

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

Kuruluşundan bugüne Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı sektörünün güvenilir ve istikrarlı şirketi olma özelliğini devam ettiren Vakıf GYO;

31.03.2020 itibarıyla aktif büyüklüğünü 2019 1. Çeyreğine göre %12 oranında arttırarak 1,79 Milyar TL'ye çıkarmıştır. 2020 yılının ilk üç ayında 2,93 Milyon TL kar elde eden Vakıf GYO, yatırım harcamalarının çok yüksek olduğu bu dönemde de şirket karlılığını arttırmaya devam etmiştir.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi kapsamında, Şirketimizin devam eden en büyük projesi olan T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi'nde, Ana yüklenici REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. AŞ ile 09.03.2017 tarihinde imzalanan sözleşme kapsamında inşaat süreci tüm hızıyla devam etmektedir. İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi Master İş Programı'nda yapılan revizyona uyum sağlanması adına yüklenici firma ile sözleşmeye ek protokol imzalanmış olup 2021 yılında tamamlanması hedeflenmektedir.

Şirketimizce diğer taraftan, Halk GYO AŞ ile birlikte geliştirilen Bizimtepe Aydos Projesinde, Yapı Kullanım İzin Belgeleri alınmış olup, konut satışları hızlı bir şekilde sürdürülmekte ve ticari ünitelere yönelik satış-kiralama süreci de devam etmektedir. İzmir Konak Karma Projesinde Yüklenici firma tarafından ruhsata esas proje tasarımı çalışmaları tamamlanmış ve 16 Nisan 2020 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret AŞ ile ortak geliştirilen Maltepe Konut Projesinde tasarım ve ruhsat süreçleri tamamlanmış olup, uygulama projesi ve ihale çalışmaları devam etmektedir. Hisse ortaklığı karşılığında Mülkiyet Edinme Gayesi Olmaksızın geliştirilen Gaziantep Iconova Projesinde imalat süreci tamamlanmış, yapı kullanım izin belgeleri temin edilmiş ve satışı yapılmış olan bağımsız bölüm teslimleri gerçekleştirilmektedir. Bağımsız bölüm satın alınarak yatırım yapılmış olan Nidapark Küçükyalı ve Transform Fikirtepe Projelerinde inşaat faaliyetleri devam etmektedir.

Önceliği mevcut projelerin tamamlanması ve bitmiş konut stoklarının satışı olan Şirketimizin, portföyünde bulunan arsalar üzerinde geliştirilecek yatırımlarda, ithal ürün kullanım oranının azaltılması ve daha fazla yerli üretim ürünlerin tercih edilmesi için çalışmalar yürütülmektedir.

2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul yatırımlarına hız veren Şirketimiz, 2020 yılında da tamamlanan ve teslim edilen varlıkların satış gelirlerinden elde ettiği sürdürülebilir kaynaklarıyla inşaat faaliyetlerine ve yeni yatırımlarını hayata geçirmeye devam etmektedir. Önümüzdeki dönemde, yatırımların ve kaynakların etkin bir biçimde değerlendirilmesi, böylece şirket portföyünün büyütülmesi ve karlılığının artırılması hedeflenmektedir.

Saygılarımızla

Prof.Dr. Şahap KAVCIOĞLU
Yönetim Kurulu Başkanı

1. Rapor Dönemi

01.01.2020-31.03.2020

2. Şirket Hakkında Bilgiler

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
 KAYITLI SERMAYESİ : 1.000.000.000 TL
 ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ : 230.000.000 TL
 FAALİYET MERKEZİ : İSTANBUL

3. Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler

YÖNETİM KURULU		GÖREV SÜRELERİ
Başkan	Prof.Dr.Şahap KAVCIOĞLU	04.09.2018 –Devam
Başkan Vekili	Dilek YÜKSEL	24.06.2019 –Devam
Üye	Mustafa ÖZBEY	24.06.2019 -Devam
Üye	Kürşat Hakan BÜTÜN	24.06.2019-Devam
Üye	Ahmet YILMAZ	24.06.2019-Devam
Üye	Dr. Şükrü Mete TEPEGÖZ	02.03.2020-Devam
Üye	Onur İNCEHASAN	19.03.2020 -Devam
Üye	Hakan TAŞÇI	01.05.2008 -Devam
Üye	Orhan YÜCE	16.06.2017-Devam
Üye	Mehmet MURAT	28.03.2012-Devam
Üye	Dursun BAŞTÜRK	01.06.2019-Devam

ÜST YÖNETİM		GÖREV SÜRELERİ
Genel Müdür	Onur İNCEHASAN	05.03.2020-Devam
Genel Müdür Yardımcısı	Murat TANGİL	17.10.2017-Devam
Genel Müdür Yardımcısı	Nazmi Nazim ADİLOĞLU	14.11.2019-Devam

Yönetim Kurulu Komiteleri

Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı	Dilek YÜKSEL
Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi	Mustafa ÖZBEY
Denetim Komitesi Başkanı	Dilek YÜKSEL
Denetim Komitesi Üyesi	Hakan TAŞÇI
Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı	Hakan TAŞÇI
Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	Mustafa ÖZBEY
Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	Ebru BOZDOĞANGİL

Dönem İçinde Görevden Ayrılan Yönetim Kurulu Üyeleri

Üye	Görev Süresi
İsmail Murat TURGUT	02.09.2019 – 29.02.2020
Şeref AKGÜL	14.05.2018 – 04.03.2020

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
Prof. Dr. Şahap KAVCIOĞLU	Yönetim Kurulu Başkanı	T.Vakıflar Bankası T.A.O. Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Dilek YÜKSEL	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	T.Vakıflar Bankası T.A.O. Yönetim Kurulu Üyesi
Mustafa ÖZBEY	Yönetim Kurulu Üyesi	T.Vakıflar Bankası T.A.O. Kozyatağı Şube Başkanı
Kürşat Hakan BÜTÜN	Yönetim Kurulu Üyesi	T.Vakıflar Bankası T.A.O. Bankacılık Operasyonlar Başkanı
Ahmet YILMAZ	Yönetim Kurulu Üyesi	T.Vakıflar Bankası T.A.O.Ticari Bankacılık Pazarlama Başkanı
Dr. Şükrü Mete TEPEGÖZ	Yönetim Kurulu Üyesi	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Özellikli Krediler Yönetimi Başkanı
Onur İNCEHASAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ Genel Müdürü
Hakan TAŞÇI	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Orhan YÜCE	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı TOKİ Başkan Yardımcısı
Mehmet MURAT	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı TOKİ Başkan Danışmanı
Dursun BAŞTÜRK	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı TOKİ Başkan Yardımcısı (Vekâleten)

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Fayda ve Haklar

Şirket Yönetim Kurulu Üyelerine aylık ücretleri dışında herhangi bir ödemede bulunulmamaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ücretleri her yıl yapılan Olağan Genel Kurul'da belirlenmektedir. 2019 Yılında Genel Kurul Yönetim Kurulu aylık ücretlerini net 4.900 TL olarak belirlemiştir. 2020 yılında ödenen toplam üç aylık brüt ücret şu şekildedir:

Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	201.103,- TL
Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler	497.302,- 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 2020 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 Dilek YÜKSEL, üyeliğini ise Sayın Hakan TAŞÇI 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 Dilek YÜKSEL ve komite üyeliği görevini ise Sayın Mustafa ÖZBEY yürütmektedir.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Yönetim Kurulu tarafından kurulan Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanlığına Sayın Hakan TAŞÇI, üyeliklerine ise Sayın Mustafa ÖZBEY ve Sayın Ebru BOZDOĞANGİL atanmıştır. 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 2019 Yılı hesap dönemine ilişkin Kurumsal Uyum Raporunu ve 2019 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 2020 Yılı'nın ilk üç ayında 13 defa toplanmış üyelerin toplantıya katılım oranı % 100 olarak gerçekleşmiştir.

4.Ortaklık Yapısı

	31 Mart 2020		31 Aralık 2019	
	Pay oranı %	Pay tutarı	Pay oranı %	Pay tutarı
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	38,70	89.015.831	38,70	89.015.827
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Bşk.	14,63	33.638.055	14,63	33.638.055
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz.Vakfı	8,79	20.211.790	8,78	20.192.433
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Em. Sandığı	9,61	22.098.652	7,24	16.661.985
Diğer	28,27	65.035.672	30,65	70.491.700
	100	230.000.000	100	230.000.000

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

Genel Ekonomi ve Gayrimenkul Sektörü;¹

Mart ayında tüketici fiyatları yüzde 1,03 oranında artmış ve yıllık enflasyon 0,04 puan yükselerek yüzde 19,71 olmuştur. Çekirdek enflasyon göstergelerinin yıllık enflasyonundaki yavaşlama devam etmiş, ana eğilimindeki düşük seviyeler korunmuştur. Bu dönemde hizmet yıllık enflasyonu yataya yakın bir seyir izlerken, temel mallar enflasyonundaki yavaşlama eğilimi alt gruplar geneline yayılarak sürmüştür. Gıda yıllık enflasyonu taze meyve ve sebze fiyatlarındaki belirgin artışa bağlı olarak yükselmiştir. Enerji enflasyonundaki artışta ise döviz kuru ve petrol fiyatlarındaki gelişmeler etkili olmuştur.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre; Mart ayında bir önceki aya göre %0.62 nominal azalış, geçen yılın aynı dönemine göre %5.15 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %93.80 oranında nominal artış gerçekleşmiştir. Yeni Konut Fiyat Endeksi'nde, Mart ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.27 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.10 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.21 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.06 oranında nominal artış gerçekleşmiştir. Mart ayında markalı konutlardaki stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazında %4.17 oranında erime gözlenmiştir. Mart ayında, satışı gerçekleştirilen markalı konutların %50.16'sı bitmiş konut stoklarından, %49.84'ü bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. Mart ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %9.94'lük (son 6 aylık ortalama %8) kısmının yabancı yatırımcılara yapıldığı gözlenmiştir. Mart ayında, ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların %40.82'lik tercih oranı ile öne çıktığı görülmektedir. Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Mart ayında peşinat kullanım oranı %43.44, banka kredisi kullanım oranı %26.17 ve senet kullanım oranı %30.39 olarak gerçekleşmiştir.

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

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

6. İşletmenin finansman kaynakları ve risk yönetim politikaları

31 Mart 2020 itibarıyla, İller Bankası'na, Alemdağ Vergi Dairesi Müdürlüğüne verilmiş toplam 90.348.037-TL tutarlı teminat mektubu bulunmaktadır.

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığı'nın gerçekleştirdiği Bizimtepe Aydos Projesine ilişkin satış vaadi sözleşmesi yapılmış olan konut alıcılarına, ilgili projeler kapsamında; Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alım yapmaları halinde; kredi tutarı karşılığında 800.000.000,-TL tutarında kredi kullandırılmasına ilişkin genel garantörlük limit kullanımı tahsis edilmiştir. Şirket'in sorumlu olduğu garantörlük sözleşmesi limiti 400.000.000,-TL'dir. Yapılan ön satışların 66.073.954,-TL tutarındaki kısmı Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığı garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla garantörlük sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerden Şirket'in payına düşen risk tutarı 33.036.977 TL'dir.

Şirketimizin 31 Mart 2020 itibarıyla yaklaşık 392,50 Milyon -TL'lik bankalardan kullanılmış kısa ve uzun vadeli kredileri bulunmaktadır. Şirketimizin mevcut durumu itibarıyla bu kapsamda öngörülen riskler kontrol altındadır.

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

Yoktur.

A.Mevcut Stoklar

1. BİZİMTEPE AYDOS PROJESİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ

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 inşai faaliyetler tamamlanmış olup, geçici kabul ve bağımsız bölümlerin teslim faaliyetleri devam etmektedir. Tapu devri sürecinin devam ettiği projemizin konut satışları devam etmektedir.

2. MALTEPE KONUT PROJESİ

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başibüyük Mahallesi, 15646 ada, 44 parselde kayıtlı 15.264 m² yüzölçümlü E:1,25 ve TAKS:0,20-0,40 konut imarlı arsa Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret AŞ ile kurulan adi ortaklık tarafından 66.971.250 TL+KDV bedel karşılığı, %50'si Vakıf GYO, %50'si Obaköy tarafından ödenmek üzere satın alınmış olup 31 Ocak 2018 tarihinde yapılan bir anlaşma ile adi ortaklıktaki payımız % 99'a çıkarılmıştır.

Alış Tarihi	17.05.2016
Alış Maliyeti	66.971.250,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	26.04.2016
Ekspertiz Tarihi	27.12.2019
Pazar Yaklaşımına Göre Gerçeğe Uygun Değeri(Arsa)	95.429.000,-TL
Maliyet Değeri	111.932.000,-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Maliyet Değeri	260.462.000,-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Satış Değeri	325.837.000,-TL

31.01.2018 tarihinde Adi ortaklığın %50 pay sahibi Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret AŞ, hissesinin %49'luk kısmını, o tarihe kadar yapılan arsa ve geliştirme harcamaları için 42.151.214 TL ve hisse devir bedeli olarak 14.680.400 TL olmak üzere toplamda 56.831.614 TL bedele karşılık Şirketimize devretmiştir. . Arsamızın 2019 yıl sonu ekspertiz raporundaki pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 95.429.000,- TL'dir.

Arsa üzerinde gerçekleştirilecek projeye ait en uygun ve doğru tasarımı bulmak amacıyla referansları ve bilinirlikleri yüksek 5 adet firmadan teklif ile birlikte ön konsept talebinde bulunulmuş, konsept sunumları neticesinde Tabanlıoğlu Mimarlık firması ile sözleşme imzalanmıştır. Tabanlıoğlu Mimarlık imzasıyla gerçekleştirilecek olan projenin marka değerinin yüksek olacağı, öngörülen satış rakamlarını ve hızını arttıracığı düşünülmüştür.

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

B.Geliştirilmekte Olan Gayrimenkuller

1. İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ PROJESİ

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 3328 ada, 5 parselde bulunan 8.774,05 m²'lik arsa ile yine İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 3328 ada 12 parselde bulunan 7.225,80 m²'lik arsa, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yer almakta olup, 5 parsel 15 Temmuz Şehitler Köprüsü istikametindeki çevreyoluna, 12 parsel ise Şenol Güneş Bulvarı'na cephelidir. Şirketimiz tarafından 2011 yılında 122.000.920,-TL + KDV bedel ile satın alınmıştır.

Alış Tarihi	07.06.2011
Alış Maliyeti	122.000.920,05 TL
Alış Ekspertiz Tarihi	20.05.2011
Ekspertiz Tarihi	27.12.2019
Ekspertiz Değeri (*)	697.991.000

(*) SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Yetkin Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin 27 Aralık 2019 tarihli raporuna göre İstanbul Finans Merkezi'nin pazar karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 697.991.000 TL olup (31 Aralık 2018: 500.051.328 TL), 103.448.022 TL (31 Aralık 2018: 84.207.249 TL) tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkul, stoklara transfer edilmiştir. 31 Aralık 2019 itibarıyla söz konusu gayrimenkule ait maliyetler, 31 Aralık 2018 tarihindeki satış vaadi sözleşmesi 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.

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

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi Master İş Programı'nda yapılan revizyona uyum sağlanmasını teminen, Aralık 2019'da yüklenici firma ile sözleşmeye ek protokol imzalanmıştır.

3. İZMİR KONAK KARMA KULLANIM PROJESİ

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 ada, 1 parselde 17.673,63 m² yüzölçümlü MİA (Merkezi İş Alanı) lejantında yer alan ve TAKS: 0.40, KAKS: 3.50 yapılaşma koşullarına sahip arsa 57.500.000 TL+KDV bedel karşılığında 19 Ağustos 2015 tarihinde satın alınmıştır.

Karma kullanımlı bir proje oluşturulması hedeflenerek, "İzmir Konak Karma Projesi" adıyla ve "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş" yöntemiyle ana yüklenici ihalesine çıkılmış ve en iyi teklifi veren İlk İnşaat ve Kaf Teknik İş Ortaklığı tarafından, arsa satışı karşılığı olarak Vakıf GYO AŞ'ye %30 Şirket Payı Gelir Oranı üzerinden 185.100.000,-TL Şirket Payı Geliri taahhüt edilmiştir. Yüklenici firma tarafından proje tasarım çalışmaları büyük ölçüde tamamlanmış olup 16 Nisan 2020 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır.

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 04.04.2019 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. Söz konusu değişiklikler sonucunda arsa için hazırlanan 27.12.2019 tarihli değerlendirme raporunda ekspertiz değeri 137.204.000,-TL'dir.

4. GAZİANTEP ICONOVA PROJESİ

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

5. TRANSFORM FİKİRTEPE PROJESİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ

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, 09.05.2018 tarihinde 24.000.000,-TL+ KDV bedel ile Şirketimiz tarafından yatırım yapılmıştır. 27.12.2019 tarihli değerlendirme raporunda projenin tamamlanma oranı %70 olarak belirlenmiş olup, Şirketimiz portföyündeki bağımsız bölümlerin tamamlanması halinde pazar yaklaşımı yöntemi çerçevesinde şerefiyelendirme çalışmasına göre gerçeğe uygun değeri 27.610.000,-TL+KDV olacağı takdir edilmiştir. Şirketimiz tapuları aldıktan sonra bağımsız bölümler yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olmuştur.

Alış Tarihi	09.05.2018
Alış Maliyeti	24.000.000,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	04.05.2018
Ekspertiz Tarihi	27.12.2019
Ekspertiz Değeri	27.610.000,-TL

C.Kira Getirisi Olan Gayrimenkuller

1. LEVENT İŞ MERKEZİ

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

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

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

2. KAVAKLIDERE DÜKKAN

Taşınmaz, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde 2537 ada, 6 parselde konumlanmıştır. Merkezi ve ulaşım açısından rahat konumdaki taşınmazın çevresi ağırlıklı olarak dükkan, mağaza, iş hanları, ofis katları ve konutlardan oluşmaktadır. Mevcut aylık kira bedeli 96.000,-TL +KDV'dir.

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

Alış Tarihi	30.12.2004
Alış Maliyeti(harçlar dahil)	4.100.600,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	27.12.2004
Alış Ekspertiz Değeri	4.070.000,-TL
Sigorta Değeri	880.992,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi *	25.12.2019
Kira Ekspertiz Değeri *	96.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	25.12.2019
Ekspertiz Değeri	13.806.000,-TL

3. KÜTAHYA İŞ MERKEZİ

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

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

Alış Tarihi	31.01.2011
Alış Maliyeti	4.066.000,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	04.12.2010
Alış Ekspertiz Değeri	4.000.000,-TL
Sigorta Değeri	1.989.960,- TL
Kira Ekspertiz Tarihi	25.12.2015
Kira Ekspertiz Değeri	31.800,-TL
Ekspertiz Tarihi	25.12.2019
Ekspertiz Değeri	7.459.000,-TL

4. ALIAĞA İŞ MERKEZİ

İzmir İli, Aliağa İlçesi, İstiklal Caddesi üzerinde, 5637 parselde konumlu 1 bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşan taşınmazın kullanım alanı 1.132 m² dir. Binanın toplamda 448 m²'lik 1.bodrum,zemin ve 1.katları, Vakıfbank Aliağa şubesi olarak 01.01.2020 tarihli 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Mevcut aylık kira bedeli 28.166,-TL+KDV'dir.

Alış Tarihi	31.01.2011
Alış Maliyeti(harçlar dahil)	3.049.500,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	14.12.2010
Alış Ekspertiz Değeri	3.000.000,-TL
Sigorta Değeri	1.278.018,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	25.12.2019
Kira Ekspertiz Değeri*	42.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	25.12.2019
Ekspertiz Değeri	6.545.000,-TL

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

5. FATİH İŞ MERKEZİ

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

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

Alış Tarihi	08.02.2011
Alış Maliyeti(harçlar dahil)	2.642.900,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	14.12.2010
Alış Ekspertiz Değeri	2.800.000,-TL
Sigorta Değeri	491.443,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	25.12.2015
Kira Ekspertiz Değeri	21.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	25.12.2019
Ekspertiz Değeri	7.495.000,-TL

6. BİZİMTEPE AYDOS TİCARİ ÜNİTELER

İstanbul/Bizimtepe Aydos projesi , İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi ,8085 ada, 36 parsel üzerine konumlanmıştır. Projede toplam 47 bağımsız ticari bölüm bulunmaktadır. 30 Haziran 2019 itibarıyla söz konusu ticari ünitelerin kiralama işlemlerine başlanmıştır. 27 Aralık 2019 tarihli Ekspertiz Raporu' na göre 47 adet ticari ünitenin pazar yaklaşımı yönüne göre gerçeğe uygun değeri 23.651.000,-TL+KDV'dir. 31 Mart 2020 itibarıyla kiralanan 22 adet ticari ünitenin gerçeğe uygun değeri 14.022.000,-TL +KDV ve şirket payına düşen kısmın değeri ise 7.011.000 TL +KDV'dir.

D.Proje Geliştirme Amaçlı Arsalar

1. İZMİR KONAK ARSALARI

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8603 ada 1 parselde 5.183,53 m² yüzölçümlü, 8604 ada 1 parselde 6.600,52 m² yüzölçümlü, 8604 ada 4 parselde 6.221,25 m² yüzölçümlü MİA (Merkezi İş Alanı) imarlı arsalar.

	8603 ada 1 parsel	8604 ada 1 parsel	8604 ada 4 parsel
Alış Tarihi	19.08.2015	19.08.2015	19.08.2015
Alış Maliyeti	15.850.000,-TL	20.150.000,-TL	19.000.000,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	05.06.2015	05.06.2015	05.06.2015
Ekspertiz Tarihi	27.12.2019	27.12.2019	27.12.2019
Ekspertiz Değeri	38.876.000,-TL	49.504.000,-TL	47.282.000,-TL

Portföyümüze, 56.100.000,-TL maliyetle dahil edilen; Konak İlçesindeki 8603/1, 8604/1 ve 8604/4 parselleri, MİA imar fonksiyonlu taşınmazlardır. Ülkenin önemli metropollerinden biri olan İzmir'de yapılacak projenin, gerek Şirketin büyüme vizyonunu devam ettirmesi, gerekse karlılığını arttırması açısından son derece yararlı olacağı düşünülmektedir. Arsalarımızın 2019 yıl sonu ekspertiz raporundaki pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 135.662.000,-TL'dir.

2. İSTANBUL SAMANDIRA ARSA

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

Alış Tarihi	09.12.2016
Alış Maliyeti (harçlar dahil)	63.750.000,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	02.12.2016
Ekspertiz Tarihi	27.12.2019
Ekspertiz Değeri	70.073.000,-TL

Arsamızın 2019 yıl sonu ekspertiz raporundaki pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 70.073.000,-TL'dir.

3. ANKARA ETİMESGUT ARSALAR

Taşınmazlar, Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Epler Mahallesi'nde bulunan 48750 ada, 1 parsel ile 48744 ada, 5 parsel üzerinde kayıtlı olan arsalardır. Arsalar Enerji Nakil Hattı bölgesinde yer aldığından üzerinde herhangi bir yapılaşma mevcut değildir. Kurumumuza ait taşınmazların içinde bulunduğu 85170/1 sayılı parselasyon planı, Ankara 5.İdare Mahkemesi'nin 04.12.2018 tarih ve 2018/2472 sayılı kararı ile iptal edilmiş olup hukuki süreç devam etmektedir. 48750 Ada, 1 parselde bulunan arsanın yüzölçümü 19.023 m² olup Vakıf GYO AŞ hissesi 2.111/19.023 oranındadır. 48744 ada, 5 parseldeki arsa ise 2.399 m²'dir.

Alış Tarihi	12.04.2000
Alış Maliyeti	205.928,64-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	10.04.2000
Ekspertiz Tarihi	25.12.2019
Ekspertiz Değeri	2.012.000,-TL

E.Mülk Edinimine Dayalı Yatırımlar

1. NİDAPARK KÜÇÜKYALI PROJESİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükalyalı Mahallesinde 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, 30.11.2018 tarihinde 220.747.788,-TL+ KDV tutarındaki ilk alım maliyeti ile Şirketimiz tarafından yatırım yapılmıştır. 30.12.2019 tarihli değerlendirme raporunda projenin tamamlanma oranı %34,41 olarak belirlenmiş olup, Şirketimiz portföyündeki bağımsız bölümlerin tamamlanması halinde pazar yaklaşımı yöntemi çerçevesinde şerefiyelendirme çalışmasına göre gerçeğe uygun değeri 261.188.775,21 TL+KDV olacağı takdir edilmiştir.

F.Gayrimenkul Portföy Gelişimi

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

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

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

Şirket 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 230.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin %100 oranında artırılarak tamamı nakit karşılığı olmak üzere 460.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin 25 Mart 2020 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunmuştur. Başvuru 16 Nisan 2020 tarihli ve 25/515 sayılı toplantısında uygun bulunmuş ve 2020/26 sayılı Sermaye Piyasası Bülteni'nde duyurulmuştur. Şirket ortaklarının ellerindeki payların %100 oranında yeni pay alma hakları bulunmaktadır ve pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

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 2019 yılına ilişkin şirketimiz Kurumsal Yönetim Uyum Raporlaması KAP Platformu üzerinden, Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak 17.02.2019 tarihinde yayınlanmıştır. Raporlar ekte yatırımcılarımıza sunulmuş olup ilgili raporlara ayrıca KAP'ta <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1116-vakif-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> ve şirketimizin kurumsal internet sitesinde

<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

Şirketimizin 27.02.2020 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında 1.000.000.000,-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 230.000.000,-TL olan çıkarılmış sermayesinin %100 oranında artırılarak tamamı nakit karşılığı olmak üzere 460.000.000,-TL'ye çıkarılmasına, karar verilmiştir. 25.03.2020 tarihinde bedelli sermaye artırımına ilişkin izahnamenin onaylanması için Sermaye Piyasası Kurulu'na gerekli başvuruda bulunulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığımız başvuru Sermaye Piyasası Kurulu'nun 16 Nisan 2020 tarihli ve 25/515 sayılı toplantısında uygun bulunmuş

ve 2020/26 sayılı Sermaye Piyasası Bülteni'nde duyurulmuştur. Bu kapsamda Kurul'un 17 Nisan 2020 tarihli ve 12233903-340.05.05-E.4280 sayılı yazısı ile ihraç edilecek paylara ilişkin izahamaya de onay verilmiştir. İlgili artırım için Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından Yeni Pay Alma Hakkı Kullanımı 21/04/2020 - 05/05/2020 tarihleri arasında belirlenmiştir. Artırılan sermaye miktarını temsil eden A Grubu paylar TRRVGYO00062 ISIN koduyla B Grubu paylar TRRVGYO00070 ISIN koduyla işleme alınmıştır.

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 5 adet kiralanabilir taşınmazın tamamı kirada bulunmaktadır. %100 kapasite kullanımı ile faaliyetlerini sürdüren Şirketimiz, kira gelirlerini düzenli olarak tahsil etmektedir.

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

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

	LEVENT İŞ MERKEZİ	KAVAKLIDERE DÜKKAN	ALİAĞA İŞ MERKEZİ	KÜTAHYA İŞ MERKEZİ	FATİH İŞ MERKEZİ	BİZİMTEPE AYDOS TİCARİ ÜNİTELER	TOPLAM
2019							
Ocak	98.640	96.000	28.166	54.146	34.970	33258,67	345.181
Şubat	98.640	96.000	28.166	59.826	38.638	33258,67	354.529
Mart	98.640	96.000	28.166	59.826	38.638	33258,67	354.529
Toplam	295.920	288.000	84.498	173.799	112.245	99.776	1.054.239

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	0,89
Likit Oran	0,52
Nakit Oran	0,06

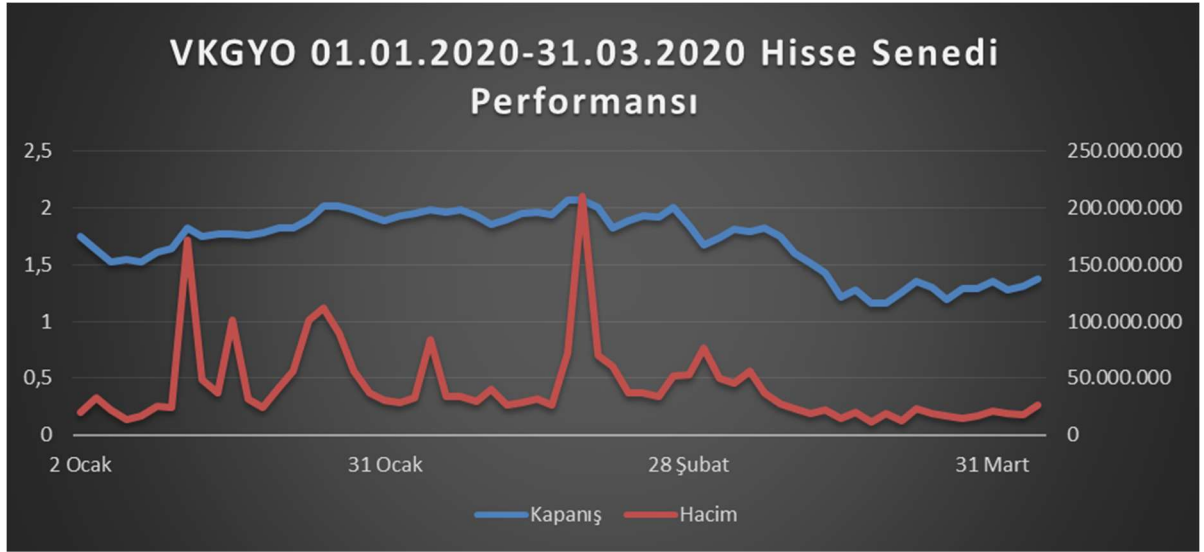
18. Hisse Senedi Performansı

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

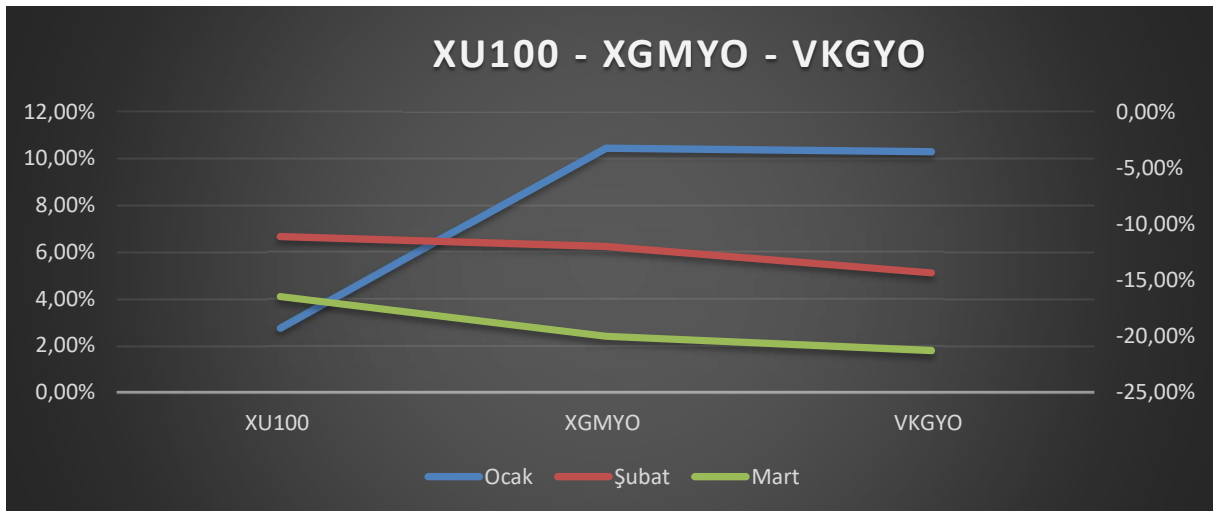
TARİH	ÖNCEKİ KAPANIŞ FİYATI	AÇILIŞ FİYATI	EN DÜŞÜK FİYAT	EN YÜKSEK FİYAT	KAPANIŞ FİYATI	TOPLAM İŞLEM HACMİ	TOPLAM İŞLEM ADEDİ
31.12.2019	2,51	2,53	2,46	2,53	2,47	14.667.430	5.886.057
31.03.2020	1,31	1,33	1,32	1,41	1,37	26.852.512	19.700.266

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı hisse senedinin 2019 yılı içerisinde gösterdiği gelişme aşağıdaki grafikler ile sunulmuştur. Grafik 1, Şirketimiz hisse senedinin 02.01.2020 – 31.03.2020 dönem aralığındaki fiyat değişimini ve yapılan işlemlerin hacmini göstermektedir. Grafik 2 hisse senedimizin senenin ilk açılış günü olan 02.01.2020 ile 31.03.2020 arasında BİST 100 ve GYO endeksleriyle yüzdeler olarak karşılaştırmasını göstermektedir. Grafik 3 hisse senedimiz ile BİST 100 endeksinin performansını karşılaştırırken Grafik 4 hisse senedimiz ile GYO endeksi performanslarını karşılaştırmaktadır.

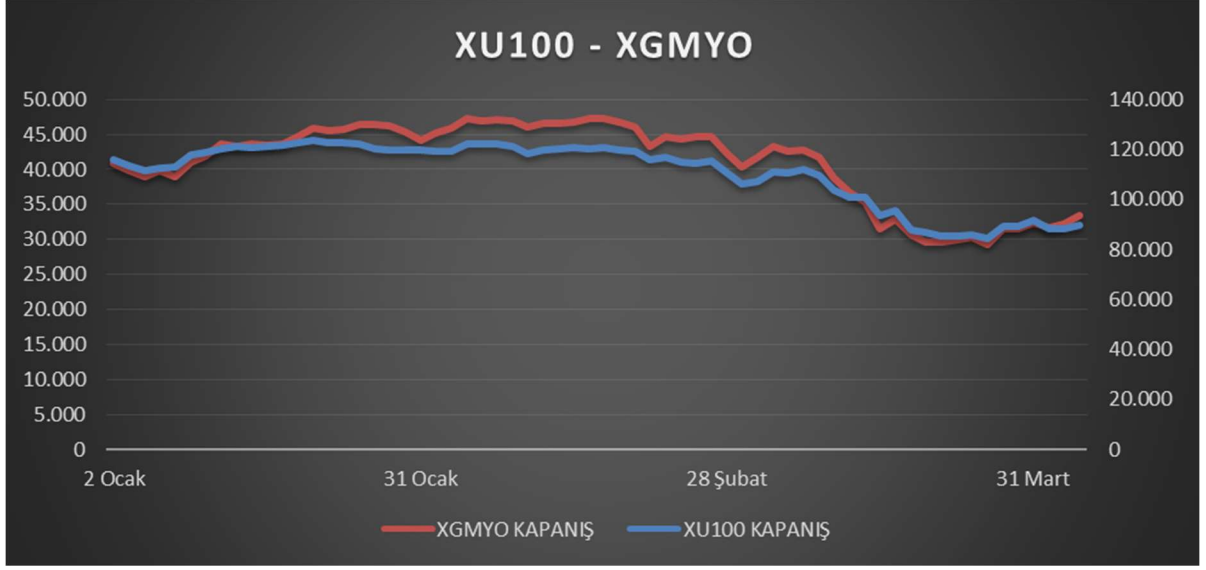
VKGYO FİYAT GRAFİĞİ



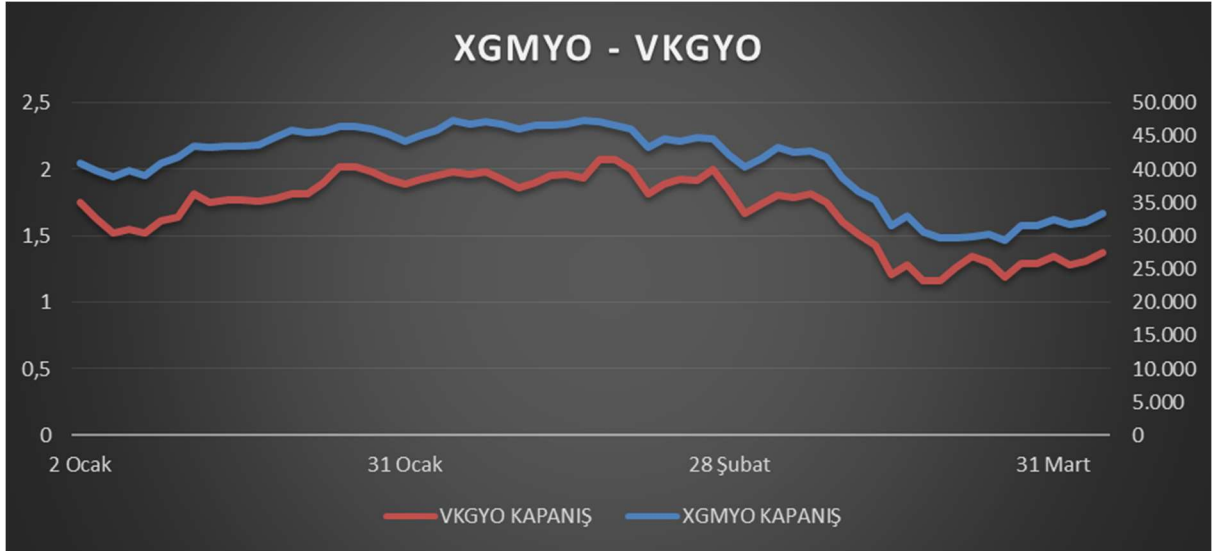
VKGYO-XGMYO- XU100 KARŞILAŞTIRMALI AYLIK DEĞİŞİM GRAFİĞİ



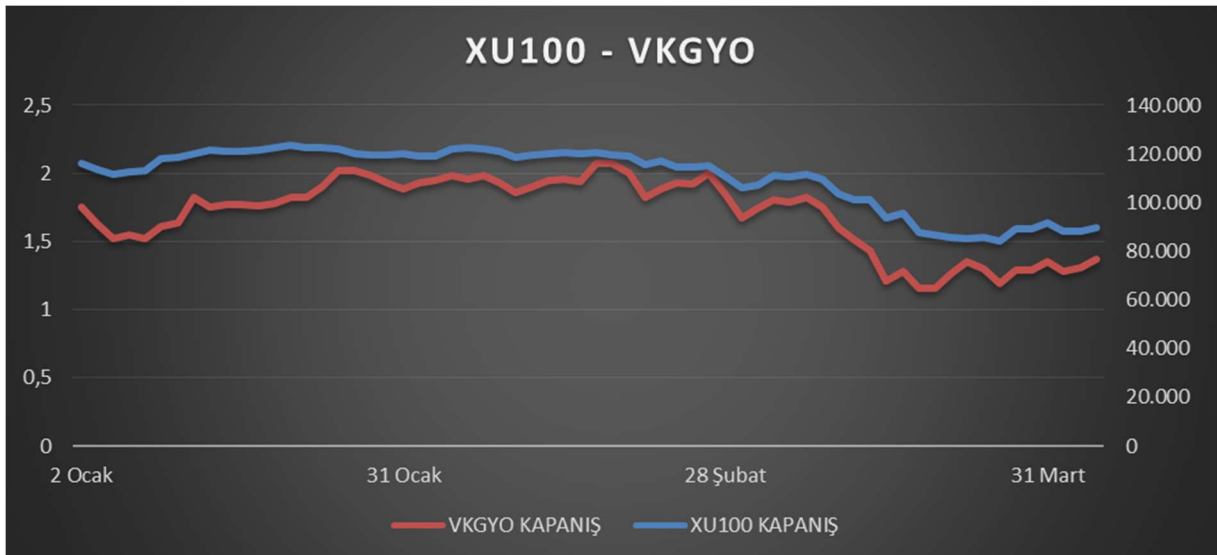
XU100-XGMYO FİYAT GRAFİĞİ



XGMYO-VKGYO FİYAT GRAFİĞİ



XU100-VKGYO FİYAT GRAFİĞİ



VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**31 MART 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		76.166.587	92.601.695
Nakit ve nakit benzerleri	4	5.453.852	784.110
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	32.006.028	35.344.446
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	4.795.880	1.676.741
Stoklar	11	31.568.240	52.506.619
Peşin ödenmiş giderler	8	471.021	559.147
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	9	1.441.099	1.345.715
Diğer dönen varlıklar	9	430.467	384.917
DURAN VARLIKLAR		1.718.357.373	1.688.865.654
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	112.499.725	112.423.935
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	35.573	39.929
Stoklar	11	212.368.897	208.394.562
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.034.346.456	1.018.634.794
Maddi duran varlıklar	12	486.307	500.220
Maddi olmayan duran varlıklar			
Şerefiye	2,14	14.631.400	14.631.400
<i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>	13	75.979	67.060
Peşin ödenmiş giderler	8	268.596.428	269.552.670
Diğer duran varlıklar	9	75.316.608	64.621.084
TOPLAM VARLIKLAR		1.794.523.960	1.781.467.349

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 MART 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		85.519.047	247.021.507
Kısa vadeli borçlanmalar			
<i>İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlanmalar</i>	5	-	70.411.095
<i>İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli borçlanmalar</i>	5	10.047.615	28.899.781
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	5	32.257.446	58.983.479
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	5	30.574.819	26.192.172
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	3,6	34.530	21.028
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	6	7.378.335	58.479.812
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		140.278	137.615
Diğer borçlar			
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	426.371	421.900
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	17	2.897.856	2.140.027
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	16	467.498	510.144
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	1.294.299	824.454
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		642.442.839	470.785.227
Uzun vadeli borçlanmalar			
<i>İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>	5	238.367.001	66.994.795
<i>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar</i>	5	81.259.480	84.012.022
Diğer borçlar			
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	7	13.200.021	10.147.222
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)			
<i>İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	17	299.990.000	299.990.000
<i>İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler</i>	17	9.255.000	9.255.000
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	16	371.337	386.188
ÖZKAYNAKLAR		1.066.562.074	1.063.660.615
Ödenmiş sermaye	18	230.000.000	230.000.000
Sermaye düzeltme farkları	18	21.599.008	21.599.008
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	18	246.731.349	246.731.349
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler			
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları</i>	18	(24.619)	10.665
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		9.055.996	9.055.996
Geçmiş yıllar karları		556.263.597	460.111.329
Net dönem karı		2.936.743	96.152.268
TOPLAM KAYNAKLAR		1.794.523.960	1.781.467.349

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**1 OCAK - 31 MART 2020 VE 2019 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak-geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2020	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak-geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2019
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	19	29.544.779	3.200.310
Satışların maliyeti (-)	19	(21.671.690)	(1.738.657)
Brüt kar		7.873.089	1.461.653
Pazarlama giderleri (-)	20	(971.061)	(466.957)
Genel yönetim giderleri (-)	20	(2.851.910)	(3.025.023)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	860.178	48.321
Esas faaliyetlerden diğer giderler		(178.736)	(86.119)
Esas faaliyet karı/(zararı)		4.731.560	(2.068.125)
Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı/(zararı)		4.731.560	(2.068.125)
Finansman gelirleri	23	645.286	6.499.168
Finansman giderleri (-)	23	(2.440.103)	(2.316.199)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/ (zararı)		2.936.743	2.114.844
Dönem vergi geliri/(gideri)	24	-	-
Dönem karı/ (zararı)		2.936.743	2.114.844
DİĞER KAPSAMLI (GİDER)/GELİR		(35.284)	48.288
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları		(35.284)	48.288
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		2.901.459	2.163.132
Adi pay başına kazanç	25	0,0128	0,0094

(*) 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

29/02/2020 Tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile istifası kabul edilen Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sayın İsmail Murat TURGUT'un yerine kalan süreyi tamamlamak ve yapılacak ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere Sayın Dr. Şükrü Mete TEPEGÖZ seçilmiştir.

04/03/2020 Tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile istifası kabul edilen Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdürü Sayın Şeref AKGÜL'ün yerine 05/03/2020 Tarihli Yönetim Kurulu Kararıyla Sayın Onur İNCEHASAN Genel Müdür olarak atanmış ve 19/03/2020 Tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Yönetim Kurulu Üyelğinden istifa eden Sayın Şeref AKGÜL'ün yerine kalan süreyi tamamlamak ve yapılacak ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere Sayın Onur İNCEHASAN seçilmiştir.

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

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

31.03.2020 tarihi itibarıyla şirketimizin personel sayısı 36 kişidir. Toplu sözleşme uygulaması bulunmamaktadır. Personele özel sağlık sigortası, hayat sigortası ve bireysel emeklilik sigortası gibi ek imkanlar sağlanmaktadır.

24. Yıl içinde yapılan bağışlar hakkında bilgiler

Dönem içinde bağış yapılmamıştır.

25. Merkez dışı örgütlerinin olup olmadığı hakkında bilgi

Şirketimizin merkez dışında örgütü yoktur.

26. Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler

RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMELERİ

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Şirket Yönetim Kurulu tarafından kendi üyeleri arasından seçilen iki üyeden oluşmaktadır ve komite başkanı bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir. 2020 yılı ilk üç aylık dönemde 1 adet rapor hazırlamış ve Yönetim Kuruluna sunmuştur.

İç Denetim ve Risk Kontrol Müdürlüğü ise doğrudan Denetim Komitesi'ne bağlı olarak çalışmaktadır. Amaç, Şirketin iş ve işlemlerinin yönetim stratejisi ve politikalarına uygun olarak düzenli, verimli ve etkin bir şekilde mevzuat ve kurallar çerçevesinde yürütülmesini, hesap ve kayıt düzeninin bütünlüğünün ve güvenilirliğinin, veri sistemindeki bilgilerin zamanında ve doğru bir şekilde elde edilebilirliğinin sağlanması, hata, hile ve usulsüzlüklerin önlenmesinin ve tespitini sağlamaktır. İç Denetim ve Risk Kontrol Müdürlüğü altı ayda bir raporladığı denetim sonuçlarının özetini Denetim Komitesi'ne sunar.

2020 yılı ilk çeyreğinde, Kurumsal Yönetim İlke ve Standartları da göz önünde tutularak, iç kontrol sisteminin etkinliği ve verimliliğinin tespit ve değerlendirilmesinin yapılması amacıyla, İç Denetçi tarafından yapılan çalışmalar ve hazırlanan raporun incelenmesi neticesinde; Şirket faaliyetlerinin şirket amaçları doğrultusunda yürütüldüğü, düzenlenen mali tablolara ve ilgili kanun ve mevzuata uygun hareket edildiğine dair, güven ortamının oluşmuş olduğu, belirlenen hedefler doğrultusunda ana risklerin belirlendiği, sürekli

gözlemlendiği, en aza indirildiği ve mevcut iç kontrol etkinliklerinin sık ve devamlı olarak değerlendirildiği görülmüştür.

DANIŞMANLIK HİZMETLERİ

Şirketimiz, 2020 yılı için Bağımsız Denetim hizmetini PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ'den, tam tasdik hizmetlerini ise ER YMM Ltd. Şti.'den almaktadır. Şirketimizin yatırım danışmanlığı ve portföy yönetimi konularında bünyesinde istihdam ettiği lisans belgesine sahip portföy yöneticisi bulunduğundan ayrıca hizmet almak için bir kuruma ihtiyaç duymamıştır. Portföyümüzde yer alan mevcut gayrimenkullerimizin değerlendirme çalışmalarının yürütülmesi için Galata Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık Hizmetleri AŞ firmasından, portföyümüzde yer almayıp değerlemeye esas olan gayrimenkullere dair değerlendirme hizmeti alınması için Galata Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık Hizmetleri AŞ ve Yetkin Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık AŞ firmalarından, hizmet almaktadır.

Yukarıda bahsi geçen şirketlerle herhangi bir çıkar çatışması yaşanmamıştır.

FAALİYETLERİ ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

2020 Yılı ilk üç aylık dönemde 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 Mart 2020 tarihi itibarıyla taraf olduğu 32 dava bulunmakta olup, 27 davanın konusu tüketici davası, 3 adet icra takibi, 1 dava işe iade davası ve geriye kalan dava da sermaye artırımına ilişkin ilgilidir. Şirket tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak açıklanmıştır.

Şirket, 13 Mart 2014 tarihinde aldığı yönetim kurulu kararıyla, çıkarılmış sermayesini 106.200.000 TL'den 212.400.000 TL'ye artırmaya karar vermiştir. Şirket pay sahiplerinden Marmara Metal Mamülleri A.Ş., 11 Nisan 2014 tarihinde açtığı davada; 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 18/6 maddesi yollaması ile 6102 sayılı TTK'nın 445 vd. maddeleri gereğince Şirket yönetim kurulunun sermayenin artırılmasına ilişkin kararının iptali, davalı şirketin yönetim kurulu kararının geri bırakılması talebinde bulunmuştur. 12 Mayıs 2014 tarihli ara kararla Mahkeme kararın yürütülmesinin geri bırakılması talebinin reddine karar vermiştir. Davacı kararın reddine ilişkin 3 Eylül 2014 tarihinde 12 Mayıs 2014 tarihli karara itiraz etmiş Mahkeme, 26 Aralık 2014 tarihli kararıyla "Davacı defter kayıtlarının incelenmesi hususunun duruşmada karara bağlanmasına, bilirkişi kurulunun dosyayı ve raporu ara kararın tebliğinden itibaren 1 ay içinde sunmaları için ara kararın tebliğine, duruşmanın 25 Mart 2015 günü yapılmasına" karar vermiş, 25 Mart 2015 tarihinde gerçekleşen duruşmada dosya bilirkişide olduğundan, dosyanın raporla ve raporsuz mahkemeye iade edilmesi için bilirkişi heyetine tebligat gönderilmesine karar verilmiş ve duruşma 17 Eylül 2015 tarihine bırakılmıştır. 17 Eylül 2015 tarihli duruşmada, yazılan müzekkere yanıtlarının dosyaya gelişinin beklenmesi için duruşma 4 Kasım 2015 tarihine bırakılmıştır. 4 Kasım 2015 tarihli duruşmada, daha önceki ara karar uyarınca yazılan müzekkere yanıtları dosyaya ulaşmadığından duruşma 10 Şubat 2016 gününe bırakılmıştır. 10 Şubat 2016 tarihli duruşmada, alınan bilirkişi raporu hükme yeterli olmadığından yeniden bilirkişi incelemesi yapılmasına, ilgili incelemenin 11 Mart 2016 tarihinde yapılmasına ve davalının KAP'taki hisselerinin %5 altına düşmesinden dolayı halen hak sahipliğinin devam edip etmediğinin incelenmesine karar verilmiş, dava tarihi 8 Eylül 2016 gününe bırakılmıştır. Dava dosyası 11 Mart 2016 tarihinde mahkeme kaleminde bilirkişilere teslim edilmiş ve yapılan incelemeler sonucu bilirkişiler tarafından 25 Mayıs 2016 tarihinde dava dosyasına bilirkişi raporu sunulmuştur. Davanın 8 Eylül 2016 tarihinde görülen duruşmasında tarafların bilirkişi raporuna itirazlarını sunması için duruşmanın 23 Kasım 2016 günü görülmesine karar verilmiş, ilgili bilirkişi raporuna 13 Eylül 2016 tarihinde Şirket tarafından itiraz edilmiştir. Davanın 23 Kasım 2016 tarihinde görülen duruşmasında, bilirkişi dosyalarında çelişkili tespitler bulunduğundan yeniden rapor

alınmasına, raporlarla ilgili incelemenin 16 Aralık 2016 tarihinde mahkeme duruşma salonunda yapılmasına, duruşmanın ise 15 Mart 2017 tarihinde görülmeye karar verilmiş ve 15 Mart 2017 tarihli duruşmada bilirkişi raporunun beklenmesine ve duruşmanın 5 Temmuz 2017 tarihine bırakılmasına karar verilmiştir. Davanın 15 Temmuz 2017 tarihli duruşmasında bilirkişilerin raporlarını sunmadıkları görülmüş, duruşma 14 Aralık 2017 tarihine ertelenmiştir. Davanın 14 Şubat 2017 tarihinde görülen duruşmasında; dava dosyasına sunulan bilirkişi raporuna beyanda bulunmak üzere süre verilmiş ve bu nedenle duruşma 12 Nisan 2018 tarihine ertelenmiştir. Dava 12 Nisan 2018 günü yapılan duruşmada mahkemeye tahkikat aşaması tamamlandığından sözlü yargılamaya geçilmesine karar verilmiştir ve duruşma 20 Eylül 2018 tarihine ertelenmiştir. İstanbul 7. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2014/677 Esas sayılı dosyası ile görülen davanın 20 Eylül 2018 tarihli duruşmasında; davanın reddine karar verilmiş ve mahkeme tarafından tebliğ tarihinden itibaren iki haftalık yasal süresi içerisinde istinaf yargı yolu açık olduğu bildirilmiştir. 20 Aralık 2018 tarihinde davacı istinaf kanun yoluna başvurmuştur. Dava dosyasının istinaf incelemesi İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 12. Hukuk Dairesinin 2019/78 E sayılı dosyasında yapılmaktadır. İstinaf incelemesi halen devam etmekte olup dava henüz neticelenmemiştir.

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

ŞİRKETİN DOĞRUDAN VEYA DOLAYLI İŞTİRAKLERİ

Halk GYO – Vakıf GYO

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

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

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

Vakıf GYO – Obaköy

Vakıf-Obaköy 29 Nisan 2016 tarihinde imzalanan proje ortaklığı sözleşmesiyle adi ortaklık olarak kurulmuş olup 29 Nisan 2016 tarihinde faaliyete geçmiştir. Vakıf-Obaköy 100.000 TL sermaye ile %50, %50 oranında pay ile kurulmuş olup, kurulan ortaklığın amacı, Maltepe İstanbul'da konut projesi geliştirmektir. Şirket, 15.264 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 15.264 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 değiştiği tarih itibarıyla hazırlanmış finansal tablolarındaki net varlıklarının değerleriyle proje ortaklığının gerçeğe uygun değeri arasındaki tutar finansal tablolarda satın alma muhasebesi neticesinde ortaya çıkan şerefiye olarak maddi olmayan duran varlıklar altında sınıflandırılmıştır. 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla şerefiye tutarı 14.631.400 TL'dir. İşletme birleşmesi sonucunda oluşan şerefiye tutarı projenin teslimi ile birlikte projenin satış oranı üzerinden peydelpay giderleşecek ve proje satılıp teslim olduğunda finansal tablolarda şerefiye rakamı kalmayacaktır.

KURUMSAL SOSYAL SORUMLULUK

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

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

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

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	5.453.852	784.110
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	1.278.283.593	1.279.535.975
C İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		510.786.515	501.147.264
D Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	1.794.523.960	1.781.467.349
E Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	392.506.361	335.493.344
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	1.066.562.074	1.063.660.615
Diğer kaynaklar		335.455.525	382.313.390
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.794.523.960	1.781.467.349
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	5.447.145	781.238
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	205.926	205.926
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	123.385.014	154.040.286
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	5.316.549	652.618

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a), (b)	%71,54	%71,82	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%0,30	%0,04	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	%0,01	%0,01	Azami %20
6 İşletmecî şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%59,43	%46,02	Azami %500
8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%0,30	%0,04	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%0,29	%0,04	Azami %10