



**Building a better
working world**

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27
Kat: 2-3-4 Daire: 54-57-59
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

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

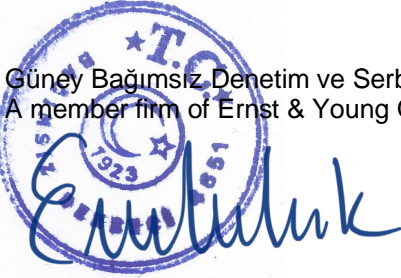
Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının incelemesini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem faaliyet raporu, Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 6 Ağustos 2021 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

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

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

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



Emre Çelik, SMMM
Sorumlu Denetçi

6 Ağustos 2021
İstanbul, Türkiye

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
30 HAZİRAN 2021
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Değerli Paydaşlarımız,

Türkiye ve dünya COVID-19 salgınına önleyici tedbirlerin yanı sıra ekonomiyi işler halde tutmanın da mücadelesinin verildiği bir dönem yaşıyoruz. Bu süreçten hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülke ekonomileri yüksek oranlarda etkilenmeye devam ediyor. Küresel ekonomiye entegre tüm ekonomiler gibi Türkiye ekonomisi de 2020 yılı Mart ayında büyük bir sınamayla karşılaştı. Bu dönemde üretimin ve tedarik zincirinin kesintiye uğramaması, istihdamın korunması ve finansal sistemin sağlıklı işleyişinin sürdürülmesi için eşgüdümlü politika adımları atıldı. Türkiye ekonomisi, geçen yıl COVID-19 salgınının olumsuz etkilerine rağmen yüzde 1,8 büyürken, 4'üncü çeyrek büyüme verisi açıklanan OECD ülkeleri arasında yüzde 5,9 ile pozitif büyüme kaydeden tek ülke oldu. Böylece, 2020 yılının tamamında GSYH yüzde 1,8 oranında reel artış kaydederek 2009 yılı sonrası kesintisiz büyüme eğilimini devam ettirdi.

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

Yüzlerce yıllık Anadolu kültür mirasını yaşatmak ve ülkemize her anlamda katma değer sağlamak için kurulan VakıfBank ve inşaat sektörünün amiral gemisi olan TOKİ gibi sermayedarların iştiraki bir şirket olmanın sorumluluğunu taşıyan Şirketimiz "Geleceğin gücü, Geleceğin İnşası" anlayışı ile koşar adım ilerlediği bu yolda önemli mesafeler kat etmeye devam ediyor.

Şirketimiz, 30.06.2021 tarihi itibarıyla aktif büyüklüğünü, geçen yılın aynı dönemine göre %68 artırarak 3,5 Milyar TL'ye çıkaran Şirketimiz 2021 yılının ilk altı ayında yaklaşık 53 Milyon TL kar elde etti.

Vakıf GYO 500 Milyon TL olan sermayesini 2021'in ilk yarısında ikiye katlayarak 1 Milyar TL'ye çıkarmış ve güçlü sermayesi ile sektörde ilk 5'e yerleşmiştir.

Fark yaratan dış cephesi ve geleneksel mimarimizi yansıtan sembol projemiz İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesinin yapım süreci plan doğrultusunda devam etmektedir. 2021 yılında tamamlanması planlanan projemizde yer alan iki kuleden 52 katlı olanı T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük hizmet binası olarak kullanılacak, diğer 36 katlı olanı ise yerli ve yabancı finans kuruluşlarının kullanımına sunacağız. Portföyümüzde yer alarak Vakıf GYO'yu sektöründe bir adım öne çıkaran, İzmir Konak, Cubes Ankara ve Maltepe Konut projelerimizin yanı sıra bağımsız bölüm satın alarak yatırım yapmış olduğumuz Nidapark Küçükyalı ve Transform Fikirtepe projelerinde inşaat faaliyetlerini devam ettirmektedir. 2021 yılı içinde satışını gerçekleştirmeyi planladığımız projelerimiz tamamlandığında bölgelerinin en prestijli projelerinden biri olarak yatırımcılarına değer kazandıracaktır.

Önümüzdeki dönemde de ülkemize değer katan, inşaat sektöründe örnek projeler geliştirmeye; sürdürülebilir kârlılık ve verimlilik prensibi ile tüm paydaşlarımız için kalıcı değer üretmeye devam edeceğiz.

Saygılarımla,

Mikail HİDİR
Yönetim Kurulu Başkanı

1. Rapor Dönemi

01.01.2021-30.06.2021

2. Şirket Hakkında Bilgiler

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
 KAYITLI SERMAYESİ : 1.000.000.000 TL
 ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ : 1.000.000.000 TL
 FAALİYET MERKEZİ : İSTANBUL

3. Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler

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

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

Yönetim Kurulu Komiteleri

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

Dönem İçinde Görevden Ayrılan Yönetim Kurulu Üyeleri

Üye	Görev Süresi
Kadir KARATAŞ	22.06.2020 – 21.01.2021

Yönetim Kurulu Üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler:

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

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Fayda ve Haklar

Şirket Yönetim Kurulu üyelerine aylık ücretleri dışında herhangi bir ödemede bulunulmamaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretleri her yıl yapılan Olağan Genel Kurul 'da belirlenmektedir. Genel Kurul 2021 Yılı Yönetim Kurulu aylık ücretlerini net 6.325 TL olarak belirlemiştir.

2021 yılında ödenen toplam 6 aylık brüt ücret şu şekildedir:

Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	691.004-TL
Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler	880.108-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.

YÖNETİM KURULU KOMİTELERİNİN 2021 YILI FAALİYETLERİ

Denetimden Sorumlu Komite

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

Kurumsal Yönetim Komitesi

Yönetim Kurulu tarafından kurulan Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanlığını Sayın Ömer DEMİR, üyeliklerini ise Sayın Ahmet YILMAZ ve Sayın Ebru BOZDOĞANGİL yürütmektedir. Kurumsal yönetimden sorumlu komite, dönem içerisinde; Kurumsal Yönetim İlkelerinin, Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak, Yönetim Kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak, Yatırımcı 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 2020 Yılı hesap dönemine ilişkin Kurumsal Uyum Raporunu ve 2020 yılı Yatırımcı İlişkileri Bölümü Faaliyet Raporunu hazırlayarak bu dönemde Yönetim Kuruluna sunmuştur.

Yönetim Kurulu Toplantıları

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

Şirketimiz Yönetim Kurulu 2021 Yılı'nın ilk altı ayında 25 defa toplanmış üyelerin toplantıya katılım oranı %100 olarak gerçekleşmiştir.

4.Ortaklık Yapısı

	30 Haziran 2021		31 Aralık 2020	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
T. Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı	48,95	489.533.400	45,71	210.288.575
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Gv. Hiz. Vakfı	6,96	69.644.026	6,96	32.036.244
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Emekli Sandığı	6,70	67.049.817	7,24	33.268.126
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	3,66	36.563.104	7,31	33.638.055
Diğer	33,73	337.209.653	32,78	150.769.000
Toplam	100,00	1.000.000.000	100,00	460.000.000

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

Genel Ekonomi ve Gayrimenkul Sektörü;¹

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre; Haziran ayında bir önceki aya göre 0.44%, geçen yılın aynı dönemine göre 4.75% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise 107.20% oranında nominal artış gerçekleşmiştir. Yeni Konut Fiyat Endeksi'nde, Haziran ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde 0.05%, 2+1 konut tipinde 0.50%, 3+1 konut tipinde 0.65% ve 4+1 konut tipinde 0.47% oranında nominal artış gerçekleşmiştir. Haziran ayında markalı konutlardaki stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazında 6.35% oranında erime gözlenmiştir. Haziran ayında, satışı gerçekleştirilen markalı konutların 55.82%'si bitmiş konut stoklarından, 44.18%'i bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Haziran ayında peşinat kullanım oranı 68.38%, banka kredisi kullanım oranı 9.59% ve senet kullanım oranı 22.03% olarak gerçekleşmiştir.

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

6. İşletmenin finansman kaynakları ve risk yönetim politikaları

30 Haziran 2021 itibarıyla, 113.306.595-TL'si İller Bankasına, 61.076 TL'si Bizimtepe Aydos Projesi kapsamında İstanbul 23. İcra Dairesine verilmiş toplam 113.367.671 TL tutarlı teminat mektubu bulunmaktadır.

Şirket müşterek yönetime tabi olduğu Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığı'nın gerçekleştirdiği Bizimtepe Aydos projesine ilişkin satış vaadi sözleşmesi yapmış olduğu konut alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığı, 30 Haziran 2021 tarihi itibari ile anlaşmalı olduğu bankalar ile 800.000.000 TL (31 Aralık 2020:800.000.000 TL) tutarında kredi kullandırma ilişkin genel garantörlük sözleşmesi imzalamış olup, Şirket sorumlu olduğu garantörlük sözleşmesi bedeli 400.000.000 TL'dir (31 Aralık 2020: 400,000,000 TL). 30 Haziran 2021 tarihi itibari ile yapılan ön satışların 2.041.686 TL (31 Aralık 2020: 3.548.671 TL) tutarındaki kısmı Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığı garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. 30 Haziran 2021 tarihi itibari ile, Garantörlük sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerden Şirket'in payına düşen risk tutarı 1.020.843 TL (31 Aralık 2020: 1.774.336 TL)'dir. 30 Haziran 2021 tarihi itibari ile Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %13,56'dir (31 Aralık 2020: %20,67).

6 Temmuz 2020 tarihinde %15 inşaat ilerleme seviyesi olan "Cubes Ankara Projesi"nin Şirket'e devri gerçekleşmiştir. Bu devir ile ilişkili olarak 30 Haziran 2021 itibarıyla 3.Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplamı 159.525.541,-TL'dir. Şirket devir almadan önceki projenin sahibi tarafından satış vaadi sözleşmesi imzalamış ve tahsilatları yapılmış olan bağımsız bölümlerin tutarlarını şarta bağlı yükümlülükleri altında izlemektedir. İlgili bağımsız bölümler, inşaat tamamlandığında müşterilere teslim edilecektir.

Şirketimizin 30 Haziran 2021 itibarıyla 337.317.834, -TL'lik bankalardan kullanılmış kısa ve uzun vadeli kredileri bulunmaktadır. Şirketimizin mevcut durumu itibarıyla bu kapsamda öngörülen riskler kontrol altındadır.

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

Yoktur.

¹ REIDIN GYODER Sektör raporundan alıntı yapılarak hazırlanmıştır.

A. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ VE İLGİLİ FAALİYETLER

1. MEVCUT STOKLAR

1.1.BİZİMTEPE AYDOS PROJESİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ

İl	İstanbul
İlçe	Sancaktepe
Ada/Parsel	8085/36

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

1.2.MALTEPE KONUT PROJESİ

İl	İstanbul
İlçe	Maltepe
Ada/Parsel	15646/44
Alış Tarihi	17.05.2016
Alış Maliyeti (harçlar dahil)	66.971.250 TL
Ekspertiz Tarihi	09.12.2020
Ekspertiz Değeri	121.326.800 TL

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

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

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

Projenin 2020 yıl sonu ekspertiz raporundaki maliyet yaklaşımı yöntemine göre mevcut durum değeri 121.326.800 TL'dir.

Arsa üzerinde gerçekleştirilecek projeye ait en uygun ve doğru tasarımı bulmak amacıyla referansları ve bilinirlikleri yüksek 5 adet firmadan teklif ile birlikte ön konsept talebinde bulunulmuş, konsept sunumları neticesinde Tabanlıoğlu Mimarlık firması ile sözleşme imzalanmıştır.

Tabanlıoğlu Mimarlık ve Vakıf GYO imzasıyla gerçekleştirilecek olan projenin marka değerinin yüksek olacağı, öngörülen satış rakamlarını ve hızını arttıracığı düşünülmüştür.

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

1.3.İZMİR KONAK KARMA PROJESİ

İl	İzmir
İlçe	Konak
Ada/Parsel	8601/2
Alış Tarihi	19.08.2015
Alış Maliyeti (harçlar dahil)	57.500.000 TL
Ekspertiz Tarihi	29.12.2020
Ekspertiz Değeri	169.958.400 TL

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

8601/1 ada/parsel üzerinde karma kullanımlı bir proje oluşturulması hedeflenerek, "İzmir Konak Karma Projesi" adıyla ve "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" yöntemiyle ana yüklenici ihalesine çıkmış ve en iyi teklifi veren İlk İnşaat ve Kaf Teknik İş Ortaklığı tarafından, arsa satışı karşılığı olarak Vakıf GYO AŞ'ye %30 Şirket Payı Gelir Oranı üzerinden 185.100.000 TL Şirket Payı Geliri taahhüt edilmiştir. Ülkenin önemli metropollerinden biri olan İzmir'de yapılacak projenin, gerek Şirketin büyüme vizyonunu devam ettirmesi, gerekse karlılığını arttırması açısından son derece yararlı olacağı düşünülmektedir.

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

Yüklenici firma tarafından ruhsata esas proje tasarım çalışmaları tamamlanmış olup 16 Nisan 2020 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Projede uygulama projesi çalışmaları devam etmektedir. 2020 yılı ekim ayı içerisinde Ana Yüklenici tarafından saha inşa faaliyetlerine başlanmıştır. Gayrimenkulun 29 Aralık 2020 tarihli değerlendirme raporuna göre "arsa" ekspertiz değeri 169.958.400,-TL olmakla birlikte, söz konusu ekspertiz raporunda yapı ruhsatına göre belirlenen bağımsız bölümlerin tamamlanması durumunda Vakıf GYO AŞ Şirket Hasılat Payı Geliri(%30) değeri 263.962.740 TL'dir.

1.4.CUBES ANKARA PROJESİ

İl	Ankara
İlçe	Çankaya
Ada/Parsel	16124/5 ve 16125/4
Alış Tarihi	06.07.2020
Alış Maliyeti	252.500.000 TL
Ekspertiz Tarihi	31.12.2020
Ekspertiz Değeri	253.843.285 TL

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi'nde 16124/5 ve 16125/4 ada/parsel numaraları ile toplam 16.778,93 m² alanlı arsalar üzerinde konut, ofis, ticari ve sosyal donatı alanları ile birlikte 207.853 m² kapalı inşaat alanına sahip 2 ayrı blok halinde inşa faaliyetleri devam eden Cubes Ankara Projesi'nin, 252.500.000 TL+KDV bedel ile Şirketimiz portföyüne dahil edilmesi amacıyla 13 Mayıs 2020 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile sözleşme imzalanmıştır. 06 Temmuz 2020 tarihinde "Cubes Ankara Projesi"nin Şirketimize tapu devir işlemi gerçekleştirilmiştir. Projede 20 Nisan 2021 tarihinde tadilat ruhsatı alınmış olup, yeni yapı ruhsatına göre proje 216.932,15 m² kapalı inşaat alanına sahiptir. Projenin "Ana Yüklenici Hizmeti"nin alınması hedeflenerek 07.06.2021 tarihinde

"Anahtar Teslim Götürü Bedel" usulüyle "Ana Yüklenici İhalesi"ne çıkılmış olup, ihale çalışmaları devam etmektedir.

31 Aralık 2020 tarihli değerlendirme raporunda; projenin tamamlanma oranı %15 olup, tamamlanma oranına göre toplam değeri 253.843.285 TL takdir edilmiştir.

2. GELİŞTİRİLMEKTE OLAN GAYRİMENKULLER

2.1.İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ PROJESİ

İl	İstanbul
İlçe	Ümraniye
Ada/Parsel	3328 / 5 ve 12
Alış Tarihi	07.06.2011
Alış Maliyeti (harçlar dahil)	122.000.920,- TL
Ekspertiz Tarihi	29.12.2020
Ekspertiz Değeri	882.617.000,-TL + KDV

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Galata Taşınmaz Değerleme ve Dan. Hiz. A.Ş.'nin 29 Aralık 2020 tarihli raporuna göre İstanbul Finans Merkezi'nin pazar karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 882.617.000 TL olup, 31 Aralık 2020 tarihinde 216.525.754 TL tutarındaki maliyeti yatırım amaçlı gayrimenkullerden stoklara transfer edilmiştir. 30 Haziran 2021 itibarıyla söz konusu gayrimenkul üzerine ilave gelen maliyetler, satış vaadi sözleşme oranları göz önüne alınarak, stoklara transfer edilmiştir.

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

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yer alan, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 5 parselde bulunan 8.774,05 m²'lik arsa ile yine İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 12 parselde bulunan 7.225,80 m²'lik arsa üzerinde "T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi" ni gerçekleştirmek üzere, konsept proje çalışmaları tamamlanmış ve hazırlanan projemiz 22.05.2014 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Estetik Kurul Kararı ile onaylanmıştır. Onaya müteakiben ruhsat projeleri ikmal edilerek hazırlanmış, 22 Haziran 2015 tarihinde Ümraniye Belediyesi'nden her iki parsel için inşaat yapı ruhsatları alınmıştır.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında yapılmakta olan ve ilgili parsellere komşu metro inşaatı sebebiyle, projenin her iki parselinde de ilave 3 bodrum kat eklenmesi gerekliliği sonucu, 2016 yılı içerisinde başlanan kazı ve iksa çalışmaları 2017 yılında tamamlanmıştır. Şirketimizin İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yapımını gerçekleştireceği, T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi'nin ana yüklenici ihale sürecinin tamamlanması sonrası, söz konusu iş için 711.000.000 TL + KDV bedelle REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. AŞ ile sözleşme imzalanmıştır. Mevcutta ana yüklenici kapsamında inşaat uygulamaları devam eden projenin, 2021 yılı içerisinde tamamlanması planlanmaktadır.

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 kullanılmasına planlanan 52 katlı bloğunda yer alan toplam 22.900 m²'lik alanın T. Vakıflar Bankası T.A.O.'ya satışının gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup, 23.11.2018 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O ile "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanmıştır. Şirket Yönetim Kurulu'nun 26.10.2020 tarihli toplantısında, Şirketimiz portföyünde bulunan "T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi"nin, Banka Genel

Müdürlük Hizmet Binası olarak kullanılması planlanan 52 katlı bloğunda yer alan 28.001,20 m²'lik alanın T. Vakıflar Bankası T.A.O' ya satışının gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

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

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

2.2.TRANSFORM FİKİRTEPE PROJESİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ

İl	İstanbul
İlçe	Kadıköy
Ada/Parsel	3412/3
Alış Tarihi	09.05.2018
Alış Maliyeti	24.000.000 TL
Ekspertiz Tarihi	23.12.2020
Ekspertiz Değeri	29.593.200 TL

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

23 Aralık 2020 tarihli değerlendirme raporunda projenin tamamlanma oranı %72 olarak belirlenmiş olup, Şirketimiz portföyündeki bağımsız bölümlerin tamamlanması halinde pazar yaklaşımı yöntemi çerçevesinde şerefiyelendirme çalışmasına göre gerçeğe uygun değeri 29.593.200 TL+KDV olacağı takdir edilmiştir. Şirketimiz tapuları aldıktan sonra bağımsız bölümler yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olmuştur.

3.KİRA GETİRİSİ OLAN GAYRİMENKULLER

3.1 KAVAKLIDERE DÜKKAN

3.1.1 Taşınmaz Bilgileri

İl	Ankara
İlçe	Çankaya
Ada/Parsel	2537/6
Alış Tarihi	30.12.2004
Alış Maliyeti (harçlar dahil)	4.100.600 TL
Alış Ekspertiz Tarihi	27.12.2004
Alış Ekspertiz Değeri	4.070.000 TL
Ekspertiz Tarihi	30.12.2020
Ekspertiz Değeri	15.180.000 TL

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

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

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

30 Aralık 2020 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiş olan gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 15.180.000 TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

3.1.2 Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

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

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

3.2 KÜTAHYA İŞ MERKEZİ

3.2.1 Taşınmaz Bilgileri

İl	Kütahya
İlçe	Merkez
Ada/Parsel	63/224
Alış Tarihi	31.01.2011
Alış Maliyeti	4.066.000 TL
Alış Ekspertiz Tarihi	04.12.2010
Alış Ekspertiz Değeri	4.000.000 TL
Ekspertiz Tarihi	31.12.2020
Ekspertiz Değeri	8.020.000 TL

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

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

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

04 Aralık 2010 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 4.000.000 TL olarak belirlenen taşınmaz, 31 Ocak 2011 tarihinde harçlar dahil toplam 4.066.000 TL bedel ile portföye dahil edilmiştir. 31 Aralık 2020 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiş olan gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 8.020.000 TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

3.2.2 Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

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

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

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

3.3 ALIĞA İŞ MERKEZİ

3.3.1 Taşınmaz Bilgileri

İl	İzmir
İlçe	Aliağa
Ada/Parsel	-/5637
Alış Tarihi	31.01.2011
Alış Maliyeti (harçlar dahil)	3.049.500 TL
Alış Ekspertiz Tarihi	14.12.2010
Alış Ekspertiz Değeri	3.000.000 TL
Ekspertiz Tarihi	26.03.2021
Ekspertiz Değeri	8.465.000 TL

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

1 bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşan bina 1.323 m² brüt alana haizdir.

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

14 Aralık 2010 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 3.000.000 TL olarak belirlenen taşınmaz, 31 Ocak 2011 tarihinde harçlar dahil toplam 3.049.500 TL bedel ile portföye dahil edilmiştir. 26 Mart 2021 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün pazar ve gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiş olan gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 8.465.000 TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

3.3.2 Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

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

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

(*) 26.03.2021 tarihli ekspertiz raporuna göre gayrimenkulün tamamı için belirlenen aylık kira bedeli 42.795 TL'dir. Kira sözleşmesine konu alanlar için kira ekspertiz değeri 30.303 TL'dir.

3.4 FATİH İŞ MERKEZİ

3.4.1 Taşınmaz Bilgileri

İl	İstanbul
İlçe	Fatih
Ada/Parsel	2123/9
Alış Tarihi	08.02.2011
Alış Maliyeti (harçlar dahil)	2.642.900 TL
Alış Ekspertiz Tarihi	14.12.2010
Alış Ekspertiz Değeri	2.800.000 TL
Ekspertiz Tarihi	24.05.2021
Ekspertiz Değeri	9.040.000 TL

Fatih İş Merkezi; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Macar Kardeşler Caddesi üzerinde, cadde ile Hulusi Noyan Sokak'ın kesiştiği köşede, 2123 ada, 9 parselde konumlanmıştır. Çevresinde bitişik nizamlı, zemin katlarda dükkân-mağaza, normal katlarda işyeri-mesken amaçlı kullanılan binalar yer almaktadır.

2 Bodrum kat + Zemin kat + 2 Normal kat olmak üzere toplam 4 kattan ve 1 adet bağımsız bölümden oluşan binanın toplam brüt alanı 509 m² dir. 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.

Bir çok banka şubesinin yer aldığı Macar Kardeşler Caddesi'nde konumlanmış olması, işçilik ve yapı kalitesinin çevre binalara oranla daha iyi olması, köşe konumda yer alması ve dükkan cephelerinin geniş olması gayrimenkulün değerinde olumlu yönde etki eden faktörlerdir.

14 Aralık 2010 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 2.800.000 TL olarak belirlenen taşınmaz, 08 Şubat 2011 tarihinde Vakıf Finansal Kiralama AŞ'den leasing yolu ile harçlar dahil toplam 2.642.900 TL bedel ile portföye dahil edilmiştir. 24 Mayıs 2021 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün pazar ve gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiş olan gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 9.040.000 TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

3.4.2. Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

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

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

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

3.5 BİZİMTEPE AYDOS TİCARİ ÜNİTELER

3.5.1 Taşınmaz Bilgileri

İl	İstanbul
İlçe	Sancaktepe
Ada/Parsel	8085/36
Ekspertiz Tarihi	06.11.2020
Ekspertiz Değeri	22.369.000 TL

İstanbul/Bizimtepe Aydos projesi, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 ada, 36 parsel üzerine konuludur. Projede toplam 47 bağımsız ticari bölüm bulunmaktadır.

06 Kasım 2020 tarihli Ekspertiz Raporu'nda 47 adet ticari ünitenin pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 22.369.000 TL+KDV'dir. Vakıf GYO payına düşen ekspertiz değeri 11.184.500 TL+KDV'dir.

3.5.2 Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

30 Haziran 2019 itibarıyla söz konusu ticari ünitelerin kiralama işlemlerine başlanmıştır. 30 Haziran 2021 itibarıyla kiralanan 15 adet ticari ünitenin gerçeğe uygun değeri 12.159.000, -TL +KDV ve şirket payına düşen kısmın değeri ise 6.079.500 TL +KDV'dir.

4. PROJE GELİŞTİRME AMAÇLI ARSALAR

4.1.İzmir Konak Arsaları

	8603 ada 1 parsel	8604 ada 1 parsel	8604 ada 4 parsel
İl	İzmir	İzmir	İzmir
İlçe	Konak	Konak	Konak
Alış Tarihi	19.08.2015	19.08.2015	19.08.2015
Alış Maliyeti (harçlar dahil)	16.167.000 TL	20.553.000 TL	19.380.000 TL
Ekspertiz Tarihi	29.12.2020	29.12.2020	29.12.2020
Ekspertiz Değeri	45.615.064 TL	58.084.576 TL	56.924.438 TL

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8603 ada 1 parselde 5.183,53 m² yüzölçümlü, 8604 ada 1 parselde 6.600,52 m² yüzölçümlü, 8604 ada 4 parselde 6.221,25 m² yüzölçümlü MİA (Merkezi İş Alanı) imarlı arsalar. Portföyümüze, 56.100.000 TL maliyetle dahil edilen; Konak İlçesindeki 8603/1, 8604/1 ve 8604/4 parselleri, MİA imar fonksiyonlu taşınmazlardır. Arsalarımızın 2020 yıl sonu ekspertiz raporundaki pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 160.624.078 TL'dir.

4.2.İstanbul Samandıra Arsası

İl	İstanbul
İlçe	Sancaktepe
Ada/Parsel	6770/2
Alış Tarihi	09.12.2016
Alış Maliyeti (harçlar dahil)	63.750.000 TL
Ekspertiz Tarihi	29.12.2020
Ekspertiz Değeri	78.831.765 TL

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

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

4.3.Ankara Etimesgut Arsalar

İl	Ankara
İlçe	Etimesgut
Ada/Parsel	48750/1 ve 48744/5
Alış Tarihi	12.04.2000
Alış Maliyeti	205.928,64 TL
Ekspertiz Tarihi	30.12.2020
Ekspertiz Değeri	3.322.000 TL

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

Arsamızın 2020 yıl sonu ekspertiz raporundaki pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 3.322.000 TL'dir.

5. MÜLK EDİNİMİNE DAYALI YATIRIMLAR

5.1.Nidapark Küçükyalı Projesi

İl	İstanbul
İlçe	Maltepe
Ada/Parsel	16772/1
Alış Tarihi	30.11.2018
Alış Maliyeti	220.747.788 TL
Ekspertiz Tarihi	17.11.2020
Ekspertiz Değeri	278.373.000 TL

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

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

17 Kasım 2020 tarihli değerlendirme raporuna göre Şirketimiz portföyündeki bağımsız bölümlerin tamamlanması halinde günümüz piyasa koşullarındaki hasılat değerinin 278.373.000 TL+KDV olacağı takdir edilmiştir.

6. GAYRİMENKUL PORTFÖY GELİŞİMİ

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

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

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

Yoktur.

9. İşletmenin gelişimi hakkında yapılan öngörüler

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

10. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10/01/2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı gereğince; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca hazırlanan 2020 yılına ilişkin Şirketimiz Kurumsal Yönetim Uyum Raporlaması KAP Platformu üzerinden, Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak 12.02.2021 tarihinde yayınlanmıştır. Raporlar ekte

yatırımcılarımıza sunulmuş olup ilgili raporlara ayrıca KAP'ta [KAP Kurumsal Yönetim Uyum Raporu](#) ve Şirketimizin kurumsal internet sitesinde;

[Http: //www.vakifgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim-ilkelerine-uyum-raporlari](http://www.vakifgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim-ilkelerine-uyum-raporlari)

Bağlantılarından da ulaşılabilir.

11. Yapılan araştırma ve geliştirme faaliyetleri

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

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

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

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

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

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

Şirketimizin gerçekleştirdiği projelerde herhangi bir teşvikten yararlanılmamıştır.

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

Şirketimizin portföyünde yer alan 4 adet kiralanabilir taşınmaz kirada bulunmaktadır. Bizimtepe Aydos Projesi'nde Vakıf GYO-Halk GYO adi ortaklığı mülkiyetindeki 15 adet ticari gayrimenkul kirada bulunmaktadır.

16. Faaliyet konusu mal ve hizmetlerin fiyatları, satış hasılatları, satış koşulları ve bunlarda yıl içinde görülen gelişmeler, randıman ve produktivite katsayılarındaki gelişmeler, geçmiş yıllara göre bunlardaki önemli değişikliklerin nedenleri

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

2021	KAVAKLIDERE DÜKKAN	ALIAĞA İŞ MERKEZİ	KÜTAHYA İŞ MERKEZİ	FATİH İŞ MERKEZİ	BİZİMTEPE AYDOS TİCARİ ÜNİTELER	TOPLAM
Ocak	107.788	31.624	59.826	38.638	49.653	287.529
Şubat	107.789	31.625	67.323	43.479	47.796	298.012
Mart	107.789	31.625	67.323	43.479	45.072	295.288
Nisan	107.789	31.625	67.323	43.479	45.571	295.787
Mayıs	107.789	31.625	67.323	43.479	48.705	298.921
Haziran	107.789	31.625	67.323	43.479	47.115	297.331
Toplam	646.732	189.749	396.440	256.034	283.912	1.772.867

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

Rasyolar	Oran
Cari Oran	1,38
Likit Oran	0,97
Nakit Oran	0,93

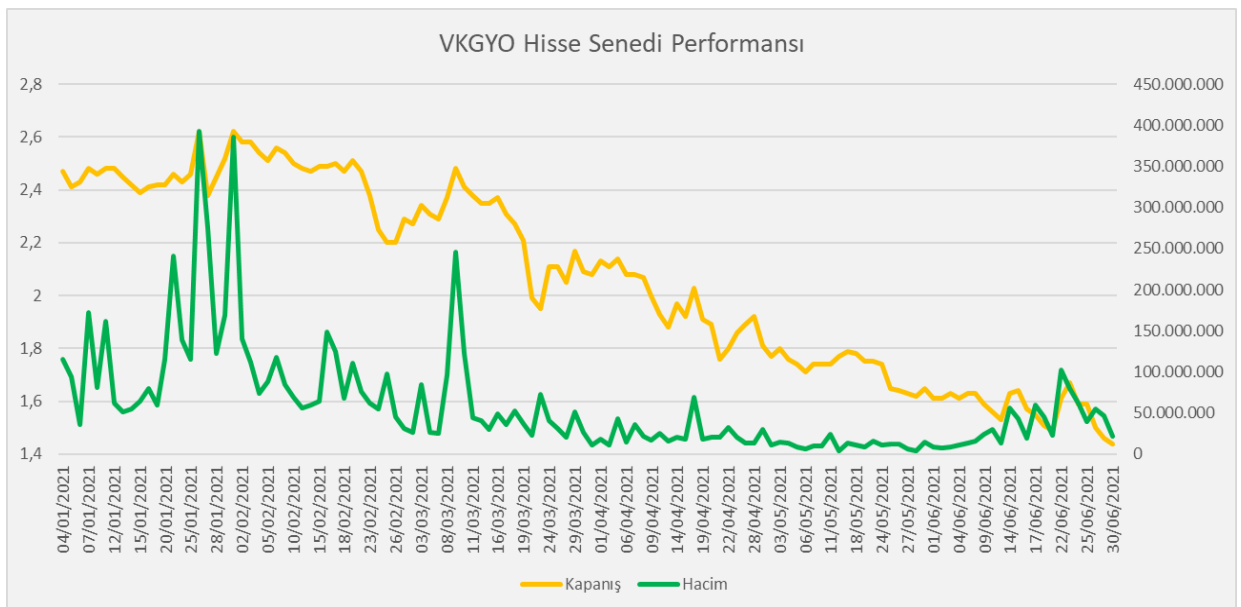
18. Hisse Senedi Performansı

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

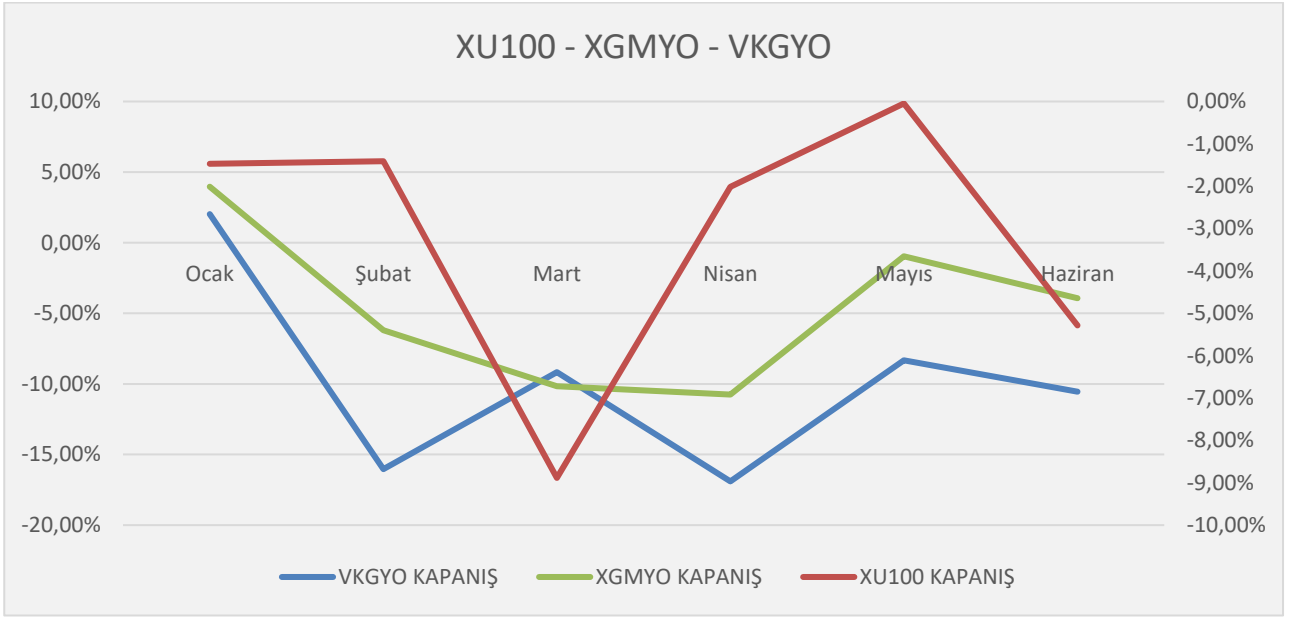
TARİH	ÖNCEKİ KAPANIŞ FİYATI	AÇILIŞ FİYATI	EN DÜŞÜK FİYAT	EN YÜKSEK FİYAT	KAPANIŞ FİYATI	TOPLAM İŞLEM HACMİ	TOPLAM İŞLEM ADEDİ
31.12.2020	2,40	2,40	2,38	2,43	2,40	47.568.208	19.824.990
31.03.2021	2,09	2,09	2,07	2,11	2,08	11.248.825	5.384.982
30.06.2021	1,46	1,47	1,44	1,49	1,44	21.573.296	14.765.255

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı hisse senedinin 2021 yılı içerisinde gösterdiği gelişme aşağıdaki grafikler ile sunulmuştur. Grafik 1, Şirketimiz hisse senedinin 04.01.2021 – 30.06.2021 dönem aralığındaki fiyat değişimini ve yapılan işlemlerin hacmini göstermektedir. Grafik 2 hisse senedimizin senenin ilk açılış günü olan 04.01.2021 ile 30.06.2021 arasında BİST 100 ve GYO endeksleriyle yüzdelik olarak karşılaştırmasını göstermektedir. Grafik 3 hisse senedimiz ile BİST 100 endeksinin performansını karşılaştırırken Grafik 4 hisse senedimiz ile GYO endeksi performanslarını karşılaştırmaktadır.

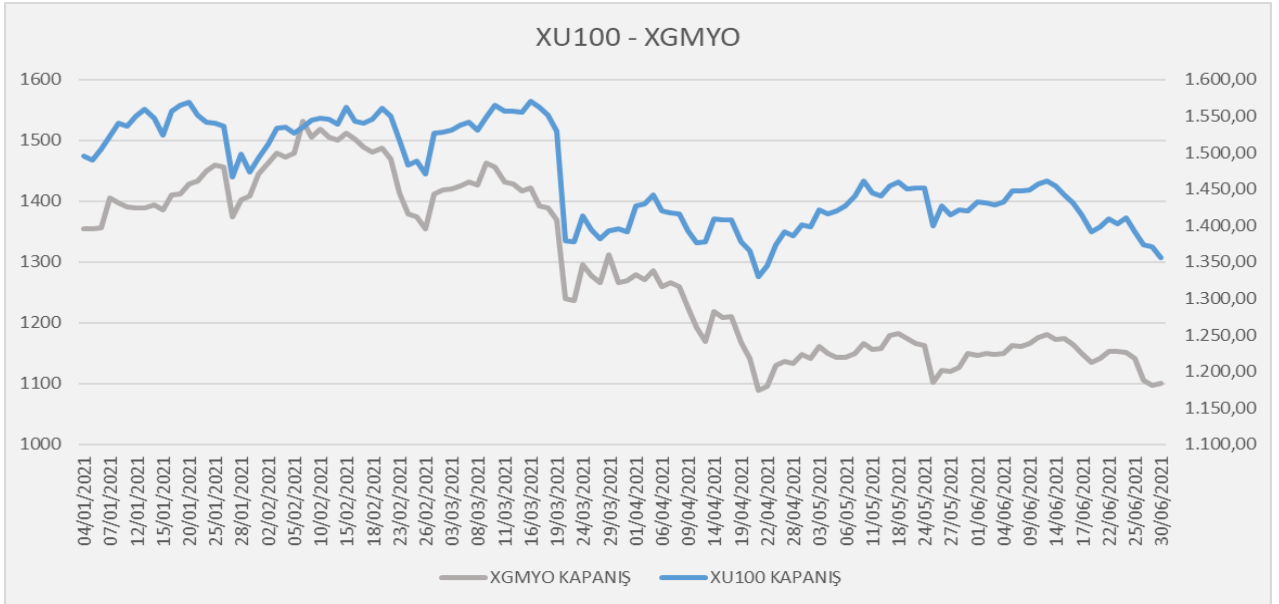
VKGYO FİYAT GRAFİĞİ



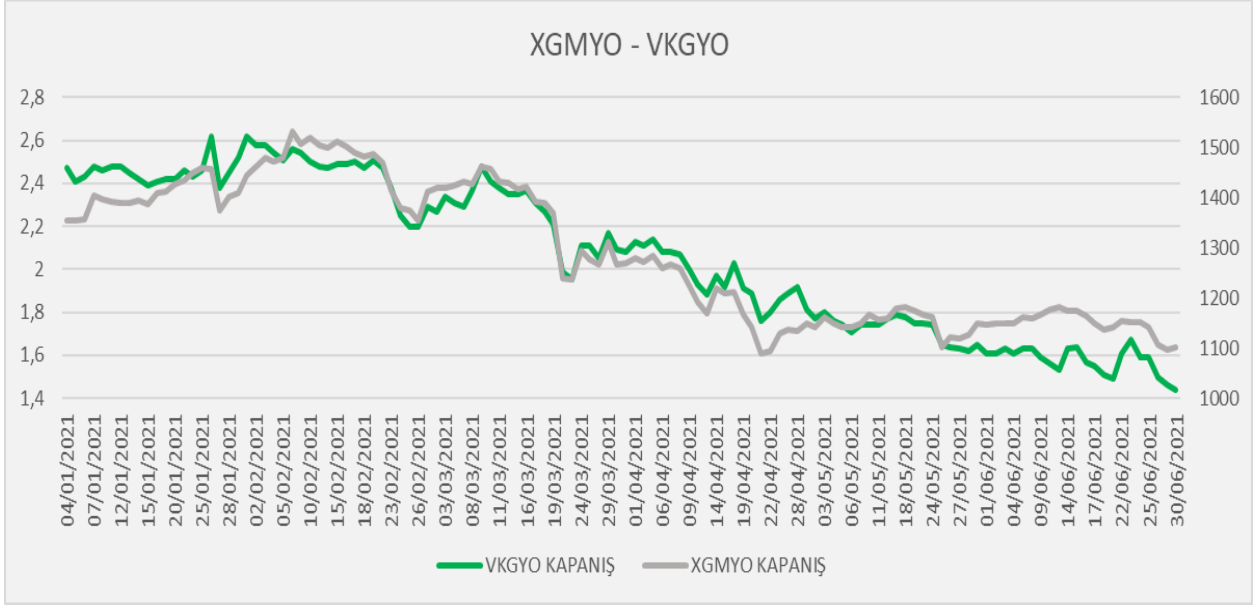
VKGYO-XGMYO- XU100 KARŞILAŞTIRMALI AYLIK DEĞİŞİM GRAFİĞİ



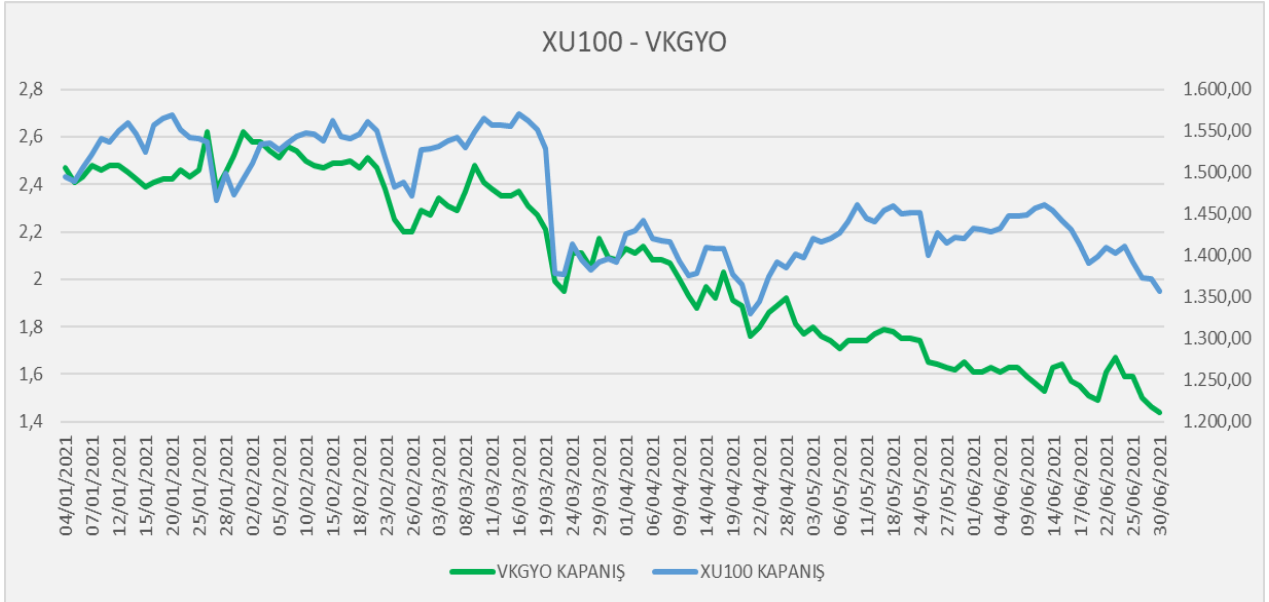
XU100-XGMYO FİYAT GRAFİĞİ



XGMYO-VKGYO FİYAT GRAFİĞİ



XU100-VKGYO FİYAT GRAFİĞİ



VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 HAZİRAN 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

VARLIKLAR	Dipnot Referansı	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020
DÖNEN VARLIKLAR		1.606.224.492	1.204.036.114
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.087.840.208	820.021.801
Ticari alacaklar			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	5.664.551	8.311.723
Diğer alacaklar			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	911.601	879.568
Stoklar	11	470.220.451	321.093.621
Peşin ödenmiş giderler	8	36.229.339	49.172.069
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	9	3.533.454	2.742.272
Diğer dönen varlıklar	9	1.824.888	1.815.060
DURAN VARLIKLAR		1.911.795.028	1.724.945.302
Ticari alacaklar			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	1.032.213	2.750.913
Diğer alacaklar			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	217.522	231.579
Stoklar	11	541.656.456	532.926.026
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.009.691.281	867.782.413
Maddi duran varlıklar	12	459.929	537.191
Maddi olmayan duran varlıklar			
- <i>Şerefiye</i>	14	14.631.400	14.631.400
- <i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>	13	470.969	163.351
Peşin ödenmiş giderler	8	228.093.152	228.093.152
Diğer duran varlıklar	9	115.542.106	77.829.277
TOPLAM VARLIKLAR		3.518.019.520	2.928.981.416

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 HAZİRAN 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	<i>Dipnot Referansı</i>	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.165.692.739	1.025.308.718
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- <i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	3,5	69.427.936	35.358.932
- <i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	5	25.023.073	70.316.324
Ticari borçlar			
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3,6	126.438.698	126.284.247
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	109.399.715	62.594.803
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		215.230	174.043
Diğer borçlar			
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	27.022.371	432.885
Ertelenmiş gelirler			
- <i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	3,17	800.636.733	727.008.300
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	17	129.863	812.941
Kısa vadeli karşılıklar			
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	16	784.682	576.087
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	6.614.438	1.750.156
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		332.920.558	459.197.454
Uzun vadeli borçlanmalar			
- <i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>	3,5	222.413.877	258.369.234
- <i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>	5	20.452.948	30.795.971
Ticari borçlar			
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3,6	63.125.000	126.250.000
Diğer borçlar			
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	--	16.247.091
Ertelenmiş gelirler (UV)			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	17	26.203.624	27.096.800
Uzun vadeli karşılıklar			
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	16	725.109	438.358
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.498.613.297	1.484.506.172
ÖZKAYNAKLAR		2.019.406.223	1.444.475.244
Ödenmiş sermaye	18	1.000.000.000	460.000.000
Sermaye düzeltme farkları	18	21.599.008	21.599.008
Paylara ilişkin primler/iskontolar	18	301.118.336	278.977.708
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- <i>Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/kayıpları</i>	18	(170.226)	(13.176)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		11.781.404	9.055.996
Geçmiş yıllar karları		632.130.300	556.263.597
Net dönem karı		52.947.401	118.592.111
TOPLAM KAYNAKLAR		3.518.019.520	2.928.981.416

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**30 HAZİRAN 2021 VE 30 HAZİRAN 2020 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	<i>Dipnot Referansı</i>	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2021	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2021	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2020	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2020
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasilat	19	1.772.867	892.038	57.951.218	28.406.439
Satışların maliyeti (-)	19	(511.748)	(254.262)	(40.873.686)	(19.201.996)
Brüt Kar		1.261.119	637.776	17.077.532	9.204.443
Genel yönetim giderleri (-)	20	(9.449.200)	(5.908.268)	(7.311.632)	(4.459.722)
Pazarlama giderleri (-)	20	(1.262.703)	(1.033.580)	(1.786.047)	(814.986)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	2.303.730	880.049	27.543.871	26.683.693
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(498.337)	(124.293)	(178.736)	--
Esas Faaliyet Karı / (Zararı)		(7.645.391)	(5.548.316)	35.344.988	30.613.428
Finansman Gelir/(Gideri) Öncesi Faaliyet Karı / (Zararı)		(7.645.391)	(5.548.316)	35.344.988	30.613.428
Finansman gelirleri	23	69.917.177	33.104.070	7.022.109	6.376.823
Finansman giderleri (-)	23	(9.324.385)	(4.499.490)	(6.622.825)	(4.182.722)
Finansman Gelirleri / (Giderleri), Net		60.592.792	28.604.580	399.284	2.194.101
Sürdürülen Faaliyetler Öncesi Dönem Karı		52.947.401	23.056.264	35.744.272	32.807.529
Dönem Net Karı		52.947.401	23.056.264	35.744.272	32.807.529
DİĞER KAPSAMLI GELİR					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları /(kayıpları)	16	(157.050)	(91.385)	(8.318)	26.966
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir		(157.050)	(91.385)	(8.318)	26.966
Toplam Kapsamlı Gelir		52.790.351	22.964.879	35.735.954	32.834.495
Adi Pay Başına Kazanç	25	0,095	0,038	0,125	0,108

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

21. İşletmenin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler

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

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

20 Ocak 2021 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Kadir KARATAŞ'ın istifası kabul edilmiştir.

23 Şubat 2021 tarihinde, Sayın Ahmet KIZAK Mali-Ticari Genel Müdür Yardımcısı görevinden istifaen ayrılmıştır.

15 Mart 2021 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Sayın Hasan Gürsel ÖZTAMUR Mali-Ticari Genel Müdür Yardımcısı görevine atanmıştır.

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

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

30.06.2021 tarihi itibarıyla şirketimizin personel sayısı 38 kişidir. Toplu sözleşme uygulaması bulunmamaktadır. Personele özel sağlık sigortası, hayat sigortası ve bireysel emeklilik sigortası gibi ek imkanlar sağlanmaktadır.

24. Yıl içinde yapılan bağışlar hakkında bilgiler

Dönem içinde bağış yapılmamıştır.

25. Merkez dışı örgütlerinin olup olmadığı hakkında bilgi

Şirketimizin merkez dışında örgütü yoktur.

26. Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler**RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMELERİ**

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Şirket Yönetim Kurulu tarafından kendi üyeleri arasından seçilen iki üyeden oluşmaktadır ve komite başkanı bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir. 2021 yılı ilk altı aylık dönemde 3 adet rapor hazırlamış ve Yönetim Kuruluna sunmuştur.

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

2021 yılı ilk altı ayında, Denetim Komitesi tarafından 2 adet rapor düzenlenmiş olup, Kurumsal Yönetim İlke ve Standartları da göz önünde tutularak, Şirket faaliyetlerinin Şirket amaçları doğrultusunda yürütüldüğü, düzenlenen mali tablolara ve ilgili kanun ve mevzuata uygun hareket edildiğine dair, güven ortamının oluşmuş olduğu, belirlenen hedefler doğrultusunda ana risklerin belirlendiği, sürekli gözlemlendiği, en aza indirildiği ve mevcut iç kontrol etkinliklerinin sık ve devamlı olarak değerlendirildiği görülmüştür.

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

DANIŞMANLIK HİZMETLERİ

Şirketimiz, 2021 yılı Bağımsız Denetim hizmetini Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ'den, tam tasdik hizmetlerini ise HSY YMM Ltd. Şti.'den almaktadır. Şirketimizin yatırım danışmanlığı ve portföy yönetimi konularında bünyesinde istihdam ettiği lisans belgesine

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

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

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

FAALİYETLERİ ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

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

ŞİRKETİN TARAF OLDUĞU DAVALAR

Şirket'in 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla taraf olduğu 42 dava bulunmakta olup, 27 davanın konusu tüketici davası, 6 adet icra takibi, 7 adet alacak takibi, 2 dava işe iade davası ile ilgilidir. Avukatlardan alınan görüş doğrultusunda, Şirket aleyhine tazminata hükmedilecek önem arz eden dava bulunmamaktadır.

ŞİRKETİN DOĞRUDAN VEYA DOLAYLI İŞTİRAKLERİ

Halk GYO – Vakıf GYO

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

Vakıf GYO – Obaköy

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

Vakıf GYO hisse oranını değiştirdiği tarih itibarıyla hazırlanmış finansal tablolarındaki net varlıklarının değerleriyle proje ortaklığının gerçeğe uygun değeri arasındaki tutar finansal tablolarda satın alma muhasebesi neticesinde ortaya çıkan şerefiye olarak maddi olmayan duran varlıklar altında sınıflandırılmıştır. 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla şerefiye tutarı 14.631.400 TL'dir. İşletme birleşmesi sonucunda oluşan şerefiye tutarı projenin teslimi ile birlikte projenin satış oranı üzerinden

peydelpey giderleŖecek ve proje satılıp teslim olduğunda finansal tablolarda Ŗerefiye rakamı kalmayacaktır.

KURUMSAL SOSYAL SORUMLULUK

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

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

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

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

27. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliėinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler		III-48.1 Tebliği İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	1.087.840.208	820.021.801
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(a)	2.021.568.188	1.721.802.060
C	İştirakler	Md. 24/(b)	--	--
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	Md. 23/(f)	--	--
	Diğer varlıklar		408.611.124	387.157.555
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	3.518.019.520	2.928.981.416
E	Finansal borçlar	Md. 31	337.317.834	394.840.461
F	Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	--	--
G	Finansal kiralama borçları	Md. 31	--	--
H	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	Md. 23/(f)	--	--
I	Özkaynaklar	Md. 31	2.019.406.223	1.444.475.244
	Diğer kaynaklar		1.161.295.463	1.089.665.711
D	Toplam Kaynaklar	Md. 3/(p)	3.518.019.520	2.928.981.416
Diğer Finansal Bilgiler		III-48.1 Tebliği İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri için tutulan kısmı (*)	Md. 24/(b)	1.087.473.618	819.609.847
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı (*)	Md. 24/(b)	365.196	409.779
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	--	--
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	--	--
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	220.926	220.926
C1	Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	--	--
C2	İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28/1 (a)	--	--
J	Gayrinakdi krediler	Md. 31	273.914.055	298.547.437
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	--	--
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (*)	Md. 22/(1)	362.783	407.252

Portföy Sınırlamaları	III-48.1 İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule dayalı Haklar	Md.24 / (a) , (b)	88,37%	86,77%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	0,01%	0,01%	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller ,Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler,Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	0,00%	0,00%	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	0,01%	0,01%	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	Md.31	30,27%	48,00%	≤ %500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	Md.24/(b)	0,01%	0,01%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	0,01%	0,01%	≤ %10

(*) Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Tebliği 24. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca; maliyetlerine ilişkin bedel ödemeleri belirli hakedişler karşılığında veya taksitler halinde yapılan projelere ilişkin planlanan 2021 yılı harcama tutarlarını Sermaye Piyasası Kurulu'na bildirmiştir. Bu harcamalara karşılık gelen nakit fazlaları da 22. maddenin birinci fıkrasının (k) bendinde yer verilen varlıklar aracılığıyla değerlendirilmiş ve Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü tablosunda "Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı" ana hesap kaleminde göstermiştir. Ayrıca Şirket'in 8 Mart 2016 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığı başvurusu sonucunda, Kurul Karar Organının 23 Mart 2016 tarih ve 10/305 sayılı toplantısında; vadeli mevduat/katılma hesabında değerlendirilen nakit tutarların Tebliğ'in 22. Maddesinin birinci fıkrasının (l) bendinde yer verilen %10'luk ihraççı sınırı kapsamında değerlendirilmemesine karar verildiğinden, bu harcamalara konu nakit fazlaları hesaplama dahil edilmemiştir. Bu hususlar dikkate alındığında 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) ve III-48.1 Tebliğ Md. 22/(l) maddeleri bakımından azami sınır kapsamında bir uyumsuzluk bulunmamaktadır.