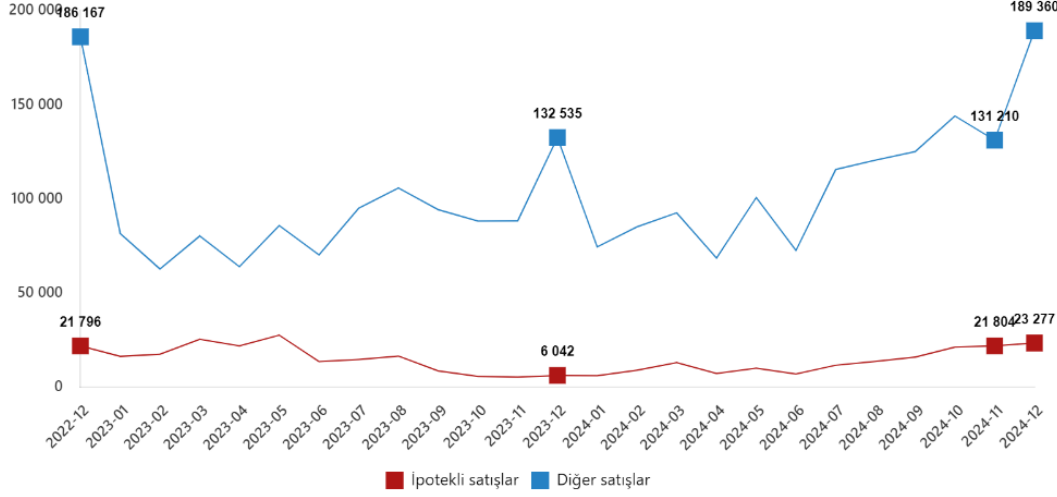
(Adet)



2024 yılı Aralık ayında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 285,3 oranında artarak 23 bin 277 oldu. 2024 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %10,8 oranında azalarak 158 bin 486 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %10,9, 2024 yılında %10,7 olarak gerçekleşti.

#### Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2024

(Adet)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,5 oranında artarak 76 bin 629 oldu. İlk el konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %27,6 oranında artarak 484 bin 461 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı Aralık ayında %36, 2024 yılında %32,8 oldu.

#### OFİS PAZARI ve LOJİSTİK DEPOLAR

Enflasyondaki ve döviz kurundaki artış hızının yavaşlamasına rağmen, arz tarafında yeni ofis arzının düşük olması, birincil kiralara hem TL hem de USD bazında yükselmeye devam etmesine neden olmuştur; bu artış dolar bazında yüzde 21,6 olarak kaydedilmiştir. Ayrıca birincil kiralara rekor seviyelere ulaşması ve kısıtlı nitelikli ofis arzı nedeniyle firmalar, bütçelerine uygun ve ideal özelliklere sahip alan bulmakta zorlanırken ofis alanlarına olan talepte düşüş yaşanmıştır. Firmalar özellikle son dönemde mevcut alanlarında küçülmeye gitme veya yer değişiminde daha küçük ofisleri tercih etme eğilimi göstermeye başlamıştır. Üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların yüzde 38'i merkezi iş alanında gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla artış kaydedilmiştir. Merkezi iş alanı dışındaki işlemlerin yüzde 62'si Anadolu yakasında ve yüzde 38'i ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla değişim gözlenmemiştir. Orta veya uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir

2024 yılının üçüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarı genel arzı 7,11 milyon m<sup>2</sup> olarak kaydedilmiştir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı 34.985 m<sup>2</sup>'dir. 2024 yılı içerisinde gerçekleşen toplam kiralama işlemi 166.082 m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. Böylece, bir önceki yılın aynı dönemine göre %19 oranında azalış kaydedilmiştir. Bununla birlikte, bu çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %30,4 ve %41,2 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmaktadır.

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi rakamlarına bakıldığında; 2024 Aralık sonu itibarıyla 1001,92 puan seviyesinde gerçekleşmiştir. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 178,18 puan artış gösterirken, aylık 7,76 puan artış göstermiştir. 2024 yılına 843,93 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 157,99 puanlık bir artış yaşanmıştır.

Yüksek inşaat ve arsa maliyetleri, geliştirme faaliyetleri açısından önemli bir zorluk olmaya devam etmektedir. Küresel sanayi ve lojistik pazarı, jeopolitik çatışmalar, ticaret politikası değişiklikleri ve artan maliyetler gibi zorluklarla karşı karşıya kalırken; üretim ve tedarik zincirlerindeki kesintiler devam etmektedir. Bu baskılara rağmen, Türkiye, tedarik zinciri risklerini hafifletmek ve operasyonel verimliliği artırmak isteyen işletmelerin yakından üretim yapma (nearshoring) stratejileri açısından cazip bir konum olmaya devam etmektedir. Ülkemiz, yeni lojistik koridorlar ve altyapı yatırımları yoluyla küresel ticarete çok önemli bir rol oynamaya devam ederken, Çinli üreticiler daha iyi pazar erişimi için üretim hatlarını Türkiye'ye taşımaya teşvik edilmektedir. E-ticaretin hızlı büyümesi, aktarma merkezlerine ve bölgesel depolara yapılan yatırımları artırarak nitelikli ve akıllı depolama alanlarına olan talebi artırmaktadır.

2024 yılında depo kiralama işlem hacmi canlanmış, geçen yıla göre yüzde 56 artış ile toplam 211.600 m<sup>2</sup> olarak kaydedilmiştir. Gerçekleşen kiralama işlemlerinde en büyük payı yüzde 49 pay ile üçüncü parti lojistik şirketleri alırken, beyaz eşya kategorisi yüzde 21 ve perakende şirketleri yüzde 19 pay almıştır.

Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 11,3 milyon m<sup>2</sup> toplam depo stokunda 7,5 milyon m<sup>2</sup> ticari kullanım amaçlı lojistik arzı yer almaktadır. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 500 bin m<sup>2</sup> olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı projelerden oluşmaktadır. 2024 yılının son çeyreğinde toplam arz, geçen yılın aynı dönemine kıyasla yüzde 1,7 ve inşaat halindeki arz yüzde 3,9 oranında sınırlı bir artış göstermiştir. 2024 yılı sonunda boşluk oranları sırasıyla İstanbul Avrupa pazarında yüzde 2,0, İstanbul Asya pazarında yüzde 1,2 ve Kocaeli pazarında ise yüzde 1,8 seviyesinde kaydedilmiştir.

2024'ün 4. Çeyrek'te lojistik depo birincil kiralaları USD bazında aylık 10 USD/m<sup>2</sup>/ay seviyesine yükselerek geçen yıla kıyasla yüzde 14,3 oranında artış göstermiştir. TL bazında ise geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 35,4 oranında artış göstererek 350 TL/m<sup>2</sup>/ay seviyesine yükselmiştir. Birincil pazarlarda kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının mevcut arzın kısıtlı olması nedeniyle önümüzdeki dönemlerde de devam etmesi beklenmektedir.

*TCMB, TUIK, GYODER raporlarından derlenerek hazırlanmıştır.*



## İşletmenin Finansman Kaynakları Ve Risk Yönetim Politikaları

31 Aralık 2024 itibarıyla 200.721.844 TL verilen teminat mektubu bulunmaktadır, detayları aşağıdaki gibidir:

Verilen Yer	Proje	Tutar
İller Bankası A.Ş.	İstanbul Finans Merkezi - T.Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi	82.104.181 TL
Ankara 25.Asliye Hukuk Mahkemesi	Cubes Ankara Projesi	270.000 TL
Ankara 28.İcra Müdürlüğü	Cubes Ankara Projesi	275.699 TL
İstanbul 23.İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos Projesi	416.076 TL
İstanbul 7.İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos Projesi	77.500 TL
İstanbul 6.İcra Dairesi	Bizimtepe Aydos Projesi	391.500 TL
İstanbul 18.İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	340.000 TL
İstanbul 8. İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	332.000 TL
İstanbul 17. İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	109.512 TL
İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Sancaktepe Karma Projesi	1.145.000 TL
İstanbul 21.İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	75.000 TL
İstanbul 25.İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	100.000 TL
İstanbul 19.İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	120.000 TL
İstanbul 4.İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	205.000 TL
Ankara 46.Asliye Hukuk Mahkemesi	Cubes Ankara Projesi	334.000 TL
Alemdağ Vergi Dairesi	Tablo Adalar Projesi	114.004.440 TL
İstanbul 5. İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	97.000 TL
İstanbul 2. İcra Müdürlüğü	Bizimtepe Aydos Projesi	324.936 TL
<b>Toplam</b>		<b>200.721.844 TL</b>

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 %3,91'dir. (31 Aralık 2023: %6,91).31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Şirket Payı	Garantörlük Kapsamında Yapılan Satışlar	Şirket Payı
Cubes Ankara Projesi (%100)	94.612.053	94.612.053	136.599.720	136.599.720
Tablo Adalar Projesi (%99)	410.029.502	405.929.207	591.995.557	586.075.602
<b>Toplam</b>	<b>504.641.555</b>	<b>500.541.260</b>	<b>728.595.277</b>	<b>722.675.322</b>

6 Temmuz 2020 tarihinde %15 inşaat ilerleme seviyesi olan "Cubes Ankara Projesi"nin Şirket'e devir gerçekleşmiştir. Bu devir ile ilişkili olarak 31 Aralık 2024 itibarıyla 3.Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı 8.371.793 -TL'dir. Şirket devir almadan önceki projenin sahibi tarafından satış vaadi sözleşmesi imzalamış ve tahsilatları yapılmış olan bağımsız bölümlerin tutarlarını şarta bağlı yükümlülükleri altında izlemektedir. İlgili bağımsız bölümler 18 Mart 2024 itibarıyla müşterilere teslim edilmeye başlanmıştır.

Şirketimizin 31 Aralık 2024 itibarıyla 11.301.076 -TL'lik bankalardan kullanılmış kısa vadeli kredileri bulunmaktadır. Şirketimizin mevcut durumu itibarıyla bu kapsamda öngörülen riskler kontrol altındadır.

## İç Kontrol Sisteminin Etkinliği, Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmeleri

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Şirket Yönetim Kurulu tarafından kendi üyeleri arasından seçilen iki üyeden oluşmaktadır ve komite başkanı bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir. 2024 yılı 4. Dönemde 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.

2024 yılında Denetim Komitesi 6 defa toplanmış ve 7 adet rapor düzenlenmiş olup, Kurumsal Yönetim İlke ve Standartları da göz önünde tutularak, Şirket faaliyetlerinin Şirket amaçları doğrultusunda yürütüldüğü, düzenlenen mali tablolara ve ilgili kanun ve mevzuata uygun hareket edildiğine dair, güven ortamının oluşmuş olduğu, belirlenen hedefler doğrultusunda ana risklerin belirlendiği, sürekli gözlemlendiği, en aza indirildiği ve mevcut iç kontrol etkinliklerinin sık ve devamlı olarak değerlendirildiği görülmüştür.

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

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

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

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

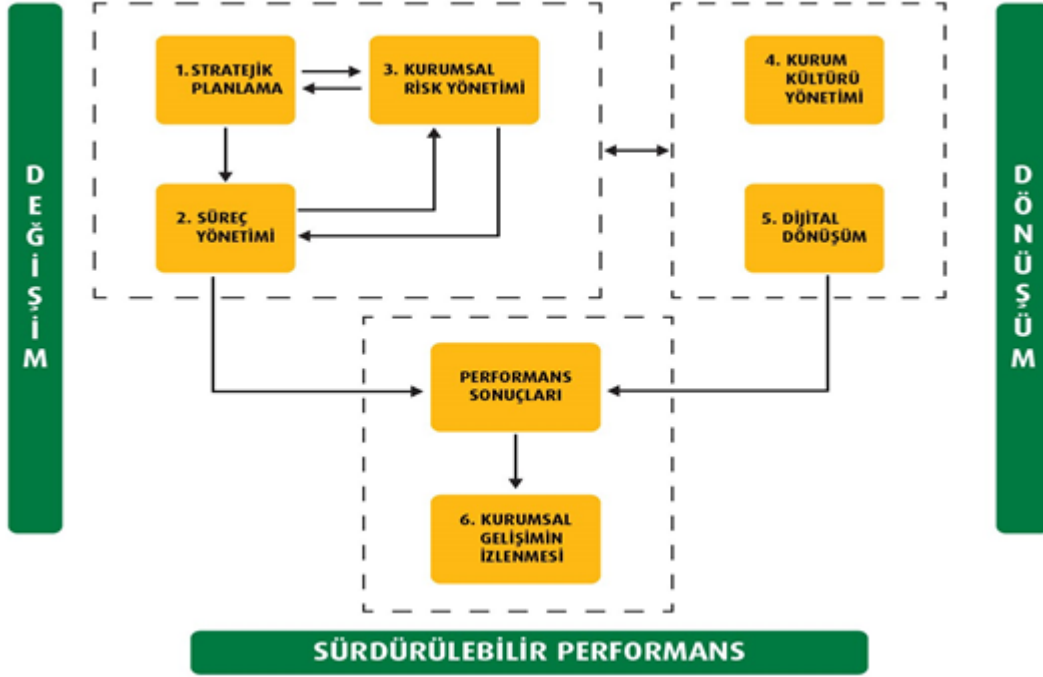
Riskler üç seviyede izlenmektedir:

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

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

## Kurumsal Gelişim Yolculuğumuz

### VAKIF GYO KURUMSAL GELİŞİM MODELİ



Türkiye'nin ilk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak hedefimiz, Şirketimizin tecrübesine yakışır şekilde kurumsal gelişimini en üst seviyeye çıkarmak ve bu alanda Şirketimizi sektörün öncüsü ve temsilcisi yapmaktır. Bu amaçla, değişim ve dönüşümü etkin yönetebilmek için Vakıf GYO' nun vizyon projesi olan Kurumsal Gelişim Projesi başlatılmıştır.

Kurumsal Gelişim Projesi'ni kısaca özetlemek gerekirse; Değişim ve yıkıcı dönüşümün yaşandığı günümüz dünyasında, uyguladığımız değişim- dönüşüm programı ile kurumsallaşma adına çok önemli adımlar atılmış, , stratejik planlama, süreç yönetimi, kurumsal risk yönetimi gibi gerekli birçok işlevsel sistem sağlam temelli bir yaklaşımla kurulmuştur ve sürekli geliştirilmektedir. Ekosistemdeki değişim etmenlerinin göz önünde bulundurulması ile, rekabet avantajı sağlayacak farklılaşma stratejilerimiz, beş temel paydaşımızın beklentilerini kapsayan ve Birleşmiş Milletler sürdürülebilir kalkınma amaçları ile entegre stratejilerdir. Bu yönüyle, Vakıf GYO Stratejik Planı, uzun vadeli ve sektörün ilk uygulaması olan "Entegre Stratejik Plan"dır.

Diğer taraftan da bu değişime ayak uyduracak dönüşüm projelerimiz başlatılmıştır. Dönüşüm projelerimizin ilki olan, dijital dönüşüm ile dijital değişim ihtiyacı belirlenmiş ve gerekli teknolojik altyapı sağlanmıştır. Değişimin başarısında ki diğer önemli bir dönüşüm programımız ise "Kurum Kültürü Yönetimi"dir.

Mevcut kurum kültürü ölçülerek, belirlenen kültürel, sosyal değişim ihtiyaçları doğrultusunda bilgilendirme ve motivasyon eğitimleri yapılmış, organizasyon sağlığının ölçülmesi ile Vakıf GYO sağlık ve esenlik programının İnsan Kaynakları sistemine Entegrasyonu ve bütünsel yönetimi hedeflenmiştir.

Dönüşüm projelerimiz ile, organizasyonun dayanıklılığı ve çevikliği artırılmaktadır.

Kurumsallaşma yolculuğumuzun yıllar itibariyle gelişimini özetlemek gerekirse;

- 2020 yılında ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi ile başlayan ve her geçen gün geliştirilen sistemlerle, sürdürülebilir gelişim anlayışının, şirketimizde bir yaşam şekline dönüşmesini sağlamıştır.
- Yönetim sistemimiz, AB'nin referans gösterdiği, EFQM Yönetim Modeli benimsenerek oluşturulmuş ve 2021 yılında KalDer tarafından düzenlenen tanıma programına katılım ile ilk yılımızda "2021 Türkiye Mükemmellik Ödülleri-Üstün Performansta Yetkinlik-4 Yıldız" belgesi alınmıştır.
- 2022 yılında ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemimizle entegre, ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi, ISO 10002 Müşteri Şikayetleri Yönetim Sistemi ve ISO 14064 Sera gazı envanter hesaplama standartlarına yönelik belgeler alınarak Entegre Kalite Yönetim Sistemi geliştirilmiştir.
- Kurumsal Gelişim Projesi kapsamında sürekli geliştirilerek bugünkü olgunluk seviyesine gelen Entegre Yönetim Modelimiz, EFQM Modeli kapsamında, değerlendirilmesi yapılan "2022 Türkiye Mükemmellik Ödülü", "2023 yılında ise Türkiye Mükemmellik Büyük Ödülü" ile taçlandırılmış ve özelinde, entegre yönetim yaklaşımımız iyi uygulama olarak belirlenmiştir.



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

## Sürdürülebilirlik

Şirketimizde uygulanan değişim-dönüşüm programı ile kurumsallaşma adına önemli adımlar atılmış, gerekli tüm işlevsel sistemler kurulmuştur. Her geçen gün geliştirilen bu sistemlerle, sürdürülebilir gelişim anlayışının, şirketimizde bir yaşam şekline dönüştürülmesi amaçlanmaktadır.

Diğer yandan da bu değişime ayak uyduracak dijital dönüşüm gerçekleştirilmekte ve kurum kültürü çalışmaları ile organizasyonun çevikliği ve dayanıklılığı artırılmaktadır.

Değişim ve dönüşümü hayata geçirirken odak noktamız; gelecek nesillerin ihtiyaçlarını göz ardı etmeden sürdürülebilir gelişimi sağlamaktır. Sürdürülebilirliğin üç boyutu olan ekonomik, toplumsal ve çevresel sürdürülebilirliğin ötesinde ürün sürdürülebilirliği de benimsenerek, stratejilerimizin dört boyutta sürdürülebilirlik programını kapsamı güvence altına alınmıştır.

Stratejilerimiz, Birleşmiş Milletler Sürdürülebilirlik Programınının 17 Kalkınma Amacı ve 169 Kalkınma Hedefi ile ilişkilendirilerek sektörün ilk entegre stratejik planı yayınlanmıştır. Ayrıca beş temel paydaş grubunun tümünün beklentilerinin dengeli bir şekilde karşılanması ve paydaşlarımızın deneyiminin yönetilmesine odaklanılmıştır.

Sürdürülebilirlik çalışmalarımız, “Y3.3. Sürdürülebilirlik Yönetimi” süreci ile ve 2022 yılında kurulan Kurumsal Gelişim ve Sürdürülebilirlik Müdürlüğümüzün koordinasyonunda yönetilmektedir. Sürec, Sürdürülebilir Bina Yönetimi, Çevresel Sürdürülebilirlik Yönetimi ve Toplumsal Sürdürülebilirlik Yönetim alt süreçlerini kapsamaktadır:

Sürdürülebilir bina yönetimine ilişkin olarak kalite güvence sistemleri kapsamında birçok ISO ve EN standartları mevcuttur. Ayrıca yeşil binalara yönelik, Amerika LEED sertifikası, İngiltere BREEAM sertifikası ve diğer Avrupa ülkelerine ait birçok derecelendirme ve sertifikasyon sistemleri geliştirilmiştir. Ülkemizde ise Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığımız tarafından Yes-TR Yönetmeliği yayımlanmıştır.

Bu kapsamda, bina yapım işlerinden kaynaklanan karbon salınımını kontrol etmek amacıyla yeşil bina derecelendirme çalışmalarına önem veriyoruz. Mevcut projelerimizden; İstanbul Finans Merkezi Projemiz IFM Yerleşkesi içerisinde Leed GOLD Sertifikası alan ilk bina olma özelliği taşımakta olup, VYeniKonak Projemizde ise Leed GOLD sertifika adaylığımız bulunmaktadır. Ayrıca sertifika hedefi olmaksızın diğer projelerimizde de Enerji Verimliliği, Doğal Aydınlatma, Sağlıklı İç Ortam, Sorumlu Üretim ve Tüketim, Su Ayak İzinin Azaltılması, Biyolojik Çeşitliliğin Artırılması, Yeşil Otoparklar ve Bisiklet Parkları gibi birçok yeşil bina kriterine uyum dikkate alınmaktadır.

- **Ürün Sürdürülebilirliği:** Kalite güvence sistemleri kapsamında birçok ISO ve EN standartları mevcuttur. Ayrıca yeşil binalara yönelik, Amerika LEED Sertifikası, İngiltere BREEAM Sertifikası ve diğer Avrupa ülkelerine ait birçok derecelendirme ve sertifikasyon sistemleri geliştirilmektedir. Ülkemizde ise Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığımız tarafından Binalar ve Yerleşmeler İçin Sertifika Yönetmeliği (Yes-TR) yayımlanmıştır. Bu kapsamda, bina yapım işlerinden kaynaklanan karbon salınımını kontrol etmek amacıyla yeşil bina derecelendirme çalışmalarına önem verilmektedir. Mevcut projelerimizden; İstanbul Finans Merkezi Projesi Leed GOLD Sertifikasına sahip olup, İzmir Projemiz Leed GOLD Sertifika adayıdır. Ayrıca sertifika hedefi olmaksızın diğer projelerimizde de Enerji Verimliliği, Doğal Aydınlatma, Sağlıklı İç Ortam, Sorumlu Üretim ve Tüketim, Su Ayak İzinin

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

- **Çevresel sürdürülebilirlik Yönetimi:** Tüm projelerimize ait karbon salımı hesaplanarak dünyanın en prestijli çevresel raporlama kurumu olan CDP' ye raporlama yapılmış ve karbon salımını azaltmaya yönelik hedefler belirlenmiştir.

CDP İklim Değişikliği programı kapsamında yapılan ilk yıl raporlamasında C+ performans skoru elde edilmiştir. Karbon Saydamlık Projesi (CDP) raporlaması yaparak ve ISO 14064'e göre sera gazı emisyonlarını hesaplayarak önemli adımlar atan Vakıf GYO, entegre faaliyet raporu ile sürdürülebilirlik ve iklim risklerini, öncelikli konularını ve bu konuları yönetmek adına attığı adımları tüm paydaşları ile şeffaf bir şekilde paylaşmayı hedeflemektedir.2024 yılı için de CDP başvurusu gerçekleştirilmiştir.

- **Toplumsal sürdürülebilirlik:** VakıfBank Finans Grubu'nun bir üyesi olan Vakıf GYO, köklerindeki vakıf mirasının etkisi ile kurulduğu günden bu yana faaliyetlerinin toplum ve dünya üzerindeki etkisini göz önünde bulundurmaktadır.

Bu doğrultuda Vakıf GYO olarak, öncelikli sosyal sorumluluk projelerimiz:

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

konularını kapsamaktadır.





## Stratejik Yönetim ve Hedefler

Vakıf GYO, 2020 yılından itibaren 5 yıllık stratejik plan ve yıllık performans programı ile kısa ve uzun vadeli hedeflerini belirleyerek, bu hedefler doğrultusunda hem mevcut hem de geleceğe yönelik performansını yönetmektedir. Vakıf GYO Stratejik Planı, Mevcut Durum analizi aşamasından yıllık performans programının belirlenmesine kadar her aşamada, Birleşmiş Milletler Sürdürülebilir Kalkınma amaçları (17 SKA) ve Hedefleri (169 SKH) ile ilişkilendirilerek Türkiye’de ilk defa Entegre Stratejik Plan hazırlanmıştır. Birleşmiş Milletler Sürdürülebilirlik Programı’nda tanımlanmış ve genel kabul görmüş **3P Modeli’nin** (Ekonomik, Toplumsal, Çevresel sürdürülebilirlik) ötesinde **4P Modeli** (Ekonomik, Toplumsal, Çevresel ve Ürün sürdürülebilirliği) benimsenerek Stratejik Planımızın dört boyutta sürdürülebilirlik programını kapsamı güvence altına alınmıştır.

Değişim ve dönüşüm stratejilerimiz ile, beş temel paydaş grubunun tümünün beklentilerinin dengeli bir şekilde karşılanması ve paydaşlarımızın deneyiminin yönetilmesine odaklanılmıştır. Ayrıca, kurumsallaşmaya yönelik sıçramalı iyileştirmenin sürekliliği, temel amacımız doğrultusunda “Biz Vakıf GYO’yuz” kurum kültürünün oluşturulmasına yönelik, küresel referans olarak kabul edilen organizasyonun sağlık ve esenliğinin yönetilmesi ve değerlerin yaşatılması amaçlanmıştır.

Ana stratejimiz; Sembol yapılarıyla sektörde değişime yön veren, referans bir kuruluş olma vizyonu ile Yenilikçi ve sürdürülebilir çözümlerle sürekli büyümek ve paydaşlarına değer sunmaktır. Şirketimiz bu ana stratejinin hayata geçirilebilmesi için operasyonel ve finansal hedefleri de kapsayan 7 adet strateji ve kilit performans göstergelerini (KPI) belirlemiştir. Stratejilerimiz ve başlıca KPI’lar aşağıda sunulmuştur:

- Yenilikçi ve Konsept Projelerle İş Geliştirme (KPI : İş geliştirme sayısı, gayrimenkul portföy büyüklüğü, toplam portföy büyüklüğü)
- Etkin Pazarlama ve Satış ile Etkin Büyüme (KPI: Aktif Büyüklük Sıralaması, Aktif Büyüklük Pazar Payı )
- Proje Portföyünün Etkin ve Verimli Yönetimi (KPI: Proje ilerleme Oranları( Cubes Ankara, Tablo Adalar, VYeniKonak, VSancaktepe Merkez)
- Müşteri Deneyimini Etkin Yönetmek(KPI: Müşteri Memnuniyet Oranı, Net Tavsiye Skoru)
- Organizasyon İklimini (Sağlığını) Yönetmek(KPI: Çalışan Memnuniyet Oranı, Çalışan Bağlılık Oranı)
- Kurumsal Gelişimi Yönetmek(KPI: EFQM Özdeğerlendirme Puanı, Strateji Gerçekleşme Puanı, Dijitalleşme Seviyesi)
- İtibarı Etkin Yöneterek Saygın Konumumuzu Güçlendirmek ( Kurumsal İtibar Oranı, Net Tavsiye Skoru)

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

Hazırlanan 5 yıllık Stratejik Plan ve finansal plan ile yıllık performans programı ve bütçe , Yönetim Kurulu onayı ile birlikte yürürlüğe girer.

İzleme ve değerlendirme süreci ile kurumsal öğrenme ve buna bağlı olarak faaliyetlerin sürekli iyileştirilmesi sağlanmaktadır. Yıl sonunda yapılan yıllık gözden geçirme toplantılarında ise stratejik plan gerçekleştirmeleri raporlanmakta ve yapılan değerlendirmeler bir sonraki yılın stratejik planlama sürecine girdi oluşturmaktadır.

Stratejik planın başarılı bir şekilde uygulanması ile Entegre Faaliyet Raporunda da sunduğumuz iş sonuçlarında sıçramalı bir iyileştirme görülmüştür. Vakıf GYO’nun sürdürülebilirlik ve kurumsal sorumluluk konusundaki kararlılığını ve geleceğe yönelik stratejik adımlarını detaylandırdığı 2023 yılı Entegre Faaliyet Raporu Aralık 2023’te yayımlanan Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlaması Standartları’na (TSRS) uygun olarak hazırlanmıştır.



## Gayrimenkul Portföyü Ve İlgili Faaliyetler

### Tamamlanan Projeler

#### İFM VAKIFBANK KULELERİ

İl	İstanbul
İlçe	Ümraniye
Ada/Parsel	3328 / 12
Alış Tarihi	07.06.2011
Ekspertiz Tarihi	30.12.2024
Ekspertiz Değeri	9.015.210.000,00 TL

İstanbul Finans Merkezi'nde yer alan, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 5 parselde bulunan 8.774,05 m<sup>2</sup>'lik arsa ile yine İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 12 parselde bulunan 7.225,80 m<sup>2</sup>'lik arsa, üzerinde "T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi" ni gerçekleştirmek üzere Şirketimiz tarafından 2011 yılında satın alınmıştır. Konsept proje çalışmaları tamamlanan projemiz 22.05.2014 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Estetik Kurul Kararı ile onaylanmıştır. Onaya müteakiben ruhsat projeleri ikmal edilerek hazırlanmış, 22 Haziran 2015 tarihinde Ümraniye Belediyesi'nden her iki parsel için inşaat yapı ruhsatları alınmıştır.



T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi'nin ana yüklenici ihale sürecinin tamamlanması sonrası, REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. AŞ ile sözleşme imzalanmıştır.

Şirket Yönetim Kurulunun 15.11.2018 tarihli toplantısında, Şirketimiz portföyünde bulunan "T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi"nin, Bankamız Genel Müdürlük Hizmet Binası olarak kullanılması planlanan 52 katlı bloğunda yer alan toplam 22.900 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'lik alanın satışının gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 07.04.2022 tarihli toplantısında, VakıfBank Genel Müdürlük hizmet binası olarak kullanılması planlanan 52 katlı bloğunda yer alan 25.718,12 m<sup>2</sup>'lik alanın satışının gerçekleştirilmesine karar verilmiştir. İstanbul Finans Merkezi Projesi Master İş Programı'nda yapılan revizyona uyum sağlanmasını teminen, yüklenici firma, proje yönetimi firması ve mesleki kontrollük hizmetleri firması ile sözleşmeye ek protokoller imzalanmıştır.

İstanbul Finans Merkezi VakıfBank Kuleri inşai çalışmaları tamamlanmıştır. Geçici kabul süreci 15.09.2023 tarihinde tamamlanmış olup Yapı kullanım izni (iskan) belgesi 16 Şubat 2024 tarihinde alınmıştır.

Parsel 12 - B blokta banka tarafından yapılan iç mimari yerleşim işleri devam etmekte olduğundan kesin kabul henüz yapılamamış olup, 27.09.2024 tarihinde Yüklenici firma ile protokol imzalanmıştır. Yapılan protokole göre kesin kabul tarihi, banka tarafından yapıyı devam eden iç mimari yerleşim işlerinin bitim tarihi olan 13.07.2025 olarak güncellenmiştir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 30.12.2024 tarihli raporuna göre 3328 ada 12 parsel üzerinde yer alan İstanbul Finans Merkezi'nin Pazar değeri KDV hariç 9.015.210.000,00 TL'dir.

## TABLO ADALAR

İl	İstanbul
İlçe	Maltepe
Ada/Parsel	15646/44
Alış Tarihi	17.05.2016
Ekspertiz Tarihi	27.12.2024
Ekspertiz Değeri	1.497.703.400,00TL

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi, 15646 ada, 44 parselde kayıtlı 15.268.61 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü E:1,25 ve TAKS:0,20-0,40 konut imarlı arsa Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret AŞ ile kurulan adi ortaklık tarafından %50'si Vakıf GYO, %50'si Obaköy tarafından ödenmek üzere satın alınmıştır.

31 Ocak 2018 tarihinde Adi ortaklığın %50 pay sahibi Obaköy, hissesinin %49'luk kısmını, o tarihe kadar yapılan arsa ve geliştirme harcamaları ve hisse devir bedeli karşılığında Şirketimize devretmiştir. Bu devir sonrasında adi ortaklıktaki payımız %99'a çıkarılmıştır. Arsa üzerinde gerçekleştirilecek projeye ait en uygun ve doğru tasarımı bulmak amacıyla referansları ve bilinirlikleri yüksek 5 adet firmadan teklif ile birlikte ön konsept talebinde bulunulmuş, konsept sunumları neticesinde Tabanlıoğlu Mimarlık firması ile sözleşme imzalanmıştır. Mevcut durumda Maltepe Belediyesinden, 14 Ekim 2021 tarihinde Yapı Ruhsatları yenilenmiş olup, projenin "Ana Yüklenici Hizmeti" ve "Proje Yönetim Hizmeti" ihaleleri sonuçlandırılmıştır.

Projede 03.10.2023 tarihinde geçici kabul yapılmıştır. A ve B Bloklara ait Yapı kullanım izni (iskan) belgesi 26.03.2024 tarihinde alınmıştır.

01 Aralık 2021 Tarihinde projenin lansman toplantısı yapılarak satış süreci başlatılmış olup, 31.12.2024 tarihi itibari ile 274 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

29 Kasım 2023 tarihinde anahtar teslim sürecine başlanmıştır. 2024 yıl sonu ekspertiz raporuna göre 135 adet bağımsız bölümün toplam değeri 1.497.703.400,00 TL'dir.



## Devam Eden Projeler

### VYENİKONAK PROJESİ

İl	İzmir
İlçe	Konak
Ada/Parsel	8601/2
Alış Tarihi	19.08.2015
Ekspertiz Tarihi	31.10.2024
Proje Mevcut Ekspertiz Değeri	2.411.426.797 TL

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 ada, 1 parselde 17.673,63 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü MİA (Merkezi İş Alanı) lejantında yer alan arsa 19 Ağustos 2015 tarihinde satın alınmıştır.

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

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



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

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

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

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

Gayrimenkulün 31.10.2024 tarihli yıl sonu değerlendirme raporuna göre "proje mevcut durum" ekspertiz değeri 2.411.426.797,-TL takdir edilmiştir.

## CUBES ANKARA

İl	Ankara
İlçe	Çankaya
Ada/Parsel	16124/5 ve 16125/4
Alış Tarihi	06.07.2020
Ekspertiz Tarihi	27.12.2024
Ekspertiz Değeri	10.489.000.000 TL

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi'nde 16124/5 ve 16125/4 ada/parsel numaraları ile toplam 16.778,93 m<sup>2</sup> alanlı arsalar üzerinde konut, ofis, ticari ve sosyal donatı alanları ile birlikte 207.853 m<sup>2</sup> kapalı inşaat alanına sahip 2 ayrı blok halinde inşaa faaliyetleri devam eden Cubes Ankara Projesi'nin, Şirketimiz portföyüne dahil edilmesi amacıyla 13 Mayıs 2020 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile



sözleşme imzalanmıştır. 06 Temmuz 2020 tarihinde "Cubes Ankara Projesi"nin Şirketimize tapu devir işlemi gerçekleştirilmiştir. Projede 16 Ekim 2023 ve 25 Ekim 2023 tarihlerinde tadilat ruhsatları alınmış olup, tadilat ruhsatına göre proje 215.984,66 m<sup>2</sup> kapalı inşaat alanına sahiptir.

Projenin "Ana Yüklenici Hizmeti" ve "Proje Yönetim Hizmeti" ihaleleri sonuçlandırılarak ilgili firmalar ile sözleşme imzalanmak suretiyle inşai faaliyetler başlatılmıştır. 20 Nisan 2024 tarihinde geçici kabul yapılan proje, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla %99 ilerleme seviyesindedir. A1-A2 Bloklara ait Yapı kullanım izni (iskan) belgesi 22 Şubat 2024 tarihinde alınmış olup, B1-B2 Bloklara ait Yapı kullanım izni (iskan) 04.11.2024 tarihinde alınmıştır.

13 Ekim 2021 Tarihinde projenin Lansmanı toplantısı yapılarak satış süreci başlatılmış olup 31.12.2024 tarihi itibarı ile 437 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

18 Mart 2024 tarihinde anahtar teslim sürecine başlanmıştır.

Cubes Ankara Projesinde, 29.03.2024 tarihinde Otel nitelikli B1-404 numaralı ve Çok Amaçlı Salon nitelikli B2-30 numaralı, toplam 8.801,75 m<sup>2</sup>'lik bağımsız bölümlerin Shell&Core olarak Totem İş Güvenliği Ekipmanları İnşaat Taahhüt San. ve Tic. Ltd. Şti'ne 628.075.000, -TL + KDV bedel ile vadeli olarak satılmıştır. Ancak, Şirket 23.12.2024 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile; Totem İş Güvenliği Ekipmanları İnşaat Taahhüt San. ve Tic. Ltd. Şti'nin vadeli ödemelerinde yaşadığı ifa güçlüğü başvurusu ve temerrüde düşmesi sebebiyle, Şirket'in ilgili taşınmazların satışından haklı nedenle dönme hakkının kullanılmasına, Şirketin iptal edilen satış işlemi ve geri devir alınması ile ilgili tüm masrafların Totem İş Güvenliği Ekipmanları İnşaat Taahhüt San. ve Tic. Ltd. Şti'nce karşılanması kaydıyla, taşınmazların satış bedeli üzerinden (628.075.000 TL+Kdv) Şirkete iadesi hususunda Totem İş Güvenliği Ekipmanları İnş. Taah. San. ve Tic. Ltd. Şti. ile anlaşmaya varılmasına karar verilmiş, 31.12.2024 tarihinde tapu işlemleri gerçekleştirilmiş ve gayrimenkul portföye dahil edilmiştir.

23.12.2024 tarihli değerlendirme raporuna göre B1-404 BB no'lu 1 adet otelin değeri 558.593.350-TL, B2-30 BB no'lu çok amaçlı salon nitelikli bağımsız bölümlerin değeri 182.225.000-TL takdir edilmiştir. 27.12.2024 tarihli yıl sonu değerlendirme raporuna göre 521 adet bağımsız bölümün toplam değeri 10.489.000.000 TL takdir edilmiştir.



## VSANCAKTEPE MERKEZ

İl	İstanbul
İlçe	Sancaktepe
Ada/Parsel	6770/2
Alış Tarihi	09.12.2016
Ekspertiz Tarihi	30.12.2024
Ekspertiz Değeri	1.273.625.394 TL

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesinde bulunan ve tapuda; 243EE4D pafta, 6770 ada, 2 parselde kayıtlı 17.518,17 m<sup>2</sup>'lik ticaret + konut imarlı arsa 09.12.2016 tarihinde satın alınmıştır.

Parsel üzerinde karma kullanımlı bir proje geliştirilmesi hedeflenerek, 16.02.2022 tarihinde "Sancaktepe Karma Projesi Tasarım İhalesi"ne çıkmıştır. Söz konusu iş Mental Tasarım Proje Geliştirme ve Yapı San. Tic. Ltd. Şti.'ye verilmiş ve 14.03.2023 tarihinde Yapı Ruhsatları alınmış olup, 22.12.2023 tarihinde Yapı Ruhsatları yenilenmiştir. Projede tasarım ve uygulama projesi çalışmaları tamamlanmıştır. Projenin "Ana Yüklenici Hizmeti" ve "Proje Yönetim Hizmeti" ihaleleri sonuçlandırılarak ilgili firmalarla sözleşme imzalanmak suretiyle inşai faaliyetler başlatılmıştır. VSANCAKTEPE MERKEZ projesinin 31 Aralık 2024 tarihi itibari ile tamamlanma oranı %20,20'dir.

25 Eylül 2024 Tarihinde projenin lansman toplantısı yapılarak satış süreci başlatılmış olup 31.12.2024 tarihi itibari ile 51 adet bağımsız bölüm için satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

2024 yıl sonu ekspertiz raporundaki tamamlanma oranına göre yıl sonu değeri 1.273.625.394 TL , projenin %100 Tamamlanması durumundaki toplam değeri 2.943.765.000 TL 'dir.



## Yatırımlar

### MÜLK EDİNİMİNE DAYALI GAYRİMENKULER TRANSFORM FIKİRTEPE PROJESİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ

İl	İstanbul
İlçe	Kadıköy
Ada/Parsel	3412/3
Alış Tarihi	9.05.2018
Ekspertiz Tarihi	18.12.2024
Ekspertiz Değeri	191.170.000 TL

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi'nde 3412 ada, 3 parselde kayıtlı, 7.813,31 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde konumlu Transform Fikirtepe Projesi'nde, C Blok 13, 14 ve 15. katlarda bulunan, toplam 2.728,92 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahip 30 adet bağımsız bölüme, 09 Mayıs 2018 tarihinde Şirketimiz tarafından yatırım yapılmıştır.



18 Aralık 2024 tarihli değerlendirme raporunda projenin tamamlanma oranı %75 olarak belirlenmiş olup, Şirketimiz portföyündeki bağımsız bölümlerin %100 tamamlanması halinde pazar yaklaşımı yöntemi çerçevesinde şerefiyelendirme çalışmasına göre gerçeğe uygun değeri 191.170.000 TL+KDV olacağı takdir edilmiştir. Şirketimiz tapuları aldıktan sonra bağımsız bölümler yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olmuştur.



## NİDAPARK KÜÇÜKYALI PROJESİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ

İl	İstanbul
İlçe	Maltepe
Ada/Parsel	16772/1
Alış Tarihi	30.11.2018
Ekspertiz Tarihi	17.12.2024
Ekspertiz Değeri	281.410.000 TL

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesinde 16772 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı Nidapark Küçükyalı Projesi B10 ve B11 blokları ofis kulelerinde yer alan 20.439,61 m<sup>2</sup> brüt satış alanlı toplam 102 adet bağımsız bölüme, 30 Kasım 2018 tarihinde Şirketimiz tarafından yatırım yapılmıştır. 13 Ekim 2020 tarihinde imzalanmış olan ek protokole göre brüt satış alanı 20.427,73 m<sup>2</sup>, bağımsız bölüm sayısı 106 adet olarak düzenlenmiştir.

17 Aralık 2024 tarihli yıl sonu değerlendirme raporuna göre Şirketimiz mülkiyetindeki 12 adet bağımsız bölümün tamamlanması halinde günümüz piyasa koşullarındaki hasılat değerinin 281.410.000 TL+KDV olacağı takdir edilmiştir.

## KİRA GETİRİSİ OLAN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI

### İFM – VAKIFBANK GENEL MÜDÜRLÜK HİZMET BİNASI VE TESİSLERİ

İl	İstanbul
İlçe	Ümraniye
Ada/Parsel	3328 / 12
Ekspertiz Tarihi	30.12.2024
Ekspertiz Değeri	9.015.210.000 TL

### Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

Şirket, portföyünde yer alan, "T.Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi"nin, 7.225,80 m<sup>2</sup> parsel alanı üzerinde konumlu ve 3328 ada 12 parsel ile kayıtlı, toplam 54.582,90 m<sup>2</sup> satılabilir/kiralanabilir alana ve 112.603,97 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip olan B Kule bloğunun, shop-mix alanı olarak ayrılmış olan dükkanlar hariç olmak üzere geri kalan 51.563,30 m<sup>2</sup> alanın tamamı için 05.08.2022 tarihinden başlamak üzere 5 + 5 yıl süre ile, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'ya Shell&Core olarak kiralanması hususunda sözleşme imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2024 itibarıyla 40.200.000 TL + KDV'dir.

## KAVAKLIDERE DÜKKAN

İl	Ankara
İlçe	Çankaya
Ada/Parsel	2537/6
Alış Tarihi	30.12.2004
Ekspertiz Tarihi	17.12.2024
Ekspertiz Değeri	134.795.000 TL

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

Bina, 1 Bodrum kat + Zemin kat + 6 Normal kat olmak üzere toplam 8 kat ve 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 1. Bodrum kat, zemin kat ve 1. Normal katta bulunan toplam 1.062 m<sup>2</sup> brüt alanlı, depolu dükkan nitelikli 1 nolu bağımsız bölüm Şirketimize aittir.

### Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

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

## KÜTAHYA İŞ MERKEZİ

### Taşınmaz Bilgileri

İl	Kütahya
İlçe	Merkez
Ada/Parsel	63/224
Alış Tarihi	31.01.2011
Ekspertiz Tarihi	06.12.2024
Ekspertiz Değeri	75.875.000 TL

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

1 bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat olmak üzere toplam 9 kattan oluşan binanın brüt kullanım alanı 2.060 m<sup>2</sup> dir.

### Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

01.02.2021 tarihinde, VakıfBank Kütahya şubesi olarak 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır.

Mevcut aylık kira bedeli 219.431,41-TL+KDV'dir.

Ocak 2025 tarihi itibari ile bina güçlendirme çalışmaları başladığı için 2025 yılı içinde kira geliri elde edilmeyecektir.

## ALIAĞA İŞ MERKEZİ

### Taşınmaz Bilgileri

İl	İzmir
İlçe	Aliağa
Ada/Parsel	-/5637
Alış Tarihi	31.01.2011
Ekspertiz Tarihi	17.12.2024
Ekspertiz Değeri	60.350.000 TL

Aliağa İş Merkezi 31 Ocak 2011 tarihinde portföye dahil edilmiş olup İzmir İli, Aliağa İlçesi, Aliağa Mahallesi, İstiklal Caddesi üzerinde, 5637 parselde konumlanmıştır. 1 bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşan bina 1.323 m<sup>2</sup> brüt alanı ile 9 ayrı bağımsız bölüm olarak tapuda kayıtlıdır.

### Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

Mevcut aylık kira bedeli 128.087,52-TL+KDV'dir.

Binanın toplamda 448 m<sup>2</sup>'lik 1.bodrum, zemin ve 1.katları, 01.01.2020 tarihinde VakıfBank Aliağa şubesi olarak 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Mevcut aylık kira bedeli 100.275,52 TL+KDV'dir. Ayrıca binada bulunan bağımsız bölümlerden 8 adet gayrimenkul 27.812,00-TL + KDV bedel ile kiralanmıştır.

## FATİH İŞ MERKEZİ

### Taşınmaz Bilgileri

İl	İstanbul
İlçe	Fatih
Ada/Parsel	2123/9
Alış Tarihi	08.02.2011
Ekspertiz Tarihi	06.12.2024
Ekspertiz Değeri	55.150.000 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. 08 Şubat 2011 tarihinde Vakıf Finansal Kiralama AŞ'den leasing yolu ile portföye dahil edilmiştir.

2 Bodrum kat + Zemin kat + 2 Normal kat olmak üzere toplam 4 kattan ve 1 adet bağımsız bölümden oluşan binanın toplam brüt alanı 509 m<sup>2</sup> dir. Gayrimenkulun 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.

### Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

Mevcut aylık kira bedeli 141.716,07-TL+KDV'dir.

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

### BİZİMTEPE AYDOS TİCARİ ÜNİTELER

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

## Arsalar

### İZMİR - KONAK ARSALARI

	8603 ada 1 parsel	8604 ada 1 parsel	8604 ada 4 parsel
İl	İzmir	İzmir	İzmir
İlçe	Konak	Konak	Konak
Alış Tarihi	19.08.2015	19.08.2015	19.08.2015
Ekspertiz Tarihi	31.10.2024	31.10.2024	31.10.2024
Ekspertiz Değeri	456.150.000 TL	580.845.000 TL	547.470.000 TL

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8603 ada 1 parselde 5.183,53 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 8604 ada 1 parselde 6.600,52 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 8604 ada 4 parselde 6.221,25 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü MİA (Merkezi İş Alanı) imarlı arsalar portföyümüze dahil edilmiştir. Arsalarımızın 2024 yıl sonu ekspertiz raporundaki pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 1.584.465.000 TL'dir.

### Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

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

### ANKARA - ETİMESGUT ARSALAR

İl	Ankara
İlçe	Etimesgut
Ada/Parsel	48750/1 ve 48744/5
Alış Tarihi	12.04.2000
Ekspertiz Tarihi	31.10.2024
Ekspertiz Değeri	11.158.020 TL

Taşınmazlar, Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Epler Mahallesi'nde bulunan 48750 ada, 1 parsel ile 48744 ada, 5 parsel üzerinde kayıtlı olan arsalardır. Arsalarda Enerji Nakil Hattı bölgesinde yer aldığından üzerinde herhangi bir yapılaşma mevcut değildir. Kurumumuza ait taşınmazların içinde bulunduğu 85170/1 sayılı parsellasyon planı, Ankara 5.İdare Mahkemesi'nin 04 Aralık 2018 tarih ve 2018/2472 sayılı kararı ile iptal edilmiş olup hukuki süreç devam etmektedir. 48750 Ada, 1 parselde bulunan arsanın yüzölçümü 19.023 m<sup>2</sup> olup Vakıf GYO AŞ hissesi 2.111/19.023 oranındadır. 48744 ada, 5 parseldeki arsa ise 2.399 m<sup>2</sup>'dir.

## İSTANBUL SANCAKTEPE ARSASI

il	İstanbul
İlçe	Sancaktepe
Ada/Parsel	8741/13
Alış Tarihi	12.08.2022
Ekspertiz Tarihi	31.10.2024
Ekspertiz Değeri	595.675.000 TL

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 100 Parselde yer alan 21.000m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa ayrıntı nizam, H(max):12,50 metre, TAKS:0.40 KAKS:1.00 yapılaşma şartlarındadır. Samandıra Mahallesi eski 100 parselin yoldan ihdas, tevhit ve ifraz işlemi sonrası 8741 Ada, 13 Parsel 13.720,22 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü imar planında konut alanı lejantında bulunan "Arsa" nitelikli taşınmazın tescili 01.02.2024 tarihinde gerçekleşmiştir. Taşınmaz nezdinde 3194 sayılı İmar Kanunu gereğince İmar Uygulama işlemleri devam etmektedir.

### Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

Mevcut aylık kira bedeli 477.288,00-TL+KDV'dir.

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

## CUBES ANKARA PROJESİ TİCARİ ALANLAR

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi'nde 16124/5 ve 16125/4 ada/parsel numaraları ile toplam 16.778,93 m<sup>2</sup> alanlı arsalarda konut, ofis, ticari ve sosyal donatı alanları ile birlikte 207.853 m<sup>2</sup> kapalı inşaat alanına sahip 2 ayrı blok halinde inşa faaliyetleri devam eden Cubes Ankara Projesi'nin, Şirketimiz portföyünde yer alan 27.645,81m<sup>2</sup> ticari alanın kiralanması hususunda 'Ticari Alanların Kiralanması Hizmetleri Danışmanlık' ihalesi süreci tamamlanarak 06.02.2024 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

### Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

Mevcut aylık kira bedeli 330.000,00-TL+KDV'dir.

## KOCAELİ GEBZE - ÇAYIROVA ARSASI

il	Kocaeli
İlçe	Gebze
Ada/Parsel	6365/8
Alış Tarihi	02.09.2022
Ekspertiz Tarihi	17.12.2024
Ekspertiz Değeri	600.713.000 TL

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Çayırova Mahallesi'nde 6365/8 Parselde yer alan 28.414 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 1/1000 Ölçekli Gebze Revizyon Uygulama İmar Planında depolama fonksiyonu ile yapılaşmaya müsait "Ticaret Alanı" içerisinde Ayrık nizam, 12 kat, H(max): 36.50 metre, KAKS: 1.98 yapılaşma koşullarına sahip arsa için 18.08.2022 tarihli değerlendirme raporu hazırlanarak 02.09.2022 tarihinde portföyümüze dahil edilmiştir.

## Gayrimenkul Portföy Gelişimi

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

Şirketimiz yatırım hedeflerine ulaşmak için, global ve ulusal gayrimenkul piyasasını güncel olarak takibini sağlamak ve yeni yatırım aksiyonları alabilmek suretiyle güvenli, verimli, istikrarlı ve gelir getirici faktörleri yüksek ve risk parametreleri barındırmayan farklı özelliklere sahip gayrimenkullere portföyünde yer vermeyi prensip edinmiştir. Bu doğrultuda şirketimiz iş geliştirme ve planlama müdürlüğü ihdas edilmiştir. 7 ana stratejimizin ilki olan "Yenilikçi ve konsept projelerle iş geliştirme " stratejisinin performans kriterlerine uygun olarak yürütülmektedir.

## Raporlama Döneminden Sonra Meydana Gelen Önemli Olaylar

Şirketimiz 13 Ocak 2025 tarihli toplantısında; Kayıtlı Sermaye Tavanının, 5.000.000.000,-TL'den 15.000.000.000,-TL'ye artırılmasına karar verilmiş olup, kayıtlı sermaye tavanını artırmak ve izin süresini güncellemek üzere Şirketimiz esas sözleşmesinin "Sermaye" Başlıklı 7. maddesinin tadili hususunda gerekli iznin alınması için 13 Ocak 2025 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur. Kurulun 06 Şubat 2025 tarih ve E-12233903-340.08-67445 sayılı yazısı ile uygun görülmüştür.

## İşletmenin Gelişimi Hakkında Yapılan Öngörüler

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

## Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

### KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Şirketimiz, uygulanması zorunlu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin tamamına, uygulanması zorunlu olmayan ilkelerin ise çoğuna uyum sağlamış ve uygulamaya geçirmiştir. Diğer ilkelere uyum için çalışmalar yapılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10/01/2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı gereğince; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca hazırlanan 2024 yılına ilişkin Şirketimiz Kurumsal Yönetim Uyum Raporlaması KAP Platformu üzerinden, Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak 14.02.2025 tarihinde yayınlanmıştır. Ayrıca Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu da aynı tarihte KAP'ta açıklanmıştır.

Raporlara KAP'ta

[KAP Kurumsal Yönetim Bilgi Formu](#),

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

[2024 Yılı Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu](#) bağlantılarından ulaşılabilir.

### Yapılan Araştırma Ve Geliştirme Faaliyetleri

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

### Varsa, Çıkarılmış Bulunan Sermaye Piyasası Araçlarının Niteliği Ve Tutarı

Şirketimiz, 2024 yılında ihraç etmiş olduğu sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır.

### İşletmenin Faaliyet Gösterdiği Sektör Ve Bu Sektör İçerisindeki Yeri Hakkında Bilgi

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

### Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu, Yararlanılmışsa Ne Ölçüde Gerçekleştirildiği

Şirketimizin gerçekleştirdiği projelerde herhangi bir teşvikten yararlanılmamıştır.



## İşletmenin Üretim Birimlerinin Nitelikleri, Kapasite Kullanım Oranları Ve Bunlardaki Gelişmeler Genel Kapasite Kullanım Oranı, Faaliyet Konusu Mal Ve Hizmet Üretimindeki Gelişmeler, Miktar, Kalite, Sürüm Ve Fiyatların Geçmiş Dönem Rakamlarıyla Karşılaştırmalarını İçeren Açıklamalar

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlarda karşılaştırmalı olarak yer verilmiştir.

## Faaliyet Konusu Mal Ve Hizmetlerin Fiyatları, Satış Hasılatları, Satış Koşulları Ve Bunlarda Yıl İçinde Görülen Gelişmeler, Randıman Ve Prodüktivite Katsayılarındaki Gelişmeler, Geçmiş Yıllara Göre Bunlardaki Önemli Değişikliklerin Nedenleri

Aşağıdaki tablodan görüleceği üzere dönem içinde Şirketimiz portföyünde bulunan gayrimenkullere ait kira sözleşmeleri çerçevesinde, kira gelirleri düzenli olarak elde edilmiştir.

2024	KAVAKLIDERE DÜKKAN	ALİAĞA İŞ MERKEZİ	ALİAĞA KONUT	KÜTAHYA İŞ MERKEZİ	FATİH İŞ MERKEZİ	İSTANBUL FINANS MERKEZİ	İZMİR KONAK ARSA	SANCAKTEPE ARSA	CUBES ANKARA-TİCARİ ALANLAR	TOPLAM
Ocak	462.452 ₺	135.681 ₺	29.630 ₺	192.137 ₺	124.089 ₺	29.080.426 ₺	162.370 ₺	426.222 ₺	-	30.613.007 ₺
Şubat	442.414 ₺	129.802 ₺	28.771 ₺	284.045 ₺	183.445 ₺	27.820.388 ₺	155.335 ₺	407.754 ₺	-	29.451.954 ₺
Mart	428.851 ₺	125.823 ₺	29.280 ₺	275.337 ₺	177.822 ₺	26.967.495 ₺	150.573 ₺	395.254 ₺	-	28.550.435 ₺
Nisan	415.635 ₺	121.945 ₺	29.136 ₺	266.851 ₺	172.341 ₺	26.136.420 ₺	145.933 ₺	383.073 ₺	-	27.671.334 ₺
Mayıs	402.092 ₺	117.972 ₺	28.902 ₺	258.157 ₺	166.726 ₺	25.284.812 ₺	141.175 ₺	370.591 ₺	-	26.770.427 ₺
Haziran	395.601 ₺	116.068 ₺	29.841 ₺	253.989 ₺	164.035 ₺	24.876.642 ₺	-	364.609 ₺	-	26.200.785 ₺
Temmuz	383.239 ₺	112.441 ₺	28.909 ₺	246.053 ₺	158.909 ₺	24.099.305 ₺	-	353.216 ₺	-	25.382.072 ₺
Ağustos	373.986 ₺	109.726 ₺	28.211 ₺	240.111 ₺	155.072 ₺	43.988.567 ₺	-	344.687 ₺	-	45.240.360 ₺
Eylül	363.205 ₺	106.563 ₺	27.398 ₺	233.190 ₺	150.602 ₺	42.720.536 ₺	-	334.750 ₺	-	43.936.244 ₺
Ekim	353.038 ₺	103.580 ₺	26.631 ₺	226.662 ₺	146.386 ₺	41.524.682 ₺	-	325.380 ₺	340.874 ₺	43.047.233 ₺
Kasım	345.289 ₺	101.306 ₺	26.046 ₺	221.687 ₺	143.173 ₺	40.613.312 ₺	-	318.239 ₺	333.393 ₺	42.102.445 ₺
Aralık	341.776 ₺	100.276 ₺	27.812 ₺	219.431 ₺	141.716 ₺	40.200.000 ₺	-	612.528 ₺	330.000 ₺	41.973.539 ₺
Toplam	4.707.578 ₺	1.381.183 ₺	340.567 ₺	2.917.650 ₺	1.884.316 ₺	393.312.585 ₺	755.386 ₺	4.636.303 ₺	1.004.267 ₺	410.939.835 ₺

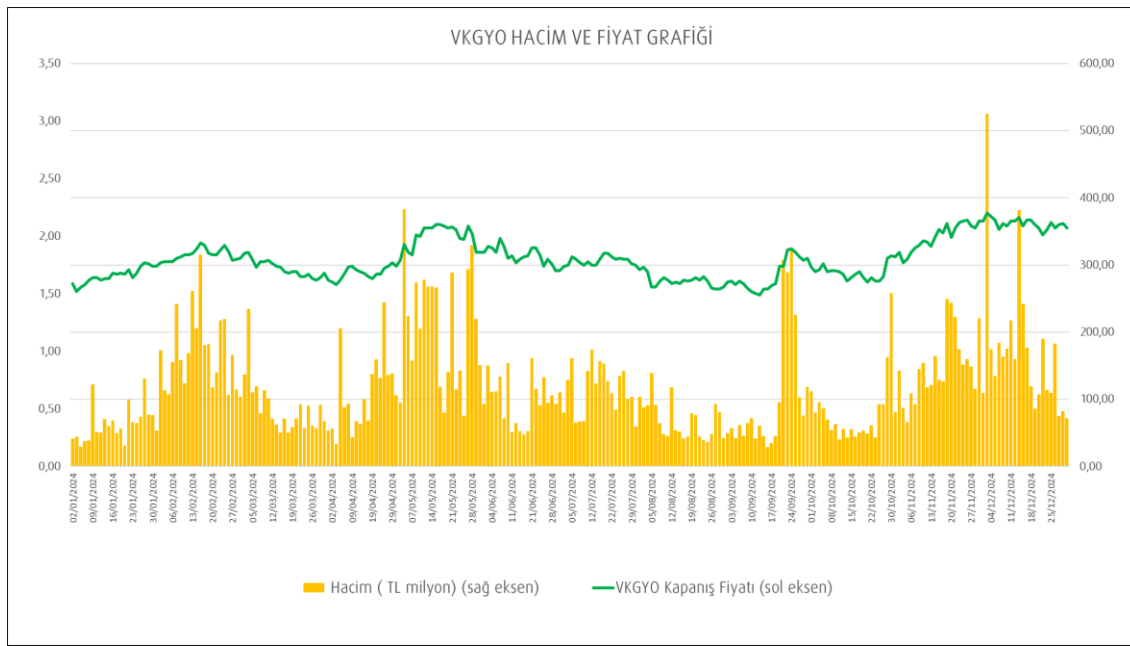
## Bu Tebliğ Hükümleri Çerçevesinde Düzenlenen Finansal Tablo Ve Bilgiler Esas Alınarak Hesaplanan Finansal Durum, Kârlılık Ve Borç Ödeme Durumlarına İlişkin Temel Rasyolar

Rasyolar	Oran
Cari Oran	3,83
Likit Oran	2,00
Nakit Oran	1,51

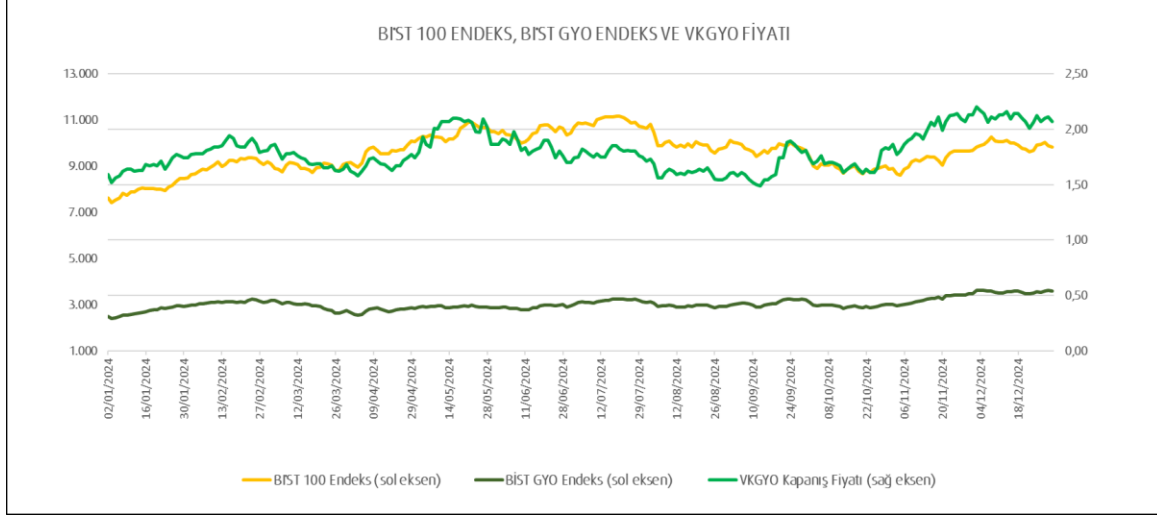
## Hisse Senedi Performansı

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı hisse senedinin 2024 yılı içerisinde gösterdiği gelişme aşağıdaki grafikler ile sunulmuştur. Grafikler, Şirketimiz hisse senedinin 01.01.2024 – 31.12.2024 dönem aralığındaki fiyat değişimini ve yapılan işlemlerin hacmini, BİST 100 ve GYO endeksleriyle Şirketimiz hisse senedinin karşılaştırmasını göstermektedir.

### VKGYO FİYAT GRAFIĞI



## VKGYO-XGMYO- XU100 KARŞILAŞTIRMALI AYLIK DEĞİŞİM GRAFİĞİ



## Dönem İçinde Yapılan Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler Ve Nedenleri

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

Tadil metinleri KAP platformunda ve internet sayfamızda paylaşmıştır.

## 2024 Yılı Yönetim Kurulu Bağlılık Raporu Sonucu

Şirketimizin, 2024 yılı içerisinde, hâkim şirket ve bağlı şirketler ile yaptığı tüm hukuki işlemler emsallerine uygun olarak gerçekleşmiştir. Bu hukuki işlemler yapıldığı anda Şirketimizce bilinen hâl ve şartlara göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanmıştır. Şirketi zarara uğratabilecek, alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem bulunmamaktadır. Bu nedenle de faaliyet dönemi içinde grup içi işlemler sebebiyle Şirketimizin uğradığı maddi zarar/kayıp, hâkim şirket tarafından denkleştirmeye konu işlem veya Şirketimizin sağladığı menfaatlere ilişkin olarak bir bağlı şirkete eşdeğerde bir karşı istem hakkı bulunmamaktadır.

## Bilanço

### VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot Referansı	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>3.563.677.523</b>	<b>9.412.698.221</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.403.982.704	1.296.045.485
Ticari alacaklar			
- ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	202.779.665	129.576.915
Diğer alacaklar			
- ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	3.401.141	5.838.761
Stoklar	12	1.701.923.344	7.454.367.565
Peşin ödenmiş giderler	9	7.780.887	108.293.976
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	10	28.477.774	26.714.219
Diğer dönen varlıklar	10	215.332.008	391.861.300
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>18.524.768.327</b>	<b>12.154.953.164</b>
Ticari alacaklar			
- ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (UV)	7	23.536.116	--
Diğer alacaklar			
- ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar (UV)	8	5.300.695	1.550.352
Stoklar (UV)	12	2.208.040.398	1.867.217.597
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	15.898.018.000	9.637.802.662
Maddi duran varlıklar	13	14.152.136	14.021.448
Maddi olmayan duran varlıklar			
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	14	1.012.105	3.271.628
Peşin ödenmiş giderler (UV)	9	367.052.130	416.763.084
Diğer duran varlıklar	10	7.656.747	214.326.393
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>22.088.445.850</b>	<b>21.567.651.385</b>

	<i>Dipnot Referansı</i>	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>931.514.351</b>	<b>5.554.577.329</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- <i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	3,6	11.301.076	149.613.845
Ticari borçlar			
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3,7	965.713	256.864
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	169.629.394	879.764.711
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.684.540	3.296.279
Diğer borçlar			
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	2.369.531	19.715.982
Ertelenmiş gelirler			
- <i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	3,17	369.503.960	271.253.400
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	17	347.637.113	4.166.839.854
Kısa vadeli karşılıklar			
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	16	6.785.641	5.596.982
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	21.637.383	58.239.412
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>2.992.026.495</b>	<b>413.555.853</b>
Uzun vadeli borçlanmalar			
- <i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>	3,6	--	14.638.730
Diğer borçlar			
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (UV)</i>	8	42.521.472	36.173.476
Ertelenmiş gelirler (UV)			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	17	238.133.470	328.552.131
Uzun vadeli karşılıklar			
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	16	3.686.850	4.641.750
- <i>Diğer uzun vadeli karşılıklar</i>	16	20.466.836	29.549.766
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	24	2.687.217.867	--
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>3.923.540.846</b>	<b>5.968.133.182</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>18.164.905.004</b>	<b>15.599.518.203</b>
Ödenmiş sermaye	18	3.450.000.000	2.950.000.000
Sermaye düzeltme farkları	18	10.874.292.398	10.842.942.444
Paylara ilişkin primler/iskontolar	18	33.246.610	33.246.610
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- <i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/(kayıpları)</i>	18	(2.716.269)	(2.393.949)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		239.314.743	210.285.447
Geçmiş yıllar karları/(zararları)		533.565.778	(362.843.548)
Net dönem karı		3.037.201.744	1.928.281.199
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>22.088.445.850</b>	<b>21.567.651.385</b>

## Gelir Tablosu

### VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 ve 1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMLERİNE AİT

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU (\*)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	<i>Dipnot Referansı</i>	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2023
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	19	6.079.520.871	2.047.542.526
Satışların maliyeti (-)	19	(4.905.589.782)	(936.370.233)
<b>Brüt Kar</b>		<b>1.173.931.089</b>	<b>1.111.172.293</b>
Genel yönetim giderleri (-)	20	(219.549.512)	(222.848.270)
Pazarlama giderleri (-)	20	(97.455.989)	(97.213.670)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	5.587.959.344	2.006.677.217
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(749.828.639)	(445.140.845)
<b>Esas Faaliyet Karı / (Zararı)</b>		<b>5.695.056.293</b>	<b>2.352.646.725</b>
<b>Finansman Gelir/(Gideri) Öncesi Faaliyet Karı / (Zararı)</b>			
Finansman giderleri (-)	23	(13.282.942)	(134.349.415)
<b>Finansman Gelirleri / (Giderleri), Net</b>		<b>(13.282.942)</b>	<b>(134.349.415)</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Öncesi Dönem Karı/(Zararı)</b>			
Parasal kayıp kazanç	23	(428.708.226)	(290.016.111)
<b>Vergi Geliri / (Gideri)</b>	24	<b>(2.215.863.381)</b>	--
- Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)		(2.215.863.381)	--
<b>Dönem Net Karı</b>		<b>3.037.201.744</b>	<b>1.928.281.199</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>			
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	16	(460.457)	(1.068.433)
- Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	24	138.137	--
<b>Toplam Diğer Kapsamlı Gelir</b>		<b>(322.320)</b>	<b>(1.068.433)</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>		<b>3.036.879.424</b>	<b>1.927.212.766</b>
<b>Adi Pay Başına Kazanç</b>		<b>0,880</b>	<b>0,559</b>

(\*) Bilanço ve Gelir Tablosu dipnotları [www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr) ve [www.vakifgyo.com.tr](http://www.vakifgyo.com.tr) internet adreslerinde yer almaktadır.

## İşletmenin Finansal Yapısını İyileştirmek İçin Alınması Düşünülen Önlemler

Vakıf GYO bu dönemde etkin satış pazarlama faaliyetleri ile güçlü ve istikrarlı mali yapısını korumaya gayret göstermiş, sürdürülebilir büyümesine devam etmiştir.

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

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

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

31.12.2024 tarihi itibarıyla şirketimizin personel sayısı 42 kişidir. Toplu sözleşme uygulaması bulunmamaktadır. Personele özel sağlık sigortası, hayat sigortası ve bireysel emeklilik sigortası gibi ek imkanlar sağlanmaktadır.

## Yıl İçinde Yapılan Bağışlar Hakkında Bilgiler

Bulunmamaktadır.

## Merkez Dışı Örgütlerinin Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Şirketimizin merkez dışında örgütü yoktur.

## Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler

### DANIŞMANLIK HİZMETLERİ

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

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

Şirketimiz ile DRC Derecelendirme Hizmetleri AŞ arasında 24 Haziran 2024 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere bir yıl süreli Kurumsal Yönetim Derecelendirmesi Sözleşmesi imzalanmıştır.

Şirketimiz kredi değerliliğinin ölçülmesi amacıyla JCR Avrasya Derecelendirme AŞ ile bir yıl süreli sözleşme 25.10.2024 tarihinde şirketimizin talebi doğrultusunda feshedilmiştir.

Portföyümüzde yer alan mevcut gayrimenkullerimizin değerlendirme çalışmalarının yürütülmesi için Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ firmasından, portföyümüzde yer almayıp değerlemeye esas olan gayrimenkullere dair değerlendirme hizmeti alınması için Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ ve Etik Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ firmalarından hizmet almaktadır.

Şirketimiz, İstanbul Finans Merkezi Projesi kapsamında proje yönetim hizmetini Entegre Proje Yönetimi Dan. Müh. Ticaret AŞ'den ve mesleki kontrollük hizmetini ise Tabanlıoğlu Mimarlık AŞ'den almaktadır.

1.2 kapsamında proje yönetim hizmetini Erya Mühendislik Proje Yönetimi Ticaret AŞ'den ve mesleki kontrollük hizmetini ise Tabanlıoğlu Mimarlık AŞ'den almaktadır.



Sancaktepe Karma Projesi kapsamında 2023 yılı itibarıyla zemin danışmanlığı hizmetini Geotech İstanbul Müşavirlik Mühendislik Limited Şirketi'nden almaktadır.

Cubes Ankara Projesi kapsamında proje yönetim hizmetini Erya Mühendislik Proje Yönetimi Ticaret AŞ'den, mesleki kontrollük hizmetini Lejant Mimarlık İnşaat Ltd. Şti.den, cephe danışmanlığı hizmetini Innobuild Cephe Dan. Ve Müh. Ltd. Şti'den, Yangın Danışmanlığı hizmetlerini Alara Pro. Müh. Prod. İnş. Taah. Tic. Ve San. Ltd. Şti.den, Asansör danışmanlığı hizmetlerini ise Bylift Asansör Otomasyon Dan. San. Ve Tic. Ltd. Şti.den almaktadır.

Şirketimiz, bilgi sistemleri bileşenleri altyapı temini ve işletiminin sağlanabilmesi için Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. üzerinden bilgi işlem destek hizmeti temin etmiştir.

Şirketimiz, kurum içi ve kurum dışı yazışmaların yapılması ile geçmiş dönem evraklarının merkezi yönetimi için C.B.K.Soft Yazılım ve Donanım Elek.ve Bilgi Sist.San.Tiç.A.Ş'den elektronik belge yönetim sistemi tebliğine uygun uygulama ve danışmanlık hizmeti almaktadır.

Entegre Yönetim sistemi ve Danışmanlık ve Destek Hizmetini TİC. AŞ. BİMSER ÇÖZÜM YAZILIM AŞ'den almaktadır.

Şirketimiz, bulunduğu gayrimenkul sektöründe, büyüyen piyasaya ve kurumsal yapısına uygun olarak kendi Kurumsal Kaynak Yönetim sistemini kurup; kısa, orta ve uzun vadede rekabet gücünü artırıp, sahip olduğu büyüme politikasını destekleyen, karar destek sürecinde hızlı, doğru ve güvenilir veri akışını sağlayacak, kurumun ve çalışanların verimliliğini artıran, kişiye bağlı olmadan şirketin tüm bilgi kaynaklarını ve iş süreçlerini entegre ve yönetilebilir bir sistem üzerinde konsolide edecek, süreç tabanlı yönetilebilen, maliyet yönetimini yüksek verimlilikte ve esneklikte yapabileceği bilişim teknolojilerini güçlü ve etkin kullanılacağı bir yapı oluşturmak amacıyla alınan ERP ürününün Danışmanlık ve destek hizmetini Agc Erp Hizm. Yaz. Ltd. Şti. temin etmiştir.

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

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

Şirketimizin kurumsal gelişim sürecinde İnsan Kaynakları Müdürlüğü bünyesinde yürütülen faaliyetleri daha verimli şekilde organize edebilmek ve iyileştirme ihtiyaçlarını belirlemek üzere Organik İK Danışmanlık firmasından Yönetim Sistemleri analizi ve İş Analizi danışmanlık hizmeti alınmıştır.

Şirketimizde İnsan Kaynakları Müdürlüğü iş süreçleri kapsamında bordro yönetimi açısından kritik önem arz eden yasal değişiklikler ve güncellemelerin takip edilmesi, ERP sistemine uyarlaması ve kontrollerinin yapılması amacıyla Consulta İş ve Sosyal Güvenlik Mevzuatı Danışmanlık Hizmetleri AŞ. firmasından danışmanlık hizmeti alınmıştır.

Hukuki danışmanlık Hizmeti Yazar Egemen Hukuk Bürosundan hizmet alınmaktadır.

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

## FAALİYETLERİ ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

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

## ŞİRKETİN TARAF OLDUĞU DAVALAR

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla taraf olduğu 64 dava bulunmakta olup, 38 dava tüketici mahkemesinde, 1 dava sulh hukuk mahkemesinde, 14 dava asliye hukuk mahkemesinde, 1 dava idare mahkemesinde, 4 dava ticaret mahkemesinde, 4 dava iş mahkemesinde, 1 dava vergi mahkemesinde ve 1 dava da tahkim merkezinde görülmektedir.

## ŞİRKETİN DOĞRUDAN VEYA DOLAYLI İŞTİRAKLERİ Müşterek Faaliyetler

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

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

### Halk GYO – Vakıf GYO

Halk GYO – Vakıf GYO 29 Ağustos 2014 tarihinde imzalanan proje ortaklığı sözleşmesiyle adi ortaklık olarak kurulmuş olup 16 Ekim 2014 tarihinde faaliyete geçmiştir. Halk GYO – Vakıf GYO 100.000 TL sermaye ile %50, %50 oranında pay ile kurulmuş olup, kurulan ortaklığın amacı, Sancaktepe İstanbul'da konut projesi geliştirmektir. Şirket, 95.221,84 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip İstanbul İli Sancaktepe ilçesinde bulunan arsa, %50'si Vakıf GYO %50'si Halk GYO tarafından ödenmek üzere satın almıştır.

### Vakıf GYO - Obaköy

Vakıf-Obaköy 29 Nisan 2016 tarihinde imzalanan proje ortaklığı sözleşmesiyle adi ortaklık olarak kurulmuş olup 29 Nisan 2016 tarihinde faaliyete geçmiştir. Vakıf-Obaköy 100.000 TL sermaye ile %50, %50 oranında pay ile kurulmuş olup, kurulan ortaklığın amacı, Maltepe İstanbul'da konut projesi geliştirmektir. Şirket, 15.268 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip İstanbul İli Maltepe ilçesinde bulunan arsayı satın almıştır. Şirket, 31 Ocak 2018 tarihinde almış olduğu 2018/4 nolu yönetim kurulu kararına göre Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Obaköy) ile arasındaki İstanbul ili, Maltepe ilçesinde yer alan 15.268 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki konut imarlı arsa üzerinde proje geliştirilmek üzere kurulan ve Şirketin %50 payına sahip olduğu Adi Ortaklıktaki payının protokol imzalanarak %99'a çıkarılmasına karar vermiştir. Vakıf GYO, Obaköy'e 31 Ocak 2018 tarihine kadar iki Ortak tarafından ortak olarak paylaşılan yatırım tutarının (yatırım tutarı alınan arazi ve üzerinde yapılan geliştirme harcamalarından oluşmaktadır) Obaköy tarafından karşılanan tutarın %49'unu ve belirlenen devir bedelini ödemiştir.

## Kurumsal Sosyal Sorumluluk

VakıfBank Finans Grubu'nun bir üyesi olan Vakıf GYO, köklerindeki vakıf mirasının etkisi ile kurulduğu günden bu yana faaliyetlerinin toplum ve dünya üzerindeki etkisini göz önünde bulundurur.

Bu doğrultuda Vakıf GYO olarak, öncelikli çalışma alanlarımız:

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

Kurumsal Sosyal Sorumluluk Projelerimiz:

### - Minyatür Yapı Yarışması – MDC'24 (Minyatür Design Competition)

Vakıf GYO'nun "Geleneğin Gücü, geleceğin İnşası" temel amacına uygun olarak; geleceğin mimarları ve mühendisleri olan gençlerin; fikir üretmelerini sağlamak, onları cesaretlendirmek, yenilikçi fikir ve projelerini dinlemek, bunların üzerinde çalışmak ve süreç sonunda projeleri ve öğrencileri ödüllendirmek amacıyla Yıldız Teknik Üniversitesi işbirliği ile gerçekleştirilen ve 3 yıldır desteklediğimiz Minyatür Yapı Yarışması ile üniversite öğrencilerine sürdürülebilirlik kültürünün kazandırılmasını hedefliyoruz.



### - İklim Savunucuları Atölyesi

Vakıf GYO'nun "Geleneğin Gücü, geleceğin İnşası" temel amacına uygun olarak; geleceği inşa edecek çocukların; iklim değişikliğinin etkileri ile ilgili farkındalıklarını arttırmak ve 8-12 yaş grubu öğrencilerimize sürdürülebilirlik kültürünün kazandırılması hedefliyoruz.



### - VakıfBank Spor Kulübü Sponsorluğu

VakıfBank Finans Grubu ailesinin bir üyesi olarak bir toplumun yaşam biçimini şekillendiren, sosyal sermayesini oluşturan parçalarından birinin de spor olduğuna inanıyor ve 2018 yılından beri VakıfBank Spor Kulübüne destek oluyoruz. VakıfBank Spor Kulübü voleybol okulları ve altyapı yatırımları için sağladığımız bu destek ile hem küçük kızlarımızın sporla tanışmasına olanak sağlamayı hem de kulübün ulusal ve uluslararası başarılarına katkı sağlamayı hedefliyoruz.



## Portföy Tablosu

### Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	1.403.982.704	1.296.045.485
Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	19.807.981.742	18.959.387.824
İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	--	--
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	--	--
Diğer varlıklar		876.481.404	1.312.218.076
<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md.3/(p)</b>	<b>22.088.445.850</b>	<b>21.567.651.385</b>
Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	11.301.076	164.252.575
Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	--	--
Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	--	--
İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	--	--
Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	18.164.905.004	15.599.518.203
Diğer kaynaklar		3.912.239.770	5.803.880.607
<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md. 3/(p)</b>	<b>22.088.445.850</b>	<b>21.567.651.385</b>
<b>Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri			
ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	1.400.836.954	1.293.007.552
Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden			
vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	3.145.750	3.037.933
Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	--	--
Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	--	--
Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	1.589.424.164	1.994.294.345
Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 28/1	--	--
İşletmeci şirkete iştirak	(a)	--	--
Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	709.634.898	1.078.166.841
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	--	--
Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	3.145.750	3.037.933

Portföy Sınırlamaları	III-48.1 İlgili Düzenleme	31/12/2024	31/12/2023	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 (*)	(b) Md.24 / (a) ,	96,02%	93,90%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	0,01%	0,01%	≤ %49
4 Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler,Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0,00%	0,00%	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	7,20%	9,25%	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Md.31	3,97%	7,96%	≤ %500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	Md.24/(b)	0,01%	0,01%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	0,01%	0,01%	≤ %10

(\*) Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Tebliği 24. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca; maliyetlerine ilişkin bedel ödemeleri belirli hakedişler karşılığında veya taksitler halinde yapılan projelere ilişkin planlanan harcama tutarlarını Sermaye Piyasası Kurulu'na bildirmiştir. Bu harcamalara karşılık gelen nakit fazlaları da 22. maddenin birinci fıkrasının (k) bendinde yer verilen varlıklar aracılığıyla değerlendirilmiş ve Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü tablosunda "Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı" ana hesap kaleminde göstermiştir. Ayrıca Şirket'in 8 Mart 2016 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığı başvurusu sonucunda, Kurul Karar Organının 23 Mart 2016 tarih ve 10/305 sayılı toplantısında; vadeli mevduat/katılma hesabında değerlendirilen nakit tutarların Tebliğ'in 22. Maddesinin birinci fıkrasının (l) bendinde yer verilen %10'luk ihraççı sınırı kapsamında değerlendirilmemesine karar verildiğinden, bu harcamalara konu nakit fazlaları hesaplamaya dahil edilmemiştir. Bu hususlar dikkate alındığında 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) ve III-48.1 Tebliğ Md. 22/(l) maddeleri bakımından azami sınır kapsamında bir uyumsuzluk bulunmamaktadır.

## Gayrimenkul Değerleme Raporları Listesi

<b>Değerlemeye Konu Taşınmaz</b>	<b>İzmir Konak 8604/1 Parsel Arsa</b>
Sözleşme Tarihi	01.10.2024
Değerleme Kuruluşu	Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
Rapor Tarihi ve No'su	31.10.2024 / VAKIF GYO-2024-25
Değerleme Tarihi	28.10.2024
Değer Tespit Yöntemi	Pazar Yaklaşımına Göre Arsa Değeri
TKGM Nitelik	Zirai Donatım Binaları Ve Depoları,Fidanlık
Nihai Değer	580.845.000,-TL
<b>Değerlemeye Konu Taşınmaz</b>	<b>İzmir Konak 8603/1 Parsel Arsa</b>
Sözleşme Tarihi	01.10.2024
Değerleme Kuruluşu	Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
Rapor Tarihi ve No'su	31.10.2024 / VAKIF GYO-2024-26
Değerleme Tarihi	28.10.2024
Değer Tespit Yöntemi	Pazar Yaklaşımına Göre Arsa Değeri
TKGM Nitelik	Zirai Donatım Binaları Ve Depoları ,Fidanlık
Nihai Değer	456.150.000,-TL
<b>Değerlemeye Konu Taşınmaz</b>	<b>İzmir Konak 8604/4 Parsel Arsa</b>
Sözleşme Tarihi	01.10.2024
Değerleme Kuruluşu	Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
Rapor Tarihi ve No'su	31.10.2024 / VAKIF GYO-2024-27
Değerleme Tarihi	28.10.2024
Değer Tespit Yöntemi	Pazar Yaklaşımına Göre Arsa Değeri
TKGM Nitelik	Altı Ev Ve Kuyulu Bahçeyi Havi Altındağ Fabrikası
Nihai Değer	547.470.000,-TL
<b>Değerlemeye Konu Taşınmaz</b>	<b>Ankara Etimesgut ENH Arsalar</b>
Sözleşme Tarihi	01.10.2024
Değerleme Kuruluşu	Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
Rapor Tarihi ve No'su	31.10.2024 / VAKIF GYO-2024-24
Değerleme Tarihi	28.10.2024
Değer Tespit Yöntemi	Pazar Yaklaşımına Göre Arsa Değeri
TKGM Nitelik	Arsa
Nihai Değer	11.158.020,-TL
<b>Değerlemeye Konu Taşınmaz</b>	<b>Kütahya Merkez Bina</b>
Sözleşme Tarihi	01.10.2024
Değerleme Kuruluşu	Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
Rapor Tarihi ve No'su	06.12.2024 / VAKIF GYO-2024-35
Değerleme Tarihi	02.12.2024
Değer Tespit Yöntemi	Pazar Yaklaşımı ve Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımına Göre Bina Değeri
TKGM Nitelik	Yol Seviyesinde Üstünde Sekiz Yol Seviyesi Altında Bir Olmak Üzere Toplam Dokuz Katlı Ve İçerisinde Bir Banka Şubesi Ve Sekiz Adet Lojmanı Bulunan Betonarme Bina
Nihai Değer	75.875.000,-TL

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

<b>İstanbul Fatih Bina</b>
01.10.2024
Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
06.12.2024 / VAKIF GYO-2024-36
02.12.2024
Pazar Yaklaşımı ve Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımına Göre Bina Değeri
4 Katlı Betonarme İşyeri
55.150.000,-TL

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

<b>İzmir Aliğa Bina</b>
01.10.2024
Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
17.12.2024 / VAKIF GYO-2024-37
13.12.2024
Pazar Yaklaşımı ve Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımına Göre Bina Değeri
Kargir Beş Katlı Hizmet Binası Ve Lojmanı
60.350.000,-TL

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

<b>Ankara Çankaya Kavaklıdere Dükkan</b>
01.10.2024
Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
17.12.2024 / VAKIF GYO-2024-34
13.12.2024
Pazar Yaklaşımı ve Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımına Göre Zemin Kattaki Bir Nolu Bağımsız Bölüm Değeri
2 Dükkanı Ve 12 Mesken Daireli Kargir Apartman
134.795.000,-TL

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

<b>İstanbul Sancaktepe 6770/2 Parsel VSancaktepe Merkez Projesi</b>
01.10.2024
Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
30.12.2024 / VAKIF GYO-2024-41
26.12.2024
Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımına Göre Arsa+Yapı Değeri (312 Mesken ve 20 Dükkan Olan Yapı Ruhsatlı Proje)
Arsa
1.273.625.394,-TL

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

<b>İstanbul Kadıköy Transform Fikirtepe</b>
01.10.2024
Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
18.12.2024 / VAKIF GYO-2024- 33
16.12.2024
Pazar Yaklaşımına Göre Tamanlanma Durumu Değeri (30 Adet Konut Nitelikli Bağımsız Bölüm)
Arsa
191.170.000,-TL



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

<b>İstanbul Maltepe Nidapark Küçükyalı</b>
01.10.2024
Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
17.12.2024 / VAKIF GYO-2024-32
13.12.2024
Maliyet Yöntemi ve Pazar Yaklaşımına Göre Tamanlanma Durumu Değeri (12 Adet Ofis Nitelikli Bağımsız Bölüm)
Arsa,29 Katlı B1 Blok,27 Katlı B2 Blok,24 Katlı B3 Blok,21 Katlı B4 Blok,30 Katlı B5 Blok,6 Katlı B6 Blok,5 Katlı B7 Blok,6 Katlı B8 Blok,1 Katlı B12,B13,B14,B15 Blokler.
281.410.000,-TL

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

<b>İzmir Konak 8601/2 Parsel VYenikonak Projesi</b>
01.10.2024
Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
31.10.2024 / VAKIF GYO-2024-28
28.10.2024
Pazar Yaklaşımı, Proje Geliştirme ve Maliyet Yaklaşımına Göre Arsa+Yapı Değeri (174 Adet Konut, 350 Adet Ofis ve 52 Adet Dükkanı olan Yapı Ruhsatlı Proje)
Arsa
2.411.426.797,-TL

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

<b>İstanbul Sancaktepe 8741/13 Parsel Arsa</b>
01.10.2024
Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
31.10.2024 / VAKIF GYO-2024-30
28.10.2024
Pazar Yaklaşımına Göre Arsa Değeri
Arsa
595.675.000,-TL

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

<b>Ankara Çankaya Cubes Ankara Proje</b>
01.10.2024
Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
27.12.2024 / VAKIF GYO-2024- 40
23.12.2024
Pazar Yaklaşımına Göre 521 adet Bağımsız Bölümün Satış Değeri

TKGM Nitelik
Nihai Değer

B1 Blok 35 Katlı Ofis ve İşyeri ve otel B2 Blok 11 Katlı Ofis ve İşyeri ve Toplantı/Çok amaçlı Salonlar ve Arsası
44 Katlı Betonarme A1 Blok Mesken ve Ofis ve İşyeri 11 Katlı Betonarme A2 Blok Ofis ve İşyeri ve Arsası
10.489.000.000,-TL

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

<b>İstanbul Ümraniye Finans Merkezi 12 Parsel Ofis Kulesi</b>
01.10.2024
Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
30.12.2024 / VAKIF GYO-2024-38
26.12.2024
Pazar Yaklaşımına Göre 48 adet Bağımsız Bölümün Satış Değeri
Arsa, B Blok 36 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri Ve Arsası
9.015.210.000,-TL

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

<b>İstanbul Sancaktepe Bizimtepe Aydos Konut</b>
01.10.2024
Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
31.10.2024 / VAKIF GYO-2024-29
28.10.2024
Pazar Yaklaşımına Göre 1 adet Bağımsız Bölümün Satış Değeri
A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O,R,S Blok 16Şar Katlı P,T 2Şer Katlı U,V 1Er Katlı Ve Ticari 3 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası
8.270.000,-TL

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

<b>İstanbul Maltepe Tablo Adalar Proje</b>
01.10.2024
Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
27.12.2024 / VAKIF GYO-2024-39
23.12.2024
Pazar Yaklaşımına Göre 135 adet Bağımsız Bölümün Satış Değeri
28 Katlı A Blok18 Katlı B Bloklü Betonarme Bina Ve Arsası
1.497.703.400,-TL

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

<b>Kocaeli Gebze 6365/8 Parsel Arsa</b>
01.10.2024
Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ
17.12.2024 / VAKIF GYO-2024-31
13.12.2024
Pazar Yaklaşımına Göre Arsa Değeri
Arsa
600.713.000,-TL



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

[www.vakifgyo.com.tr](http://www.vakifgyo.com.tr) |     /vakifgyo

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ bir VakıfBank Finans Grubu iştirakidir.