



Vakif GYO

 **Vakif GYO**
2019 YILI
FAALİYET RAPORU



2019 YILI FAALİYET RAPORU



“Her metrekaresini emekle iřliyoruz.”

 **Vakif GYO**

Kurumsal Profil

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ, bankacılık sektörünün ön sıralarında yer alan **T. Vakıflar Bankası T.A.O.** ve faaliyet gösterdiği alanda uzun yıllardır konut üretimi ve finansmanı açısından büyük destek sağlayan **T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı**'nın ana sermayedarlığı ile 1996 tarihinde kurulmuştur.

Kalite ve güvenden ödün vermeden, finanse ettiği projelerden düzenli kira ve yüksek portföy getirisi sağlayarak büyümeye ve geçmişten günümüze gayrimenkul sektörüne katkı sağlamaya devam etmektedir.

Piyasa Değeri yaklaşık **570 Milyon TL** ile sektördeki en büyük 15. gayrimenkul yatırım ortaklığı olup, sektörün yaklaşık **%2**'sini temsil etmektedir.

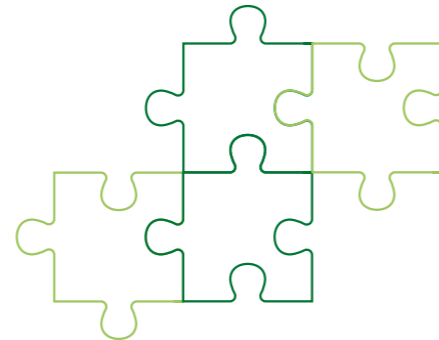
| | |
|-------------------------|----------------|
| Çıkarılmış Sermaye | 230.000.000 TL |
| Sektör Piyasa Değeri | 27.8 Milyar TL |
| Vakıf GYO Piyasa Değeri | 570 Milyon TL |

Misyonumuz

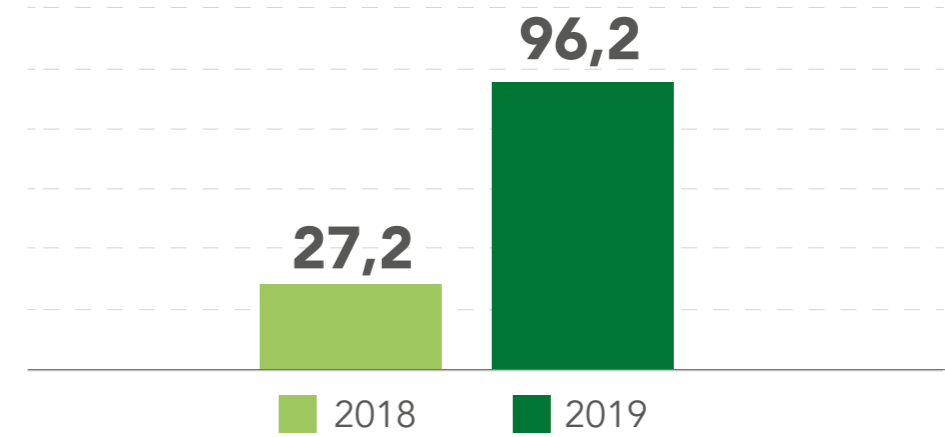
Gayrimenkul portföyü çeşitlendirilmiş, risk unsuru azaltılmış, piyasa koşullarında yüksek gelir getiren bir yapıya sahip olmakla birlikte büyüyerek ortaklarının yatırımlarına değer yaratmak, karlılığını ve sağlam bilanço yapısını korumak, yüksek kalitede projeler geliştirmek, personeline motivasyon ve iş tatmini yaratmaktır.

Vizyonumuz

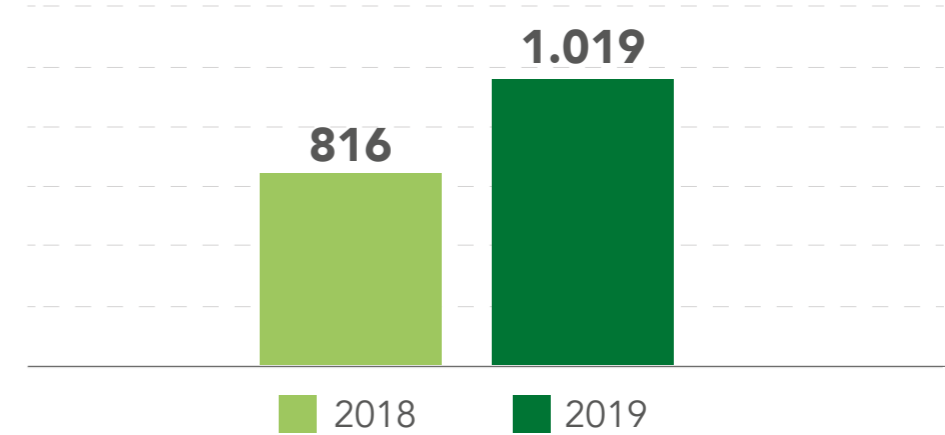
Sektörün ilk şirketlerinden biri olarak sektöre öncülük etmek ve sektörün lider şirketi olmaktır.



NET KÂR (Milyon TL)



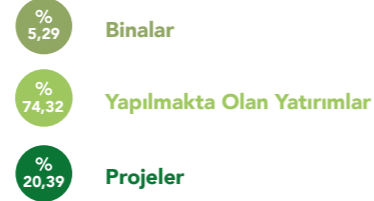
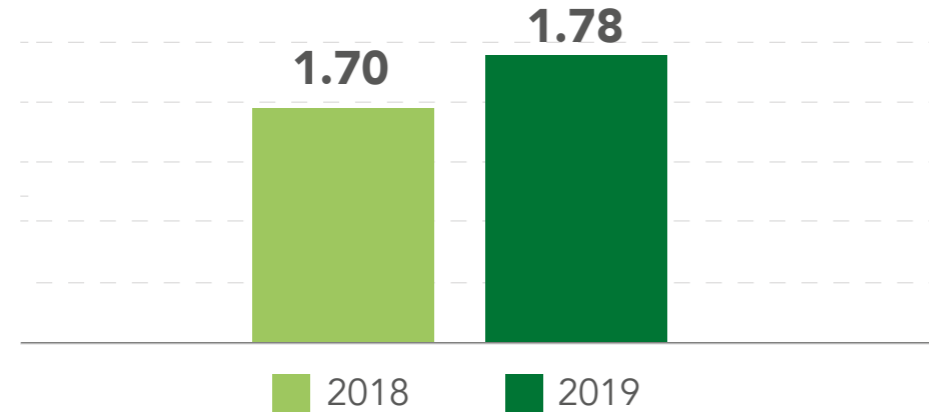
YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Milyon TL)



ÖZKAYNAKLAR (Milyon TL)



AKTİF BÜYÜKLÜK (Milyar TL)



Öncüyüz



Türkiye'nin **ilk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** olma bilinci ve tecrübesiyle, sektörün gelişimi için en iyi olmayı hedefleriz. Markalı konut projeleri ile geleceğe şekil veren ve toplumsal yaşamın refahını artıran yaşam alanları tasarlarız.

Çevreye Duyarlıyız



Çevreye duyarlı kurum kültürümüzü ve tarihimizin bir parçası olan Vakıf Kültürünü her adımda yanımızda taşıyoruz. Projelerimizde **sürdürülebilirlik** ve **geri dönüşüm**e öncelik veriyoruz. Ürettiğimiz değerler insan hayatına saygılı, yaşanabilir ve gelecek kuşaklara aktarılabilir nitelikte inşa edilir.

Değer Yaratıyoruz



Yatırımlarımızı, kaynak yaratma ve ülke ekonomisine katkı sağlama odağıyla geliştiriyoruz. **İUFM** gibi mega projelerden konut fonksiyonlarına kadar tüm projelerimiz geleceğe iz bırakır nitelik taşıyor. Hissedarlarımız, yatırımcılarımız ve toplumumuz için verimli, çağın gerekliliklerini takip eden, yenilikçi, sonuç odaklı ve riskin etkin yönetildiği işler üretiyoruz.

Kilometre Taşları

1996

Türkiye'nin ilk GYO şirketi olan **Vakıf GYO** kuruldu.
Levent İş Merkezi portföye dahil oldu.

2004

Kavaklıdere İş Merkezi portföye dahil oldu.

2011

Aliaga İş Merkezi portföye dahil oldu.
Fatih İş Merkezi portföye dahil oldu.
Kütahya İş Merkezi portföye dahil oldu.
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projemiz arsası portföye dahil oldu.

2014

Şirketimiz, ilk konut projesini hayata geçirmek üzere Vakıf GYO - Halk GYO ortaklığında
"Bizimtepe Aydos Projesi" çalışmalarına başladı.

2015

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi inşaat ruhsatı alındı.

2016

15 bin m² konut imarlı **Maltepe Projesi** arsası yatırım amaçlı alındı.
17 bin m² konut + ticaret imarlı Samandıra arsası portföye dahil oldu.
İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin temelleri atıldı.
T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile Bankanın Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi protokolü imzalandı.

2017

Şirketimiz, TSPB tarafından yapılan ödül töreninde
"Gayrimenkul Yatırımı Artışı" dalında 3.lük ödülünü aldı.
Hain darbe girişiminde hasar alan TBMM, Şirketimizin de katkılarıyla onarıldı.
Çanakkale Savaşı'nın canlandırılması ve gelecek kuşaklara bütün gerçekliği ile tasvir edilmesi amacıyla tasarlanmış olan Sosyal sorumluluk projemiz
Çanakkale Savaşı'nın canlandırılması ve gelecek kuşaklara bütün gerçekliği ile tasvir edilmesi amacıyla tasarlanmış olan sosyal sorumluluk projemiz
"1915 Çanakkale Panorama" Vakıf GYO-Halk GYO ortaklığında hayata geçirildi.

2018

Vakıfbank Spor Kulübü Sponsorluğu ile spora destek olmaya başladık.
577 konut ve 41 ticari alana sahip **Bizimtepe Aydos Projesi** teslimlere başladı.
Transform Fikirtepe Projesinde **2728 m²** satılabilir bağımsız bölüm satın alındı.
Nidapark Küçükyalı projesinde 102 bağımsız bölüm **220.7 milyon TL** bedel ile yatırım amaçlı portföye dahil edildi.
Gaziantep'in prestij projesi **Iconova**'ya ortak olundu.

2019

250 Bin TL sermaye ile kurulan Vakıf GYO,
2019 yılında **230 Milyon TL** sermayeye ulaştı.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi

Enerji kaynaklarının verimli kullanımı ve doğaya karşı sorumluluk bilinci, çevresel sürdürülebilirliğin gereksinimlerinin temelini oluşturmaktadır. Çevresel, ekonomik ve sosyal sürdürülebilirlik için yenilenebilir enerji kaynakları, sürdürülebilir şehirler, iklim değişikliği ile mücadele, istihdam ve ekonomik büyüme gibi birçok alanda refah ve sürekli gelişimin temellerinin atılması için Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı'nın önderliğinde "**Sürdürülebilir Kalkınma Hedefleri**" belirlenmiştir.

Vakıf GYO faaliyet alanı doğrultusunda başta **İstanbul Uluslararası Finans Merkezi** olmak üzere, dahil olduğu projeleriyle çevrenin ve tüm insanların yaşam kalitesinin korunmasına azami özeni göstermektedir. **İUFM**, fiziksel kurgusu sayesinde doğal ışık ve havalandırma gibi enerji tasarrufuna katkı sağlayan aynı zamanda verimlilik düzeyi yüksek ve tasarruflu ekipmanları, bina otomasyon sistemleri, dönüştürülebilir elektro-mekanik altyapısı ile enerji verimliliğini esas alan projemizdir.



Lokasyon
**Ümraniye,
İstanbul**

İnşaat Alanı
261.537 m²

Proje Durumu
**İnşaat
Aşamasında**

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi kapsamında, Vakıf GYO olarak hayata geçirdiğimiz, biri **221 metre** yükseklikte ve **52 katlı**, diğeri **151 metre** yükseklikte ve **36 katlı** iki kuleden oluşacak projemiz için geri sayım devam etmektedir.

- A Sınıfı Ticaret ve Ofis Alanları
- Akıllı ve Sürdürülebilir Sistemler
- Geniş ve Ferah Çalışma Alanları

Bizimtepe Aydos

Konut ve ticari fonksiyonlardan oluşan Bizimtepe Aydos Projesi, sosyal donatı alanları, açık-kapalı yüzme havuzları, **1. Sınıf malzeme kalitesi**, **80 dönüm peyzaj** alanı ve 2+1'den başlayan daire seçenekleri ile Anadolu yakasının pilot lokasyonu Sancaktepe'de yaşama başlamıştır.

%80
Peyzaj Alanı



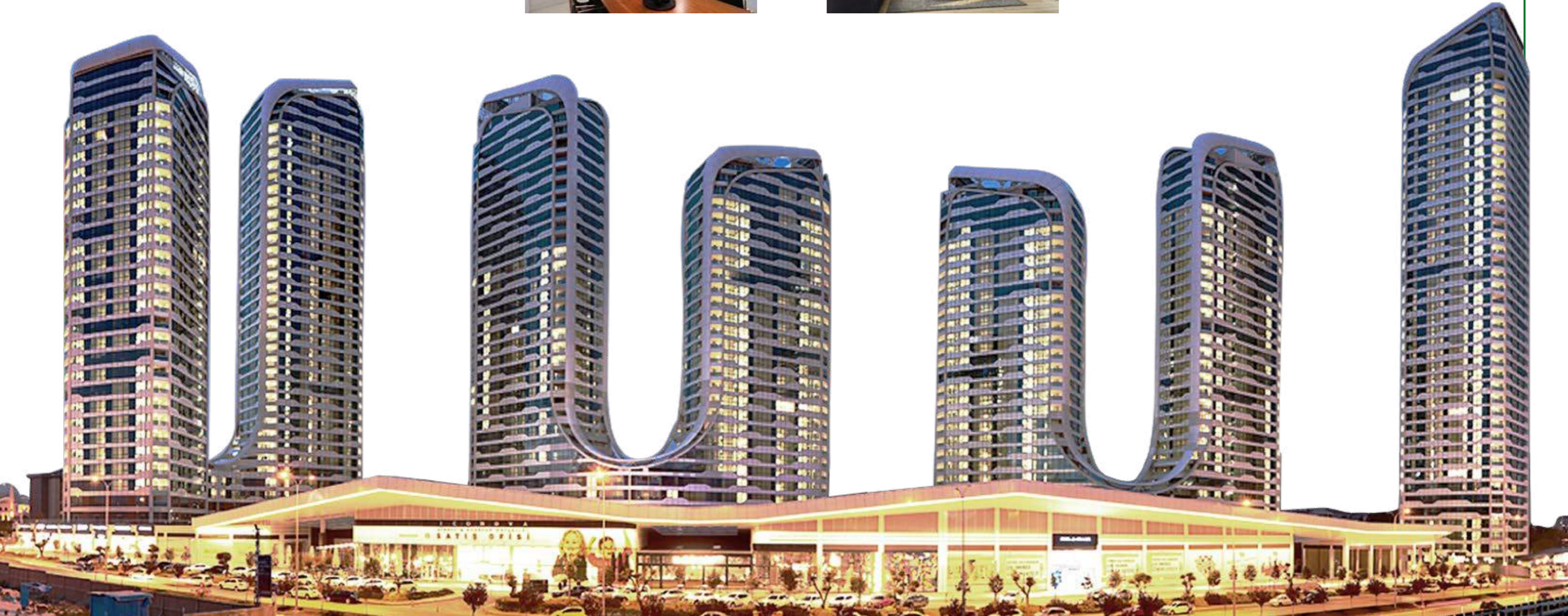
Gelişmekte olan ülkelerin 2030 yılına kadar su verimliliği, atık su arıtma, geri dönüşüm ve tekrar kullanım teknolojilerini de içerecek şekilde su ve atık su ile ilgili eylemler ve programlar konusunda uluslararası işbirliğinin ve kapasite artırma desteğinin genişletilmesi beklenmektedir. Bu önem doğrultusunda, Halk GYO - Vakıf GYO ortaklığıyla geliştirilen Bizimtepe Aydos Projesi; 80 dönümlük yeşil alan içerisinde kullanılan ağaçlandırmaları ve fazla su gereksinimi duymayan türdeki bitkileri sayesinde su sarfiyatının azaltılmasına katkı sağlamaktadır.



Gaziantep Iconova

577 adet konut, 41 adet ticari birim ve çok çeşitli sosyal alanları ile Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesinde bulunan Iconova, Gaziantep'in en değerli konut projesi konumundadır. 27 ve 43 kat aralığında değişen yükseklikte 7 kulesi ile toplam **2.500 kişinin** yaşam alanı olmayı hedefleyen Iconova'da konut teslimleri ile yaşam başlamıştır.

Konut fonksiyonu ağırlıkta olan Iconova projesi yeterli spor imkanları ve eğitimleri ile sosyal yaşamın sürdürülebilirliğine hizmet etmek üzere tasarlanmıştır.



Sürdürülebilir bir Türkiye için, sürdürülebilir binalar tasarlıyoruz.



Günümüzde tüm dünyada en güvenilir ve geçerli olarak kabul edilen insan, doğa ve çevreye duyarlı yapılar tasarlamayı öncelik kabul eden **LEED** sertifikasyon sistemi, içinde bulunduğumuz çevrenin daha sağlıklı ve yaşanabilir olmasını amaçlamaktadır.

Vakıf GYO olarak dış dünya ile etkileşime açık olan **İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projemiz** aynı zamanda doğaya saygısını Leed sertifikasına adaylığı ile göstermekte olup; Leed Silver standartlarını yerine getiren projede inşaat sürecinin tamamlanmasıyla Leed Gold sertifikası alınması hedeflenmektedir.

İUFM
İstanbul Uluslararası
Finans Merkezi



Bina cephesinde kullanılacak dış cephe, cam ve çerçeve sistemlerinde enerji verimliliğinin sağlanması için ürünlerin renk, yansımaya ve saydamlık derecesi, ışık ve enerji aktarımı, gölgeleme katsayısı gibi **LEED** kriterlerine uygun olma şartları aranmıştır.

Ticari binalardaki mekanik sistemler, enerji konusuna direkt olarak etki etmektedir. Bu nedenle projede seçilen tüm mekanik cihazlar, yüksek enerji verimliliğine sahip, ozon tabakasına en az zarar veren ve küresel ısınmaya karşı çevreci ekipmanlardan seçilmiştir.

Binaların dış aydınlatma sistemleri hatalı tasarlandığında, enerji verimsizliğine ve ışık kirliliğine yol açarak doğal yaşama zarar vermektedir. Dış aydınlatmada **LEED** kriterlerine uyulmasının yanı sıra tüm armatürler, zaman ayarlı olarak bina otomasyon sistemi ile kontrol edilecektir.

Bina aydınlatma kontrol sistemi, günümüz en modern sistemlerinden biri olan **DALI** (Digital Addressable Lighting Interface) sistemi ile dizayn edilmiştir. Binanın ortak alanlarındaki aydınlatma armatürlerini belirlenen bir saatten sonra otomatik olarak tam veya kısmi kapatabilme özelliğine sahiptir.

Bina içinde su verimliliğinin sağlanabilmesi için geçerli kriterlere uygun su armatürleri tedarik edilecektir.





Sosyal Sorumluyuz

Vakıf GYO olarak, evrensel kültürün bir parçası olduğuna inandığımız sporun ve sporcunun destekçisi olmaya devam ediyoruz.

#govakıf

2017-2018 / 2018-2019 / 2019-2020

3 FIVB Kulüpler Dünya Şampiyonası
ŞAMPİYONLUĞU

4 CEV Şampiyonlar Ligi
ŞAMPİYONLUĞU

11 Türkiye Ligi
ŞAMPİYONLUĞU

1 Guinness
DÜNYA REKORU

Ay Yıldızlı Bayrağımızı ve Türk Sporunu uluslararası arenada en iyi şekilde temsil ederek ulusumuzun göğsünü kabartan **VakıfBank Voleybol Takımı**, Türkiye'nin ilk **Şampiyonlar Ligi Şampiyonu**, Türkiye'nin uluslararası arenada en çok kupa kazanan takımı ve Türkiye'nin en çok Şampiyonlar Ligi Şampiyonluğu kazanan takımı ünvanlarının sahibidir.

Bir çok ilke imza atan **VakıfBank Voleybol Takımı**, 23 Ekim 2012 tarihinden 22 Ocak 2014 tarihine kadar oynadığı tüm resmi maçları kazanarak "**Üst üste en çok resmi maç kazanan voleybol takımı**" olarak Guinness Rekorlar Kitabına girmeyi başaran, ayrıca 2013 yılında kazandığı 5 kupayla bir voleybol takımının kazanabileceği tüm kupaları namağlup kazanan tek takım olmuştur.

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

1. Görüş

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Şirket'in durumu hakkında denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 17 Şubat 2020 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4. Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

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

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Şirket'in o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

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

5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

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

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

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



İstanbul, 1 Nisan 2020

İÇİNDEKİLER

Olağan Genel Kurul Toplantısı Gündemi **26**

YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI 29

GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI 31

I. GENEL BİLGİLER

1. Raporun Dönemi **33**
2. Ortaklığın Unvanı **33**
3. Yönetim Organı ve Üst Düzey Yöneticiler **34**
4. Yıl İçinde Yapılan Esas Sözleşme Değişiklikleri **44**
5. Ortaklık, Sermaye Yapısı ve Organizasyon Şeması **44**
6. Ar-Ge Çalışmaları **47**
7. Hisse Senedi Performansı **47**
8. Faaliyet Konusu ve Sektör **50**

YATIRIMLAR (GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ)

1. Levent İş Merkezi **52**
2. Kavaklıdere Dükkan **53**
3. Aliağa İş Merkezi **54**
4. Kütahya İş Merkezi **55**
5. Fatih İş Merkezi **56**
6. Bizimtepe Aydos Ticari Üniteler **57**

B. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ İLE İLGİLİ FAALİYETLER

1. Mevcut Stoklar **58**
2. Geliştirilmekte Olan Gayrimenkuller **59**
3. Kira Getirisi Olan Gayrimenkuller **61**
4. Proje Geliştirme Amaçlı Arsalar **62**
5. Mülk Edinilimine Dayalı Yatırımlar **63**
6. Gayrimenkul Portföy Gelişimi **63**

FİNANSAL YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER 64

1. Ayrıntılı Bilanço **64**
2. Gelir Tablosu **66**
3. Özkaynak Değişim Tablosu **67**
4. Nakit Akış Tablosu **68**
5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü **69**
6. Finansal Analiz **72**

FAALİYETLERLE İLGİLİ DİĞER BİLGİLER 78

1. Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmeleri **78**
2. İçsel Bilgilere Erişimi Olan Kişiler Listesi **78**
3. Toplu Sözleşme Uygulamaları **78**
4. Kıdem Tazminatları Yükümlülük Durumu **79**
5. Personele Sağlanan Hak ve Menfaatler **79**
6. Danışmalık Hizmetleri **79**
7. Genel Kurul **80**
8. Faaliyetleri Önemli Ölçüde Etkileyecek Mevzuat Değişiklikleri **80**
9. Şirket Aleyhine Açılmış Davalar **81**
10. Şirketin Doğrudan veya Dolaylı İştirakleri **82**
11. Şirket Özel Denetimine ve Kamu Denetimine Ait Bilgiler **83**
12. Şirketin Grup Şirketi Olması İle İlgili Açıklamalar **83**
13. Kurumsal Sosyal Sorumluluk **83**
14. Kar Dağıtım Politikası **84**
16. Diğer Konular **85**
17. 2019 Yılı Yönetim Kurulu Bağlılık Raporu Sonucu **85**

III. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU 87

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI GÜNDEMİ (22 Haziran 2020)

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığının oluşturulması,
2. Genel Kurul Toplantı Tutanağının imzası için Başkan ve Oy Toplayıcılara yetki verilmesi,
3. 2019 Yılı faaliyet ve hesapları hakkında Yönetim Kurulu Yıllık Faaliyet Raporu ve Bağımsız Denetim Raporunun okunması ve müzakeresi,
4. Bağımsız denetimden geçmiş 2019 yılı finansal tabloların ve eklerinin müzakeresi ve onaylanması,
5. 2019 Yılı faaliyetleri ile ilgili olarak Yönetim Kurulu Üyelerinin ibra edilmesi,
6. 2019 Yılında dağıtılabılır kar oluşmadığından, kar dağıtımı yapılmaması konusundaki Yönetim Kurulu önerisinin Genel Kurulun onayına sunulması.
7. Yıl içinde boşalan Yönetim Kurulu Üyeliklerine yapılan atamaların Genel Kurulun onayına sunulması,
8. Yönetim Kurulu Üyelerinin seçimi, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin atanmasının Genel Kurulun onayına sunulması,
9. Yönetim Kurulu aylık ücretlerinin karara bağlanması,
10. İlgili mevzuat ve Türk Ticaret Kanunu uyarınca Bağımsız Denetim Firmasının seçiminin Genel Kurulun onayına sunulması,
11. Kurumsal Yönetim İlkeleri 1.3.10 Maddesi uyarınca, Şirketimiz bağış ve yardımlarına ilişkin Genel Kurulun bilgilendirilmesi,
12. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı tebliği uyarınca Yönetim Kurulu Üyeleri ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları hakkında Genel Kurulun bilgilendirilmesi,
13. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereği ilişkili taraf işlemleri ile ilgili Genel Kurulun bilgilendirilmesi,
14. Dilek ve temenniler,
15. Kapanış.

YÖNETİM KURULU ve ÜST YÖNETİM



Prof. Dr. Şahap **KAVCIOĞLU**
Yönetim Kurulu Başkanı



Dilek **YÜKSEL**
Yönetim Kurulu Başkan Vekili
(Bağımsız Üye)



Mustafa **ÖZBEY**
Yönetim Kurulu Üyesi



Kürşat Hakan **BÜTÜN**
Yönetim Kurulu Üyesi



Ahmet **YILMAZ**
Yönetim Kurulu Üyesi



Dr. Şükrü Mete **TEPEGÖZ**
Yönetim Kurulu Üyesi



Onur **İNCEHASAN**
Yönetim Kurulu Üyesi ve
Genel Müdür



Hakan **TAŞCI**
Yönetim Kurulu Üyesi
(Bağımsız Üye)



Orhan **YÜCE**
Yönetim Kurulu Üyesi



Mehmet **MURAT**
Yönetim Kurulu Üyesi



Dursun **BAŞTÜRK**
Yönetim Kurulu Üyesi



Murat **TANGİL**
Satış, Pazarlama ve İnsan Kaynakları
Genel Müdür Yardımcısı



Nazmi Nazim **ADILOĞLU**
Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri
Genel Müdür Yardımcısı



96,2 Milyon TL kâr elde eden Vakıf GYO, bir önceki yıla kârını **2,5 kat** artırarak başarılı bir yılı geride bırakmıştır.

YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

Saygıdeğer Ortaklarımız;

2019 yılında Hazine ve Maliye Bakanlığı'mız tarafından açıklanan Yeni Ekonomi Programı'nda belirlenen kur, enflasyon ve faiz politikalarıyla oluşan dengeli seyir, Ülkemiz için resesyona tehlikesini bertaraf etmiş ve yılın üçüncü çeyrek verilerine göre finansal piyasalarda normalleşmenin de etkisiyle, Türkiye ekonomisi büyümeye devam etmiştir. Faiz oranları ve kur farklarından yoğun bir şekilde etkilenen gayrimenkul sektöründe konut kredi faizlerinin yüzde 1 altına çekilmesi ile bir süredir beklemekte olan iç talep hareketlenmiş, kurun stabil görüntüsü inşaat maliyetlerini kontrol altına alarak fiyat artışlarını baskılamış ve bu gelişmeler sonucunda konut satışlarında yukarı doğru ivmelenme kaydedilmiştir.

Kuruluşundan bugüne Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı sektörünün güvenilir ve istikrarlı şirketi olma özelliğini devam ettiren Vakıf GYO, 2019 yılında 1.78 Milyar TL aktif büyüklüğe ulaşmış ve 96,2 Milyon TL kar elde ederek bir önceki yıla göre karını 2,5 kat artırarak başarılı bir yılı geride bırakmıştır.

Şirketimiz, portföyünde yer alan arsalar üzerinde geliştirilmesi planlanan projelerde yerli üretim ürünlerini tercih edilmesine azami özen göstererek ülke kaynaklarının en verimli şekilde kullanılması, yerel mimariye özgü değerlerimizi içeren sağlam ve modern yapılar inşa etme gayretindedir. Ülke gerçeği olan deprem riskinin ve buna bağlı kentsel dönüşüm ihtiyacının, büyük şehirlere doğru yaşanan göçün ve nüfus artışının doğal bir sonucu olarak toplumun güvenli konut ihtiyacının karşılanabilmesini teminen; güvenli, insanı önceleyen, sosyal donatı yeşil alanları geniş yapılar ortaya koymaya devam edecektir.

Çevresel sürdürülebilirlik adına önemli adımlar atan şirketimiz, dünyada geçerliliği olan LEED sertifikasına GOLD kategorisine aday olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi, %80 yeşil alan üzerine inşa edilen Bizimtepe Aydos Projesi ve 360 derece kent yaşamına hizmet veren İconova Projesiyle ülkenin çeşitli illerinde örnek teşkil etmeye devam etmektedir. Önümüzdeki dönemlerde hayata geçmesi planlanan İzmir ve Maltepe Projeleriyle de yatırımlarını karlılıkla sürdürmeyi planlanmaktadır.

Mega kent İstanbul'un mega projeleri arasında yer alacak ve Türkiye'yi uluslararası finans camiasına taşıyacak olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi, 2019 yılında yetkilendirilen T.C. Cumhurbaşkanlığı Finans Ofisi'nin de katkılarıyla yeni plan ve strateji çerçevesinde çalışmalarına hız vermiştir. Bu alanda ilk günden itibaren durmaksızın inşasına devam ederek % 30 tamamlanma oranına ulaşan Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesimiz; gelecek vizyonumuzu ortaya koyan, mimarisıyla tarihimize ışık tutan ve küresel yatırım talebini ülkemize çekecek değere sahip bir proje olduğuna tekrar dikkat çekmek ve gururla yolumuza devam ettiğimizi belirtmek isterim.

Sürdürülebilirlik anlayışıyla geleceği bugünden inşa ederken, Ülke menfaatlerimiz, milli değerlerimiz ve vakıf kültürümüz ışığında görevimizi icra ediyor, bu inanca ortak olan hissedarlarımız ve yatırımcılarımıza gönülden teşekkürlerimi sunuyorum.

Saygılarımla,
Prof. Dr. Şahap KAVCIOĞLU
Yönetim Kurulu Başkanı

GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI

Değerli Paydaşlarımız,

Ülke ekonomimiz, Yeni Ekonomi Programı hedefleri doğrultusunda 2019 yılının son çeyreğinde yüzde 6 büyürken, 2019'un tamamında ise yüzde 0,9'luk bir büyüme ile başarılı bir dönemi geride bırakmıştır. Finansal saldırılara yönelik uygulanan politikalar ve alınan aksiyonlarla piyasalar belli bir istikrara kavuşturulmuştur. Bu normalleşme süreciyle birlikte faiz oranlarında ciddi bir düşüş sağlanmış ve gayrimenkul sektörün olumlu yansımasıdır. Konut kredi faizlerinin yüzde 1 altına çekilmesi ile bir süredir beklemekte olan iç talep hareketlenmiş, kurun stabil görüntüsü inşaat maliyetlerini kontrol altına alarak fiyat artışlarını baskılamış ve bu gelişmeler sonucunda konut satışlarında yukarı yönlü bir ivmelenme kaydedilmiştir.

Konut piyasasındaki fiyat değişimlerini gösteren konut fiyat endeksi ise, 2019 yılı aralık ayında bir önceki yıla göre %9,92 oranında artmış, yeni konutlarda ise bu oran %10,73 olmuştur. Gelecek dönemde de güvenli konuta olan ihtiyaç, artan şehir nüfusu ve vatandaşlık imkânları ile birlikte yerli ve yabancı yatırımcıların konut ve yatırım taleplerinin artmasıyla, konut fiyatlarında yaşanan yukarı yönlü trendin önümüzdeki dönemlerde de devam edeceğini söyleyebiliriz.

Vakıf GYO, 2019 yılında toparlanan ekonomik göstergelere paralel olarak, yatırım harcamalarının ağırlıkta olduğu bu dönemde aktif büyüklüğünü 1.78 Milyar TL'ye ulaştırmış ve 96,2 milyon karlılıkla yılı başarıyla tamamlamıştır. Şirketimiz, Vakıfbank ve TOKİ gibi güçlü ortaklıklarından aldığı güç ve çalışma prensibiyle başta Şirketimize, ülke ekonomisine ve yatırımcılarımıza en üst düzeyde menfaat sağlamaya devam edecektir.

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 tasarım çalışmaları tamamlanmış, yapı ruhsatı alma süreci devam etmektedir. Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret AŞ 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.

Geçtiğimiz yılda başarılarla birlikte imza attığımız çalışanlarımız, iş ortaklarımız ve bizlere inanan yatırımcılarımıza bir kez daha teşekkürlerimi sunar, 2020 yılında oluşturduğumuz stratejilerle sürdürülebilir hedeflerimiz için çalışmalarımıza kararlılıkla devam edeceğimiz bir yıla daha hazır olduğumuzu yinelemek isterim.

Saygılarımla,

Onur İNCEHASAN

Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür

Yatırım harcamalarının ağırlıkta olduğu bu dönemde, Şirketimiz aktif büyüklüğünü 2019 yılında **1.78 Milyar TL'ye ulaştırmıştır.**



1. RAPORUN DÖNEMİ

01.01.2019 - 31.12.2019

2. ORTAKLIĞIN ÜNVANI

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

Kayıtlı Sermayesi
Çıkarılmış Sermayesi
Faaliyet Merkezi

1.000.000.000 TL

230.000.000 TL

Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı Nutuk Sok. No: 4

Ümraniye/İstanbul

İstanbul Ticaret Odası/653731

www.vakifgyo.com.tr

0922008334600018

kurumsal@vakifgyo.com.tr

Ticaret Sicil/No
İnternet Sitesi
Mersis No
E-Posta

| Ortaklık Yapısı | 31 Aralık 2019 | | 31 Aralık 2018 | |
|---|----------------|--------------------|----------------|--------------------|
| | Pay Oranı (%) | Pay Tutarı (TL) | Pay Oranı (%) | Pay Tutarı (TL) |
| T. Vakıflar Bankası T.A.O. | 38,70 | 89.015.827 | 38,70 | 87.080.685 |
| T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Bşk. | 14,63 | 33.638.055 | 14,63 | 32.906.790 |
| Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz.Vakfı | 8,78 | 20.192.433 | 9,60 | 21.601.384 |
| Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Em. Sandığı | 7,24 | 16.661.985 | 8,88 | 19.976.131 |
| Diğer | 30,65 | 70.491.700 | 28,19 | 63.435.010 |
| Toplam | 100 | 230.000.000 | 100 | 225.000.000 |

3. YÖNETİM ORGANI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

| Yönetim Kurulu | Adı Soyadı | Görev Süreleri |
|------------------------|---------------------------|--------------------|
| 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 | 01.03.2020 - 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 Yönetim | Adı Soyadı | Görev Süreleri |
| Genel Müdür* | Onur İNCEHASAN | 05.03.2020 - Devam |
| Genel Müdür Yardımcısı | Murat TANGİL | 17.10.2017 - Devam |
| Genel Müdür Yardımcısı | Nazmi Nazim ADILOĞLU | 14.11.2019 - Devam |

* Şirketimizde 14 Mayıs 2018 tarihi itibarıyla Genel Müdür olarak görev yapan Sayın Şeref AKGÜL 04 Mart 2020 tarihinde ayrılmış olup yerine Sayın Onur İNCEHASAN atanmıştır.

YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

| Yönetim Kurulu | Adı Soyadı |
|--|------------------|
| 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 İÇİNDE GÖREVDEN AYRILAN YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

| Adı Soyadı | Görev Başlangıcı | Görev Bitişi |
|-----------------------|------------------|--------------|
| Mahmut Süleyman GÜVEN | 14.05.2018 | 01.02.2019 |
| Olca ÇEÇEN | 25.06.2018 | 01.02.2019 |
| Gürol KONYALIOĞLU | 15.04.2016 | 31.05.2019 |
| Kazım ŞİMŞEK | 15.04.2016 | 24.06.2019 |
| Hazım AKYOL | 01.02.2019 | 24.06.2019 |
| Alper ERSOY | 01.02.2019 | 24.06.2019 |
| Hızır TARAKÇI | 16.06.2017 | 24.06.2019 |
| Murat Karani ÖNAL | 15.04.2016 | 24.06.2019 |
| Mehmet TÜRKSÖNMEZ | 24.06.2019 | 02.09.2019 |
| İsmail Murat TURGUT | 02.09.2019 | 29.02.2020 |
| Şeref AKGÜL | 14.05.2018 | 04.03.2020 |

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE GENEL MÜDÜR

| Adı Soyadı | Görevi | Mesleği | Son Durum itibarıyla Ortaklık Dışında Aldığı Görevler | Yer Aldığı Komiteler ve Görevi |
|---------------------------|------------------------------|--|---|---|
| Prof. Dr. Şahap KAVCIOĞLU | Yönetim Kurulu Başkanı | Bankacı | T.Vakıflar Bankası T.A.O. Yönetim Kurulu Başkan Vekili | -- |
| Dilek Yüksel | Yönetim Kurulu Başkan Vekili | Bankacı | T. Vakıflar Bankası T.A.O. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | Denetim Komitesi Başkanı, Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı |
| Mustafa ÖZBEY | Yönetim Kurulu Üyesi | Bankacı | T. Vakıflar Bankası T.A.O. İstanbul Anadolu Kurumsal Merkez Şube Başkanı | Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi, Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi |
| Kürşat Hakan BÜTÜN | Yönetim Kurulu Üyesi | Bankacı | T. Vakıflar Bankası T.A.O. Bankacılık Operasyonları Başkanı | -- |
| Ahmet YILMAZ | Yönetim Kurulu Üyesi | Bankacı | T. Vakıflar Bankası T.A.O. Ticari Bankacılık Pazarlama Başkanı | -- |
| Dr. Şükrü Mete TEPEGÖZ | Yönetim Kurulu Üyesi | Bankacı | T. Vakıflar Bankası T.A.O. Özellikli Krediler Yönetimi Başkanı | -- |
| Onur İNCEHASAN | Yönetim Kurulu Üyesi | İşletme ve Yönetim Meslek Profesyoneli | -- | -- |
| Hakan TAŞÇI | Yönetim Kurulu Üyesi | Bürokrat | -- | Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı, Denetim Komitesi Üyesi |
| Orhan YÜCE | Yönetim Kurulu Üyesi | Mühendis | T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkan Yardımcısı | -- |
| Mehmet MURAT | Yönetim Kurulu Üyesi | Diğer | T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Uzman | -- |
| Dursun BAŞTÜRK | Yönetim Kurulu Üyesi | Mühendis | T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkan Yardımcısı | -- |

ÜST YÖNETİME SAĞLANAN 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.

2019 yılında ödenen toplam yıllık brüt ücret şu şekildedir:

| | |
|---|----------------|
| Yönetim Kurulu ücret ve giderleri | 799.457,- TL |
| Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler | 1.009.367,- 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 2019 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.

Denetimden Sorumlu Komite ilgili dönem içerisinde 6 adet karar alıp, Yönetim Kuruluna sunmuştur.

Komite, Şirket'in finansal tablolarının, Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ve izlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak düzenlendiği ve Şirketin finansal durumunu doğru bir şekilde yansıttığı kanaatine ulaşıldığının Yönetim Kuruluna bildirilmesi hususunda üç aylık periyotlarda dört adet rapor hazırlamıştır.

Bununla birlikte yine üç aylık periyotlarda dört adet komite raporu hazırlayıp Yönetim Kuruluna sunmuştur. Ayrıca 2019 Yılı bağımsız denetim şirketinin seçimi ile ilgili ve yıllık/altı aylık İç Denetim Raporlarını da inceleyip görüşlerini Yönetim Kuruluna iletmiştir.

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. Riskin Erken Saptanması Komitesi ilgili dönem içerisinde 6 adet rapor hazırlayıp Yönetim Kuruluna sunmuştur.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Şirketimiz 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 bulunmuş ve dönem sonunda yıllık kurumsal yönetim değerlendirmesini yapıp Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı ile Yönetim Kurulunun onayına sunmuştur.

Bununla birlikte Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirketimizde "**Aday Gösterme Komitesi**" ve "**Ücretlendirme Komitesi**"nin de görevlerini üstlenmiş olup, Şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin ücretlendirme esaslarını ve ölçütlerini belirlemek, Ücretlendirme politikası çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyelerine ve Üst Düzey Yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kuruluna sunmak, Bağımsız Üye adayları ile ilgili ön incelemeleri yapıp uygunluğunu Yönetim Kurulu'na sunmak, Yıllık kurumsal yönetim değerlendirmesini yapıp Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı ile Yönetim Kurulu'nun onayına sunmak amacıyla, Yönetim Kuruluna 5 adet rapor hazırlamıştır. Ayrıca Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi ilgili adayını sunmak üzere de 1 kez Aday Gösterme Komitesi rapor hazırlamıştır.

Şirketimiz 2019 yılında, 2018 Yılı hesap dönemine ilişkin Kurumsal Uyum Raporunu ve 2018 yılı Yatırımcı İlişkileri Bölümü Faaliyet Raporunu hazırlayarak bu dönemde Yönetim Kuruluna sunmuştur.

YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI

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 2019 Yılında 29 defa toplanmış üyelerin toplantıya katılım oranı % 100 olarak gerçekleşmiştir.

YÖNETİM KURULU VE ÜST YÖNETİM ÖZGEÇMİŞLERİ



Prof. Dr. Şahap KAVCIOĞLU
Yönetim Kurulu Başkanı

1967 yılında Bayburt'ta doğdu. 1987 yılında Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümünü bitirdi. İstanbul Üniversitesi'ni Muhasebe Enstitüsünü Denetim Uzmanı olarak bitirdikten sonra, İngiltere Hastings College'ta 1988-1990 yılları arasında işletmecilik üzerine eğitim gördü. Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsünde Yüksek Lisansını, Doktorasını tamamladı ve 2014 yılında Doçent unvanını aldı. İş hayatına 1991 yılında Esbank T.A.Ş.'de Müfettiş Yardımcısı olarak başladı. Sırasıyla Müfettiş, Şube Müdürü ve Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yaptı. 2003 yılında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de İstanbul Bölge Koordinatörü olarak görev aldı. Aynı Bankada sırasıyla Perakende Bankacılıktan, Esnaf-KOBİ Bankacılığı'ndan, Kredi Politikaları'ndan, İnsan Kaynakları ve Organizasyondan sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak 2015 yılı Kasım ayına kadar çalıştı. 1 Kasım 2015 Genel seçimlerinde 26. Dönem Bayburt Milletvekili olarak seçildi. Bu süre içerisinde TBMM Plan ve Bütçe Komisyonu Üyesi ve Parlamentolar Arası Birlik (PAB) Türk Grubu Üyesi olarak çalışmalarını sürdürdü. 10 Yıl Bayburt Eğitim Kültür ve Hizmet Vakfı'nda Başkanlık görevini yürüttü. Aynı zamanda Bayburt Üniversitesi Kalkındırma Vakfı Mütevelli Heyeti Üyesi, Galatasaray Spor Kulübü Kongre Üyesi, Dokuz Eylül Üniversitesi Mezunlar Derneği Kurucu Üyesi ve Bankacılık ve Sigortacılık Mezunları Derneği üyesidir. "Ticari Bankalarda Sorunlu Kredilerin Yönetimi Çözüm Yolları ve Takibi" ve "Enerji Sektöründe Yatırım Projelerinin Değerlendirilmesi" adlı yayımlanmış iki kitabı ve çok sayıda makalesi bulunmaktadır. 14 Ağustos 2018 tarihinden itibaren VakıfBank Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevinin yanı sıra Kredi Komitesi, Denetim Komitesi Üyesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi'nde üyelik görevlerini yürütmektedir. Aynı zamanda Yeni Şafak Gazetesinde ekonomi sayfasında köşe yazarlığına devam eden Kavcıoğlu, evli ve 3 çocuk babasıdır. Şirketimizde, 04.09.2018 tarihinde Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçilmiştir. Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.



Dilek YÜKSEL
Yönetim Kurulu Başkan Vekili
(Bağımsız Üye)

1977 Nispetiye Tokat doğumludur. Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat bölümü mezunudur. Ankara Üniversitesi Banka Hukuku ve Araştırma Enstitüsü'nde Bankacılık ve Ekonomi eğitimi almıştır. Samsun Atakum Belediyesi Basın Yayın ve Halkla İlişkiler Müdürü ve Ankara Mamak Belediyesi Kültür Şube Müdürü olarak görev yapmıştır. 23. ve 24.Dönemlerde Tokat Milletvekili olarak seçilmiştir. 23.Dönem'de Kit Komisyonu Üyesi, 24.Dönemde Milli Savunma Komisyonu ve Kadın Erkek Fırsat Eşitliği Komisyonu'nda görev almıştır. Kadın İstihdamının Artırılması ve Çözüm Önerileri Konulu Alt Komisyon'a Başkanlık yapmıştır. Ayrıca 24.Dönemde TBMM Başkanlık Divanı Katip Üyelik görevini yürütmüştür. İngilizce bilen Yüksel, evli ve 2 çocuk annesidir. 24.06.2019 tarihinde yapılan 2018 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir. Dilek Yüksel'in Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

1970 yılı Adıyaman / Kahta doğumlu Mustafa Özbey, Lise eğitimini Çorum Atatürk Lisesinde tamamlamış ve 1992 yılında Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümünden mezun olmuştur. Bankacılık kariyerine 1995 yılında Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Toplu Konut Bireysel Krediler Müdürlüğünde Mali Analist Yardımcısı olarak göreve başlayan Mustafa Özbey, Genel Müdürlükte çeşitli birimlerde Mali Analist ve Müdür Yardımcısı olarak çalıştıktan sonra 2004 Yılından itibaren Yenisanayi Şube Müdürlüğü, KOBİ Bankacılığı Pazarlama Müdürlüğü, Vakıf Kiralama AŞ Denetim Kurulu Üyeliği, Ümraniye Şube Müdürlüğü, Gebze Kurumsal Merkezi ve İstanbul Anadolu Kurumsal Merkezinde Şube Müdürlüğü yapmıştır. 2019 yılında Anadolu Kurumsal Merkez Şube Başkanlığına atanmış ve Başkan olarak görevini yürütmektedir. 24.06.2019 tarihinde yapılan 2018 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir. Mustafa ÖZBEY'in Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.



Mustafa ÖZBEY
Yönetim Kurulu Üyesi

1971 yılında İstanbul'da doğdu. İlk ve orta öğrenimini İstanbul'da tamamladıktan sonra 1994 yılında Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümünden mezun oldu. Meslek hayatına, 1995 yılında, Türkiye Vakıflar Bankası TAO'da Mali Analist Yardımcısı olarak başladı. Bankanın tahsis, pazarlama ve operasyon birimlerinde mali analist, müdür yardımcısı ve müdür olarak görev yaptı. 16 Mart 2018 tarihinden itibaren Bankacılık Operasyonları Başkanı olarak görev yapmakta olup evli ve iki çocuk babasıdır. 24.06.2019 tarihinde yapılan 2018 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir. Kürşat Hakan BÜTÜN'ün Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.



Kürşat Hakan BÜTÜN
Yönetim Kurulu Üyesi

22.12.1969 Tarihinde Ankara'da doğdu. İlk ve orta öğrenimini Ankara'da tamamladı. 1986 yılında O.D.T.Ü Psikolojik Danışmanlık ve Rehberlik Bölümünü kazandı. 2 yıl okuduktan sonra 1988 yılında Ankara Üniversitesi S.B.F İşletme Bölümünü kazanarak 1993 yılında buradan mezun oldu. 1995 yılında Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O'da mali analist yardımcısı olarak işe başladı. Aynı bankada Yenişehir/Ankara, Konya, Erzincan ve Erzurum şubelerinde yöneticilik yaptı. 2010-2013 yılları arası Vakıflar Bankası Doğu Anadolu Bölge Müdürü, 2013-2019 yılları arasında Vakıflar Bankası Kocaeli Bölge Müdürü görevlerinde bulundu. 2019 yılı Haziran ayı itibarıyla Vakıflar Bankası Ticari Bankacılık Pazarlama Başkanı görevini yürütmektedir. Evli ve bir kız, bir erkek çocuk babasıdır. 24.06.2019 tarihinde yapılan 2018 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir. Ahmet YILMAZ'ın Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.



Ahmet YILMAZ
Yönetim Kurulu Üyesi



Dr. Şükrü Mete TEPEGÖZ
Yönetim Kurulu Üyesi

Karadeniz Teknik Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden 1991 yılında mezun olan Şükrü Mete TEPEGÖZ, yine aynı üniversitede Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Bölümünde yüksek lisansını tamamlamış olup, doktoraını 2018 yılında İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Muhasebe ve Denetim Anabilim Dalı "Finansal Kuruluşlarda İç Kontrol" konularında yapmıştır. Meslek hayatına 1995 yılında Rumeli Holding AŞ'de müfettiş unvanıyla başlamıştır. T.Vakıflar Bankası T.A.O.'da 1997-2013 yılları arasında sırasıyla; Müfettiş, Genel Müdürlük Ticari Krediler Müdürlüğü Müdür Yardımcısı, Dolayoba/İstanbul Şube Müdürü, Merter Şube Müdürü, Levent Şube Müdürü ve Genel Müdürlük Kurumsal Krediler Müdürü olarak görev almıştır. 2013-2018 yılları arasında QNB Finansbank AŞ'de Bankalar Caddesi Şube Müdürü, Bayrampaşa Çarşı Şube Müdürü, Beşyüzevler Şube Müdürü görevlerinde bulunan Tepegöz, 2019 yılı itibarıyla T.Vakıflar Bankası T.A.O'de Genel Müdürlük Özellikli Krediler Yönetimi Başkanı olarak görevine devam etmektedir. 02.03.2020 tarihi itibarıyla Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ Yönetim Kurulu Üyeliğine atanan Sayın Şükrü Mete TEPEGÖZ'ün Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.



Onur İNCEHASAN
Yönetim Kurulu Üyesi
Genel Müdür

1997 yılında Gazi Üniversitesi Müh. Mim. Fakültesi Makine Mühendisliği bölümünden mezun oldu. Yüksek Lisansını 2014-2015 yılları arasında Gedik Üniversitesi İşletme Yönetimi (MBA) bölümünde tamamladı. Kısa süreli özel sektör deneyiminden sonra, 1998 yılında İstanbul Gaz Dağıtım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketinde (İGDAŞ) Proje Mühendisi olarak meslek hayatına başladı. 1998 - 2020 yılları arasında İGDAŞ'ta çeşitli görevlerde bulunan İncehasan, 2003-2004 Eğitim Uzmanı, 2007 - 2008 Kalite Müdürü, 2008-2015 Anadolu Bölge Müdürü, Ocak 2015 - Ağustos 2017 Genel Müdür Yardımcısı ve daha sonra Yönetim Danışmanı olarak görev yaptı. Yöneticilik kariyerinde; teknik şartnameler ve esasların oluşturulması, yönetmelik ve standartların hazırlanması, kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılması ve müşteri süreçlerinin iyileştirilmesine yönelik çok sayıda projeye liderlik etmiş olup, gerçekleşen bu projelerin biri vesilesiyle Milli Prodüktivite Merkezi tarafından "2007 Yılın İşvereni" seçilmiştir. Çeşitli sivil toplum kuruluşlarında yöneticilik yapmıştır. Mart 2020 itibarıyla Şirketimizde Genel Müdür olarak göreve başlayan Onur İNCEHASAN, evli ve 3 çocuk babasıdır. Şirketimizde 19.03.2020 tarihinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.



Hakan TAŞÇI
Yönetim Kurulu Üyesi
(Bağımsız Üye)

1990 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun olarak özel sektörde başlayan iş hayatı; öğretim görevliliği, belediye meclis üyeliği ve 22. Dönem Manisa Milletvekiliği görevleriyle devam etmiştir. Şirketimizde 01.05.2008 tarihinden itibaren Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini sürdürmektedir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.



Orhan YÜCE
Yönetim Kurulu Üyesi

1964 yılında Bursa'da doğdu. Karadeniz Teknik Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden 1988 yılında mezun oldu.1988-2002 yılları arasında özel sektörde saha mühendisliği, şantiye şefliği, proje müdürlüğü, şantiye koordinatörlüğü gibi çeşitli kademelerde görev yaptı. 2003 yılında T.C. Başbakanlık Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nda Uzman kadrosunda göreve başlayan Yüce, Şube Müdürlüğü, Daire Başkanlığı, Başkan Danışmanlığı görevlerinde bulundu. Mart 2011'den bu yana Başkan Yardımcılığı görevini yürütmektedir. 16.06.2017 tarihinde yapılan 2016 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirketimiz Yönetim Kurulu üyeliğine seçilmiştir. Orhan YÜCE'nin Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

1985 yılında Gazi Üniversitesi İ.İ.B.F. İşletme Bölümünden mezun olup, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Muhasebe Finansman Bölümünde yüksek lisansını tamamlamıştır. Tarım Kredileri Kooperatifleri Genel Müdürlüğü'nde Müfettişlik görevinde bulunduktan sonra Etibank Genel Müdürlüğü'nde Müfettiş Yardımcılığı, Müfettiş, Baş Müfettiş, Personel Müdürü, Emlak Bankası Baş Müfettişliği, Şube Müdürlüğü, Ankara Bölge Başkanlığı, Konut Müsteşarlığı'nda Teftiş Kurul Başkanlığı, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nda Teftiş Kurul Başkanlığı Baş Müfettiş, 2007-2014 yılları arasında TOKİ Başkan Yardımcılığı, 2014-2019 yılları arasında TOKİ Başkan Danışmanlığı görevlerinde bulunmuş olup halen Uzman olarak görevine devam etmektedir. 28.03.2012 tarihinden itibaren Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliği görevini sürdürmektedir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.



Mehmet MURAT
Yönetim Kurulu Üyesi

Dursun BAŞTÜRK, 1971 yılında Afyonkarahisar'da doğdu. 1988 Yılında Tapu Kadastro Meslek Lisesinden, 1992 Yılında Trakya Üniversitesi Edirne Meslek Yüksek Okulu Harita Kadastro Bölümünden, 1998 Yılında Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi Jeodezi ve Fotogrametri Bölümünden mezun oldu. Yüksek Lisans eğitimini Necmettin Erbakan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünde 2017 yılında tamamladı. Eylül 1988- Aralık 1994 Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Edirne Kadastro Müdürlüğü'nde Teknisyen olarak, Aralık 1994 - Ağustos 1998 Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü 1. (İstanbul) Bölge Müdürlüğü'nde Tekniker olarak, Kasım 1999 - Mart 2001 Doğan İç Güvenlik Taburu'nda (Siirt-Pervari) Yedek Subay olarak, Mart 2001-Nisan 2004 Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü 1. (İstanbul) Bölge Müdürlüğü'nde Harita Mühendisi olarak, Nisan 2004 - Aralık 2004 Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nde Şube Müdürü olarak, Aralık 2004 - Aralık 2005 Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Uygulama Dairesi Başkanlığında Harita Mühendisi olarak, Ocak 2006 - Şubat 2007 Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Emlak Dairesi Başkanlığında Emlak Şube Müdürü olarak, Şubat 2007 - Nisan 2019 Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Emlak Dairesi Başkanı olarak, Görev yaptı. 30 Nisan 2019 tarihinde TOKİ Başkan Yardımcılığı görevine atandı. Dursun BAŞTÜRK, evli olup, 2 çocuk babasıdır. Şirketimizde 31.05.2019 tarihinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.



Dursun BAŞTÜRK
Yönetim Kurulu Üyesi

1994 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Maliye Bölümü'nden mezun oldu. Maliye Bakanlığı'ndan burslu okuduğu için mecburi hizmetini İzmir Kordon Vergi Dairesi'nde tamamladı. 1997 yılında Toprakbank Teftiş Kurulu'nda Müfettiş Yardımcısı olarak başladığı Bankacılık kariyerine çeşitli bankalarda çalıştıktan sonra en son T. Garanti Bankası A.Ş. Kapalıçarşı Şube Müdürü olarak devam etti. 2017 yılında Şirketimiz Portföy Yönetimi ve Finansal Raporlama Genel Müdür Yardımcısı olarak atanan Murat TANGİL, evli ve 1 çocuk babasıdır.



Murat TANGİL
Satış, Pazarlama ve İnsan Kaynakları
Genel Müdür Yardımcısı

1970 yılı Ankara doğumlu Nazmi Nazim ADILOĞLU, Yakın Doğu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümünden mezun olmuştur. Kariyer hayatına 1998 yılında Vakıf Yatırım Menkul Kıymetler AŞ'de başlayan Nazmi Nazim ADILOĞLU, Hisse Senetleri Bölümünde Uzman Yardımcısı, Broker ve Uzman pozisyonlarında görev almış, ardından 2003 yılında Teftiş Kurulu Başkanlığı'na Müfettiş olarak atanmıştır. 2005 -2019 yılları arasında Teftiş Kurulu Başkanı olarak görevini yürütmüştür. Eş zamanlı olarak, 2003 - 2006 yılları arasında Vakıf Portföy AŞ'de Teftiş Kurulunda Müfettiş olarak ek görevde bulunmuştur. 2019 yılında Şirketimizde Genel Müdür Yardımcısı olarak göreve başlayan Nazmi Nazim ADILOĞLU, evli ve 2 çocuk babasıdır.



Nazmi Nazim ADILOĞLU
Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri
Genel Müdür Yardımcısı

BAĞIMSIZLIK BEYANLARI

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ KAPSAMINDA BEYAN

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

Beyan, kabul ve taahhüt ederim.

Dilek YÜKSEL

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ KAPSAMINDA BEYAN

1. Şirket, Şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendisi, eşi ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hissîmlerim arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkimin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkimin bulunmadığını,
2. Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya Yönetim Kurulu Üyesi olmadığımı,
3. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
4. Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,
5. 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,
6. Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabileceğimi, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
7. Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayırabiliyorum olacağımı,
8. Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almadığımı,
9. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olmadığımı,
10. Bağımsızlığımı ortadan kaldıran bir durum ortaya çıktığı takdirde, değişiklik tarafımdan kamuya duyurulmak üzere derhal Yönetim Kuruluna iletteceğimi, bu durumda bağımsızlığımı kaybettiğimden dolayı Yönetim Kurulu üyeliğimden ve görevlerimden ilke olarak istifa edeceğimi,

Beyan, kabul ve taahhüt ederim.

Hakan TAŞÇI

4. YIL İÇİNDE YAPILAN ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

Şirketimiz bu dönem, 2018 yılı karından bedelsiz pay verilme suretiyle ortaklarımıza kar payı dağıtılması sonucu sermayesini 230.000.000 TL'ye çıkarmıştır. Bu doğrultuda Esas Sözleşmenin 7. Maddesinde değişiklik yapılmıştır. Söz konusu değişikliklerin tamamı ve SPK onaylı tadil metni <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/681299> bağlantısında yer almaktadır.

5. ORTAKLIK, SERMAYE YAPISI VE ORGANİZASYON ŞEMASI

Ortaklık Yapısı

| | Pay Oranı (%) | 31 Aralık 2019 | | 31 Aralık 2018 | |
|---|---------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| | | Pay Oranı (%) | Pay Tutarı (TL) | Pay Oranı (%) | Pay Tutarı (TL) |
| T. Vakıflar Bankası T.A.O | 38,70 | 89.015.827 | 38,70 | 87.080.685 | |
| T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Bşk. | 14,63 | 33.638.055 | 14,63 | 32.906.790 | |
| Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Gv. Hiz.Vakfı | 8,78 | 20.192.433 | 9,60 | 21.601.384 | |
| Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Emekli Sandığı | 7,24 | 16.661.985 | 8,88 | 19.976.131 | |
| Diğer | 30,65 | 70.491.700 | 28,19 | 63.435.010 | |
| | 100 | 230.000.000 | 100 | 225.000.000 | |

Şirketin paylarının nama yazılı A grubu ve hamiline yazılı B grubu olmak üzere iki çeşittir.

Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A grubu payların her biri 15 (On Beş) oy hakkına, B grubu payların her biri 1 (Bir) oy hakkına sahiptir.

VAKIF GYO AŞ ORGANİZASYON ŞEMASI

Şirketimiz organizasyon şeması 31 Aralık 2019 itibarıyla aşağıdaki gibidir:



31 Aralık 2019 itibarıyla şirketimiz personel sayısı 34'tür.

BAĞLI ORTAKLIKLAR, FİNANSAL DURAN VARLIKLAR İLE FİNANSAL YATIRIMLAR HAKKINDA BİLGİLER

Halk - Vakıf Adi Ortaklığı

| | |
|---|-------------------------------------|
| Ortaklık Ünvanı | Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı |
| Faaliyet Merkezi | Tatlısu Mahallesi Ümraniye/İstanbul |
| Sermayesi | 100.000,-TL |
| Şirketimizin Sermayedeki Pay Tutarı/Oranı | 50.000,-TL / %50 |
| Yönetim Organı | |
| Ortaklar Kurulu Başkanı | Prof. Dr. Şahap KAVCIOĞLU |
| Ortaklar Kurulu Başkan Vekili | Erdal BEKİN |
| Ortaklar Kurulu Üyesi | Onur İNCEHASAN |
| Ortaklar Kurulu Üyesi | Yaşar GÖKTAŞ |

Vakıf - Obaköy Adi Ortaklığı

| | |
|---|--|
| Ortaklık Ünvanı | Vakıf GYO - Obaköy Adi Ortaklığı |
| Faaliyet Merkezi | Şerifali Mahallesi Bayraktar Bulvarı Nutuk Sokak No:4 Ümraniye İstanbul |
| Sermayesi | 100.000,-TL |
| Şirketimizin Sermayedeki Pay Tutarı/Oranı | 99.000,-TL / %99 |
| Yönetim Organı | |
| Ortaklar Kurulu Başkanı | Onur İNCEHASAN |
| Ortaklar Kurulu Başkan Vekili | Murat TANGİL |
| Ortaklar Kurulu Üyesi | Uğur TAYMAZ |
| Ortaklar Kurulu Üyesi | Özer ÖZDİKİCİ |

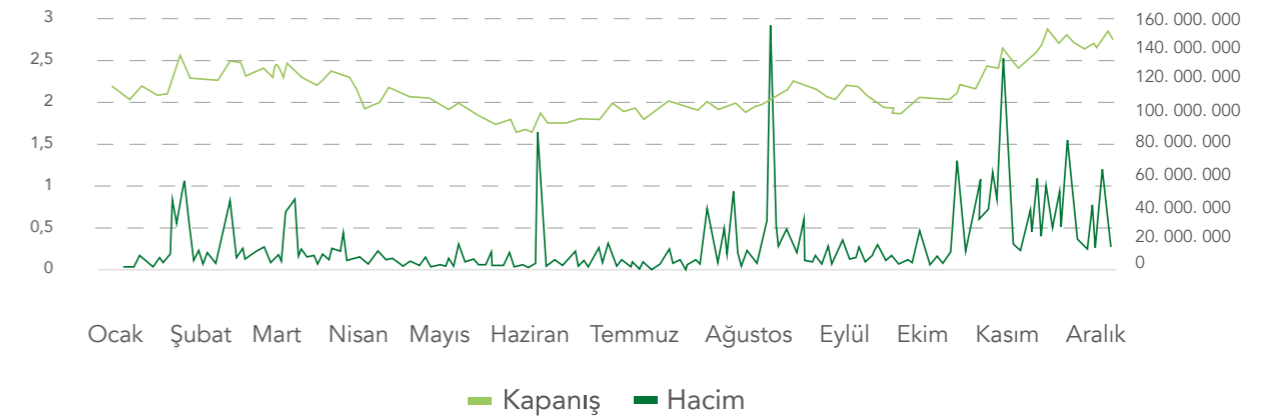
6. AR-GE ÇALIŞMALARI

Şirketimiz arsa, arazi ve proje geliştirme fizibilite çalışmalarını yürütmektedir.

7. HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

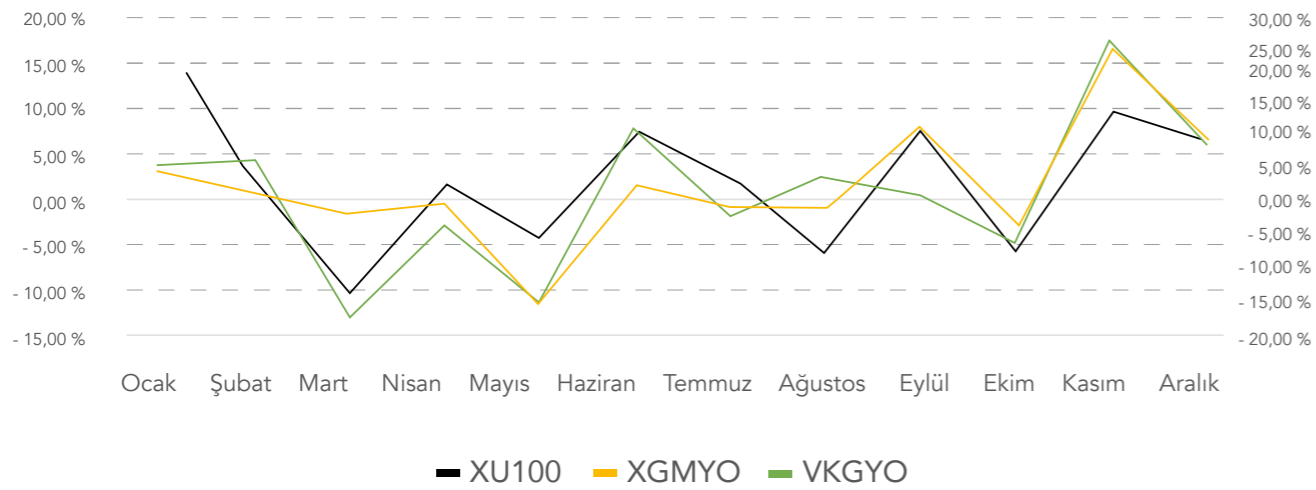
Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı hisse senedinin 2019 yılı içerisinde gösterdiği gelişme aşağıdaki grafikler ile sunulmuştur. Grafik 1, Şirketimiz hisse senedinin 01.01.2019 – 31.12.2019 dönem aralığındaki fiyat değişimini ve yapılan işlemlerin hacmini göstermektedir. Grafik 2 hisse senedimizin 01.01.2019 ile 31.12.2019 tarihleri 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 01.01.2019 - 31.12.2019 HİSSE SENEDİ PERFORMANSI



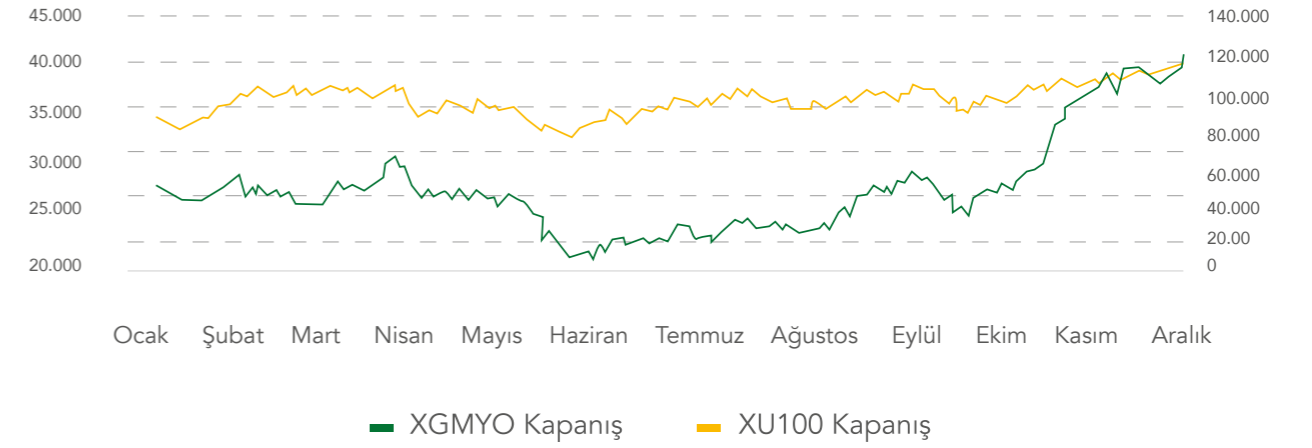
XU100 - XGMYO - VKGYO KARŞILAŞTIRMALI AYLIK DEĞİŞİM GRAFİĞİ

XU100 - XGMYO - VKGYO



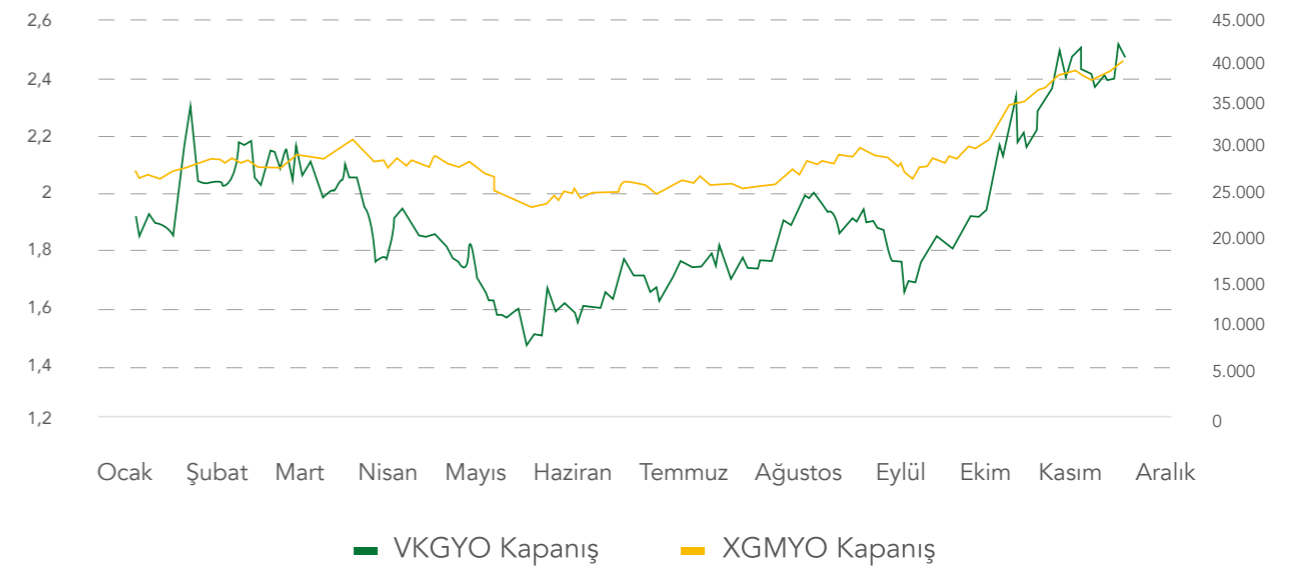
XGMYO - XU100 FİYAT GRAFİĞİ

XU100 - XGMYO



XGMYO-VKGYO FİYAT GRAFİĞİ

VKGYO - XGMYO



8. FAALİYET KONUSU VE SEKTÖR

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Faaliyet Konusu

Gayrimenkul sektörü, dünyanın her yerinde olduğu gibi Türkiye’de de yaygın olarak istihdam sağlayan ve ağırlığı büyük bir sektördür. Gayrimenkuller, aynı zamanda kısa ve uzun vadeli yatırımlar için kullanılmakta olan ve oldukça güvenilir olarak nitelendirilen bir yatırım aracıdır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO), bu değerli yatırım aracından faydalanabilmek amacıyla finansal araçların çeşitlendirilmesi ve gayrimenkullerin piyasa içinde daha likit olarak kullanılabilmesi amacıyla kurulmuşlardır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının öncelikli faaliyet konusu, gayrimenkul ve gayrimenkul sertifikası gibi gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından oluşan bir portföy oluşturmak ve portföy çeşitlendirmesi yaparak riski en aza indirerek bu portföyü yönetmektir. Temel olarak düşünüldüğünde menkul kıymet yatırım ortaklıkları ile aynı olan GYO’nun ayırıcı özelliği portföyünde menkul kıymetlerin yanı sıra ağırlıklı olarak gayrimenkullerin ve bunlara dayalı menkul kıymetlerin olmasıdır.

Esas olarak portföyde bulunan yatırım araçları; gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, bina, arsa, arazi, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkuller üzerinde kurulan intifa hakları ve kira gelirleri elde etmek amacı ile yapılan gayrimenkul yatırımları şeklinde sıralanabilir. Hisse senetlerinin halka arzı yoluyla yatırımcılardan toplanan sermaye ile gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı menkul kıymetlere yatırım yaparak, portföylerinden elde ettikleri gelirleri ortaklarına aktarmaktadır.

Genel Ekonomi ve Gayrimenkul Sektöründeki Durum

Aralık ayında tüketici fiyatları yüzde 0,74 oranında artmış ve yıllık enflasyon 1,28 puan yükselerek yüzde 11,84 olmuştur. Bu dönemde yıllık enflasyon, hizmet grubunda sınırlı olmakla birlikte, alt gruplar genelinde yükselmiştir. En belirgin artış enerji enflasyonunda izlenirken, bu gelişmede bir önceki yılın aynı dönemindeki düşük baz etkisi öne çıkmıştır. Gıda enflasyonu hem işlenmemiş hem de işlenmiş alt kalemlerinde yukarı yönlü bir seyir izlemiştir. Temel mal grubu yıllık enflasyonu maliyet unsurlarının yanında bir önceki yılın aynı dönemindeki düşük bazın da etkisiyle yükselmiştir. Bu görünüm altında, çekirdek enflasyon göstergelerinin yıllık enflasyonu bir miktar yükselse de, B ve C göstergelerinin eğilimindeki ılımlı seyir korunmuştur.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre; Aralık ayında bir önceki aya göre %0.58 oranında, geçen yılın aynı dönemine göre %2.94 oranında endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %89.20 oranında nominal artış gerçekleşmiştir. Yeni Konut Fiyat Endeksi, Aralık ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.16 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 %0.12 oranında nominal artış gerçekleşmiştir. Aralık ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %8’lik (son 6 aylık ortalama %7) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlenmiştir. Yeni Konut Fiyat Endeksi, Aralık ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde stoklarda adet bazında %6.03 oranında erime gözlenmiştir. Aralık ayında, satışı gerçekleştirilen konutların %49’u bitmiş konut stoklarından, %51’i bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

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

İnşaat sektörü ekonomik büyüme içinde de önemli bir paya sahip olup, GSYH oranları ile arasında ciddi bir ilişki bulunmaktadır. Geçtiğimiz 16 yıl boyunca, Türkiye’de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır. Sektör istihdam üzerinde de oldukça önemli bir etkiye sahiptir. Hane halkı ile Devletin nihai tüketim harcamalarındaki artış, inşaat ve alt sektörleri üzerinde olumlu etki yaratan bir yapıya sahiptir.

Uluslararası ticarete yaşanan korumacılık eğilimi ve büyük merkez bankalarının faizleri artırması yatırım arayışı nedeniyle para hareketlerine önemli ölçüde kısıt getirmiştir. Son dönemde yaşanan ekonomik gelişmelerin inşaat maliyeti endeksine etkileri de net bir şekilde gözlemlenmektedir. Açıklanmış olan son TUIK verilerine göre, 2019 yılının Aralık sonu itibarıyla inşaat maliyet endeksi 192.24 olarak gerçekleşmiş olup, bir önceki yılın aynı ayına göre %10,76 oranında bir artış göstermiştir.

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 aşikârdır.

A. YATIRIMLAR (GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ)

1. LEVENT İŞ MERKEZİ

1.1.Tapu Bilgileri

Ada: 1472

Parsel: 1

Parsel Alanı: 6.217,50 m²

Arsa Payı: 116/5900

1.2.Konum

Taşınmazlar, Ebulula Mardin Caddesi'ne cepheli konumdaki Park Maya Sitesi'nde yer almaktadır. Park Maya Sitesi bir kaç parselden oluşmuştur. Taşınmazların yer aldığı 1472 ada, 1 parsel üzerinde 4 adet blok bulunmakta, bağımsız bölümler köşe konumlu F2-A Blok'ta yer almaktadır. F2-A Blok yanında sitenin güvenli ana girişi bulunmaktadır. Taşınmazlara ulaşımı sağlayan Büyükdere Caddesi'ne cepheli Metrocitiy AVM, Safir ve Kanyon AVM taşınmazlara 900mt., İş Kuleleri 750mt. mesafede, Akmerkez AVM ise 800mt. mesafededir. Ebulula Mardin Caddesi'ne cepheli konumdaki Park Maya Sitesi'nde yer almaktadır.

1.3.İnşaat Özellikleri

10 adet bağımsız bölümden oluşan binanın toplam brüt alanı 1.477 m²'dir.
Kat Adedi: 7 Kat (2 Bodrum kat + Zemin kat + 4 Normal kat)

1.4.Taşınmazın Değeri

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde bölgenin her geçen gün artan ticari potansiyeli, alışveriş merkezlerine yakınlığı, ulaşım imkanlarının rahatlığı, yapının A sınıfı inşaat kalitesine sahip olması, kapalı otoparkının bulunması ile altyapı ve çevre düzenlenmesinin tamamlanmış olması gibi kriterler göz önüne alınmıştır. 10.10.1996 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 265.540,-TL. olarak belirlenen taşınmaz, harçlar dahil 279.496,-TL bedelle 24.10.1996 tarihinde portföye dahil edilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 34. ve 37. maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 25.12.2019 tarihli Ekspertiz Raporu'nda, gayrimenkulün pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiş olan gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 25.516.000,-TL + KDV kıymet takdir edilmiştir.

2. KAVAKLIDERE DÜKKAN

2.1.Tapu Bilgileri

Ada: 2537

Parsel: 6

Parsel Alanı: 651 m²

Arsa Payı: 39/128

2.2.Konum

Taşınmaz; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde yer almaktadır. Merkezi bir yerde bulunmakta olan taşınmazın çevresi ağırlıklı olarak dükkan, mağaza, iş hanları, ofis katları ve konutlardan oluşmaktadır. Ulaşımı oldukça rahattır.

2.3.İnşaat Özellikleri

12 adet bağımsız bölümden oluşan binanın toplam inşaat alanı 3.074 m²'dir. Mülkiyetimizde bulunan bağımsız bölüm, 121 numaralı apartmanın, bodrum, zemin ve 1.normal katında yer alan toplam 1.062 m² brüt alanlı depolu dükkan nitelikli gayrimenkuldür.

Kat Adedi: 8 kat (Bodrum kat+ Zemin kat+ 6 Normal kat)

2.4.Taşınmazın Değeri

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde özel ve toplu taşıma araçları ile ulaşım imkanlarının rahatlığı, binanın yola cepheli olması ve büyüklüğü göz önüne alınmıştır. 27.12.2004 Tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 4.070.000,-TL olarak belirlenen taşınmaz, 30.12.2004 tarihinde harçlar dahil toplam 4.100.600,- TL bedel ile portföye dahil edilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 34. Ve 37. maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 25.12.2019 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiş olan gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 13.806.000,-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

3. ALIAĞA İŞ MERKEZİ

3.1.Tapu Bilgileri

Parsel: **5637**
Parsel Alanı: **189 m²**

3.2.Konum

Taşınmaz kentin ana arterlerinden olan İstiklal Caddesi üzerinde, Aliağa Belediyesi ile Aliağa Türk Telekom Müdürlüğü arasında yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Demokrasi Meydanı, Çarşı Camii ve Şehir Parkı yer almaktadır. Bölgedeki yapılar 6-7 katlıdır. Blok nizamında ve betonarme karkas inşaat tarzı ile inşa edilmiş olup genelde ticari amaçlı olarak kullanılmaktadır.

3.3.İnşaat Özellikleri

9 adet bağımsız bölümden oluşan binanın toplam brüt alanı 1.132 m²'dir.
Kat Adedi: 7 Kat (Bodrum kat + Zemin kat + 5 Normal kat)

3.4.Taşınmazın Değeri

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. 14.12.2010 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 3.000.000,-TL olarak belirlenen taşınmaz, 31.01.2011 tarihinde harçlar dahil toplam 3.049.500,-TL bedel ile portföye dahil edilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 34 ve 37. maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 25.12.2019 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiş olan gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 6.545.000,-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

4. KÜTAHYA İŞ MERKEZİ

4.1.Tapu Bilgileri

Ada: **63**
Parsel: **224**
Parsel Alanı: **238,31 m²**

4.2.Konum

Vakıfbank Kütahya Şube Binası olarak kullanılan taşınmaz, Ali Paşa Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi üzerinde köşede konumlu bulunmaktadır. 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.

4.3.İnşaat Özellikleri

9 adet bağımsız bölümden oluşan binanın toplam brüt alanı 2.060 m²'dir.
Kat Adedi: 9 Kat (Bodrum kat + Zemin kat+7 Normal kat)

4.4.Taşınmazın Değeri

Kütahya çarşı merkezinin en hareketli yerlerinden Cumhuriyet Caddesi'nde ticari hareketliliğin yoğun olduğu yerde ve köşe konumda 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. 04.12.2010 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 4.000.000,-TL olarak belirlenen taşınmaz, 31.01.2011 tarihinde harçlar dahil toplam 4.066.000,-TL bedel ile portföye dahil edilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 34. ve 37. maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 25.12.2019 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiş olan gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 7.459.000,-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

5. FATİH İŞ MERKEZİ

5.1.Tapu Bilgileri

Ada : 2123
Parsel: 9
Parsel Alanı: 124 m²

5.2.Konum

Vakıfbank Fatih Şube Binası olarak kullanılan ve Vakıf Finansal Kiralama A.Ş.'den finansal kiralama yolu ile satın alınan köşe konumlu taşınmaz, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Kirmasti Mahallesi, Macar Kardeşler Caddesi üzerinde yer almaktadır. Macar Kardeşler Caddesi ile Hulusi Noyan Sokak'ın kesiştiği köşede bulunan taşınmazın çevresinde bitişik nizamlı, zemin katlarda dükkan ile mağaza, normal katlarda işyeri-mesken amaçlı kullanılan binalar yer almaktadır.

5.3.İnşaat Özellikleri

1 adet bağımsız bölümden oluşan binanın toplam brüt alanı 509 m²'dir.
Kat Adedi: 4 Kat (2 Bodrum kat + Zemin kat + 2 Normal kat)

3.4.Taşınmazın Değeri

Fatih çarşısı merkezinin en hareketli akslarından olan Macar Kardeşler Caddesi'nde ticari hareketliliğin yoğun olduğu bölgede yer almaktadır. Bir çok banka şubesinin aynı noktada 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. 14.12.2010 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 2.800.000,-TL olarak belirlenen taşınmaz, 08.02.2011 tarihinde Vakıf Finansal Kiralama A.Ş.'den leasing yolu ile harçlar dahil toplam 2.642.900,-TL bedel ile portföye dahil edilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 34 ve 37. maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 25.12.2019 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün Pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiş olan gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 7.495.000,-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

6. BİZİMTEPE AYDOS TİCARİ ÜNİTELER

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 ada, 36 parsel üzerinde geliştirilen konut ve ticari fonksiyonlardan oluşan Bizimtepe Aydos Projesi'nde sosyal donatı alanları, açık-kapalı yüzme havuzları ve yaklaşık 80 dönüm peyzaj alanı bulunmaktadır. Haziran 2018 itibarıyla daire teslimlerine başlanan projede 1.037 adet konut, 44 adet dükkan, 3 adet kreş ve 1 adet sosyal tesis olmak üzere toplamda 1.085 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

27 Aralık 2019 tarihli Ekspertiz Raporu' na göre 47 adet ticari ünitenin pazar yaklaşımı yönetime göre gerçeğe uygun değeri 23.651.000,-TL+KDV ve 31 Aralık 2019 itibarıyla kiralanan 20 adet ticari ünitenin gerçeğe uygun değeri ise 13.617.000,-TL +KDV'dir.

B. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ İLE İLGİLİ FAALİYETLER

1.MEVCUT STOKLAR

1.1.Bizimtepe Aydos Projesi Bağımsız Bölümleri

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Karapınar Mevkiinde bulunan ve tapuda ; G22A05C1C-2A-2D pafta, 8085 ada, 36 parselde kayıtlı 95.221,84 m²'lik konut imarlı arsa adi ortaklık kapsamında HALK GYO AŞ ile birlikte 110.000.000 TL + KDV bedelle satın alınmıştır.

Taşınmazın bağlı olduğu ilçe olan Sancaktepe, son dönemlerde yapılan ulaştırma ve metro yatırımları ile birlikte İstanbul'un gelişme odaklarından biri haline gelmiştir. 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 gayrimenkul yatırım firmalarınca da fark edilir olduğunu göstermektedir.

Arsa üzerinde geliştirilen konut ve ticari fonksiyonlardan oluşan Bizimtepe Aydos Projesi'nde sosyal donatı alanları, açık-kapalı yüzme havuzları ve yaklaşık 80 dönüm peyzaj alanı bulunmaktadır. İhale çalışmaları sonucunda ana yüklenici Haldız İnşaat Otomotiv ve Tic. AŞ olarak belirlenmiş, yer teslimi yapılmış ve ana yüklenici hizmeti kapsamındaki tüm inşaat işleri tamamlanmıştır. Haziran 2018 itibarıyla daire teslimlerine başlanan projede 1.037 adet konut, 44 adet ticari ünite, 3 adet kreş ve 1 adet sosyal tesis olmak üzere toplamda 1.085 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Projede 2019 yıl sonu itibarıyla tapu devri yapılan bağımsız bölümler hariç toplam 362 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümlerin 2019 yıl sonu ekspertiz raporundaki pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri 194.842.000,-TL'dir.

1.2.Maltepe Konut Projesi

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başibüyük Mahallesinde bulunan ve tapuda; G22A09A1C pafta, 15646 ada, 44 parselde kayıtlı 15.264,00 m²'lik konut imarlı arsa adi ortaklık kapsamında Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile birlikte 66.971.250,-TL+KDV bedel karşılığı, %50'si Vakıf GYO, %50'si Obaköy tarafından ödenmek üzere 17.05.2016 tarihinde satın alınmıştır. 31.01.2018 tarihinde Adi Ortaklığın %50 pay sahibi Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi Ve Ticaret AŞ, hissesinin %49' luk kısmını 14,6 Milyon TL bedelle 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 artıracığı düşünülmüştür.

31.01.2018 tarihinde Maltepe Belediye'sinden Yapı Ruhsatları alınmış olup, uygulama projesi ve ihale çalışmaları devam etmektedir.

2. GELİŞTİRİLMEKTE OLAN GAYRİMENKULLER

2.1.İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi

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 bir karma proje geliştirilmek hedefiyle Ümraniye'de konumlu arsalar satın alınmıştır. 27.12.2019 tarihli ekspertiz raporundaki projenin pazar karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri KDV hariç 697.991.000,-TL'dir.

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 parselde ait inşaat yapı ruhsatları alınmıştır.

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

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

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

2.2. İzmir Konak Karma Kullanım Projesi

İzmir İli Konak İlçesindeki MİA imar fonksiyonlu 8601/1 parsel 58.650.467,-TL maliyetle portföyümüze dahil edilmiştir. Bu dört parselden 8601 ada 1 parsel üzerinde karma kullanımlı bir proje oluşturulması hedeflenerek, “İzmir Konak Karma Projesi” adıyla ve “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş” yöntemiyle ana yüklenici ihalesine çıkılmış ve en iyi teklifi veren İlk İnşaat ve Kaf Teknik İş Ortaklığı tarafından, arsa satışı karşılığı olarak Vakıf GYO A.Ş.’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, yapı ruhsatı müracaatında bulunulmuştur. Yapı ruhsatı alımı yükümlülüğünün gerekçesi olarak, mülkiyeti TEİAŞ’a ait olan 8669 ada 2 parselde konumlu arsa 04.04.2019 tarihinde 215.000,-TL maliyetle Şirketimizce satın alınmıştır. Söz konusu alım akabinde 8601 ada 1 parsel ve 8669 ada 2 parsel özelinde gerçekleşen “Tevhid ve Bedelsiz Kamuya Terk” işlemlerinden doğan değişiklikler sonucu 8601 ada 1 parsel numaralı arsamız 8601 ada 2 parsel olarak tapuya tescil 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.

İzmir Konak Karma Kullanım Projesi’nin gerçekleştirileceği 8601 ada 2 parseldeki arsanın 2019 yıl sonu ekspertiz raporundaki pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri toplam 137.204.000,-TL’dir.

2.3. Gaziantep Iconova Projesi

Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Güvenevler Mahallesi’nde 5155 ada 2 parsel numarasıyla kayıtlı, 51.916,88 m² arsa üzerinde bulunan Gaziantep Iconova Projesi, yaklaşık 110 Milyon TL lik hisse ortaklığı karşılığında Mülkiyet Edinme Gayesi Olmaksızın Gayrimenkul Projesi Geliştirme Ortak Girişim Sözleşmesi imzalanması ile 29.05.2018 tarihinde Şirketimiz portföyüne dahil edilmiştir. 577 adet konut, 41 adet ticari birim üzere 196.939,89 m² satılabilir alana sahip, toplam 618 adet bağımsız bölümden oluşan projede 79 adet bağımsız bölümün tapu devri gerçekleşmiştir. İmalat süreci tamamlanmış olan projede bağımsız bölüm teslimleri gerçekleştirilmekte olup, yapı kullanım izin belgeleri temin edilmiştir.

2.4. Transform Fikirtepe Projesi Bağımsız Bölümleri

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi’nde 3412 ada 3 parsel numarası ile kayıtlı 7.813,31 m² alanlı arsa üzerinde bulunan Transform Fikirtepe Projesi C Blok 13, 14 ve 15.katlarda bulunan, toplam 2.728,92 m² satılabilir alana sahip 30 adet bağımsız bölüm, 09.05.2018 tarihinde 24.000.000 TL + KDV bedel ile Şirketimiz portföyüne dahil edilmiştir.

Projede inşaat tamamlanma seviyesi %70 olup, 27.12.2019 tarihli değerlendirme raporunda, Şirketimiz portföyündeki bağımsız bölümlerin tamamlanması halinde pazar yaklaşımı yöntemi çerçevesinde şerefiyelendirme çalışmasına göre gerçeğe uygun değeri 27.610.000,-TL + KDV olacağı takdir edilmiştir.

3. KİRA GETİRİSİ OLAN GAYRİMENKULLER

Levent İş Merkezi Binası için Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ ile 01.01.2017 tarihinden başlamak üzere 5 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır. Levent İş Merkezi Binası’nın aylık kira değeri 01.01.2019 tarihinden itibaren 90.000,-TL + KDV olarak tahsil edilmiştir.

Kavaklıdere Dükkan için Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile 01.01.2005 tarihinden başlamak üzere 10 yıllığına kira sözleşmesi yapılmış ve bir yıllık kira bedeli peşin olarak alınmıştır. İşyerinin kira değeri 01.01.2019 tarihinden itibaren 85.000 TL + KDV olarak belirlenmiş ve bir yıllık kira bedeli olan 1.020.000,-TL + KDV peşin olarak tahsil edilmiştir.

Aliağa İş Merkezi Binası için Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile 01.02.2011 tarihinden başlamak üzere 10 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır. Aliağa İş Merkezi Binası’nın kirası 01.02.2019 tarihinden itibaren aylık 39.482,-TL + KDV olarak tahsil edilmiştir.

Kütahya İş Merkezi Binası için Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile 01.02.2011 tarihinden başlamak üzere 10 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır. Kütahya İş Merkezi Binası’nın kirası 01.02.2019 tarihinden itibaren aylık 54.146,-TL + KDV olarak tahsil edilmiştir.

Fatih İş Merkezi Binası için Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile 01.02.2011 tarihinden başlamak üzere 10 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır. Fatih İş Merkezi Binası’nın kirası 01.02.2019 tarihinden itibaren aylık 34.970,-TL + KDV olarak tahsil edilmiştir.

Bizimtepe Aydos Projesi Ticari Üniteler için Haziran 2019 tarihinden başlamak üzere 20 adet ticari ünite için kira sözleşmeleri yapılmış olup, 2019 yılı toplam kira geliri 155.942 TL + KDV’dir.

Şirketimiz, portföyünde bulunan gayrimenkullerle ilgili imzalanan kira sözleşmeleri çerçevesinde, kira gelirlerinin düzenli olarak elde edilmesi konusuna önem vermekte ve sistemli çalışmalar yürütmektedir. Gayrimenkul bazında elde edilen kira gelirleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

| 2019 | Levent İş Merkezi | Kavaklıdere Dükkan | Aliağa İş Merkezi | Kütahya İş Merkezi | Fatih İş Merkezi | Bizimtepe Aydos Ticari Üniteler | Toplam |
|---------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|------------------|---------------------------------|------------------|
| Ocak | 90.000 | 85.000 | 31.174 | 42.761 | 27.609 | 0 | 276.544 |
| Şubat | 90.000 | 85.000 | 39.482 | 54.146 | 34.970 | 0 | 303.598 |
| Mart | 90.000 | 85.000 | 39.482 | 54.146 | 34.970 | 0 | 303.598 |
| Nisan | 90.000 | 85.000 | 39.482 | 54.146 | 34.970 | 0 | 303.598 |
| Mayıs | 90.000 | 85.000 | 39.482 | 54.146 | 34.970 | 0 | 303.598 |
| Haziran | 90.000 | 85.000 | 39.482 | 54.146 | 34.970 | 8.650 | 312.248 |
| Temmuz | 90.000 | 85.000 | 39.482 | 54.146 | 34.970 | 20.188 | 323.786 |
| Ağustos | 90.000 | 85.000 | 39.482 | 54.146 | 34.970 | 24.912 | 328.510 |
| Eylül | 90.000 | 85.000 | 39.482 | 54.146 | 34.970 | 24.200 | 327.798 |
| Ekim | 90.000 | 85.000 | 39.482 | 54.146 | 34.970 | 24.387 | 327.985 |
| Kasım | 90.000 | 85.000 | 39.482 | 54.146 | 34.970 | 27.108 | 330.706 |
| Aralık | 90.000 | 85.000 | 39.482 | 54.146 | 34.970 | 26.497 | 330.095 |
| Toplam | 1.080.000 | 1.020.000 | 465.476 | 638.367 | 412.279 | 155.942 | 3.772.064 |

4. PROJE GELİŞTİRME AMAÇLI ARSALAR

4.1. İzmir Konak Arsaları

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. 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.

4.2. İstanbul, Sancaktepe, Samandıra Mahallesi

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 2019 yıl sonu ekspertiz raporundaki pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 70.073.000,-TL'dir. Ülkemiz gayrimenkul sektöründe yaşanan mevcut konjonktürel gelişmelerin izlenmesi sebebiyle proje geliştirme çalışmaları ertelenmiştir.

4.3. Ankara Etimesgut Arsalar

Taşınmazlar, Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi'nde bulunan 48750 ada, 1 parsel ile 48744 ada, 5 parsel üzerinde kayıtlı olan arsalar. Arsalar Enerji Nakil Hattı bölgesinde yer aldığından üzerinde herhangi bir yapılaşma mevcut değildir. Kurumumuza ait taşınmazların içinde bulunduğu 85170/1 sayılı parsellasyon 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.

5. MÜLK EDİNİMİNE DAYALI YATIRIMLAR

5.1. Nidapark Küçükyalı Projesi

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesi'nde 16772 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı Nidapark Küçükyalı Projesi B10 ve B11 blokları ofis kulelerinde yer alan 20.439,61 m² brüt satış alanlı toplam 102 adet bağımsız bölüm, 30.11.2018 tarihinde 220.747.788,-TL+KDV bedel ile Şirketimiz portföyüne dahil edilmiştir.

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.

6. GAYRİMENKUL PORTFÖY GELİŞİMİ

Şirketimiz gayrimenkul portföyünü oluştururken yatırım riski azaltılmış ve çeşitlendirilmiş gayrimenkullerden meydana gelmesine önem verilmiş, portföye alınan gayrimenkullerin tamamının fizibilite çalışmaları yapılmış ve satın alma ile kiralama bu çalışmalar esas alınmıştır.

Şirketimiz portföyünde sağlam, verimli, sürdürülebilir gelir getiren ve risk unsuru taşımayan gayrimenkullere yer vermek amacı ile sürekli olarak gayrimenkul piyasası ve yeni yatırım alanlarını izlemektedir.

Ülkemizi dünya finans piyasalarında öne çıkaracak İstanbul Uluslararası Finans Merkezi proje alanındaki arsaları ile bu bölgede yatırımcı olarak yer almak Şirketimiz vizyonu açısından son derece önemlidir. Uzun vadede yüksek rantı olacak bu proje Şirketimizi sektörde adından söz edilir bir konuma getirecektir.

Şirketimiz, Halk GYO AŞ ile birlikte İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Karapınar Mevkii'nde bulunan 95.221,84 m²'lik konut imarlı arsa üzerinde site içerisinde 17 konut bloğundan oluşan Bizimtepe Aydos Projesi tamamlanmış olup Haziran 2018 itibarıyla satışı yapılan dairelerin yer teslimlerine başlanmıştır. Projenin yapı kullanım izin belgeleri alınmış ve daire satışları devam etmektedir.

İstanbul İli, Maltepe İlçesi Başibüyük Mahallesi'nde bulunan arsamız üzerinde geliştirilen Maltepe Konut Projesi'ne dair Yapı Ruhsatları alınmış olup uygulama projesi ve ihale çalışmaları devam etmektedir.

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi 8601/2 no'lu parsel üzerinde geliştirilecek İzmir Konak Karma Projesi'nde tasarım çalışmaları büyük ölçüde tamamlanmış olup yapı ruhsatı müracaatında bulunulmuştur.

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesi'nde 16772 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı Nidapark Küçükyalı Projesi B10 ve B11 blokları ofis kulelerinde inşaat süreci devam etmektedir.

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi'nde 3412 ada 3 parsel numarası ile kayıtlı 7.813,31 m² alanlı arsa üzerinde bulunan Transform Fikirtepe Projesi'nde inşaat süreci devam etmektedir.

FINANSAL YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

31 Aralık 2019 ve 2018 Tarihleri İtibarıyla Finansal Durum Tabloları (Bilanço)

| VARLIKLAR | Dipnot referansları | Bağımsız denetimden geçmiş 2019 | Bağımsız denetimden geçmiş 2018 |
|---|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| DÖNEN VARLIKLAR | | 92.601.695 | 230.761.688 |
| Nakit ve nakit benzerleri | 4 | 784.110 | 143.109.148 |
| Ticari alacaklar | | | |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 6 | 35.344.446 | 16.146.473 |
| Diğer alacaklar | | | |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | 7 | 1.676.741 | 1.682.790 |
| Stoklar | 11 | 52.506.619 | 68.500.588 |
| Peşin ödenmiş giderler | 8 | 559.147 | 351.264 |
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar | 9 | 1.345.715 | 879.057 |
| Diğer dönen varlıklar | 9 | 384.917 | 92.368 |
| DURAN VARLIKLAR | | 1.688.865.654 | 1.470.419.108 |
| Ticari alacaklar | | | |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 6 | 112.423.935 | 107.610.319 |
| Diğer alacaklar | | | |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | 7 | 39.929 | 39.762 |
| Stoklar | 11 | 208.394.562 | 182.243.502 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 10 | 1.018.634.794 | 816.185.179 |
| Maddi duran varlıklar | 12 | 500.220 | 904.951 |
| Maddi olmayan duran varlıklar | | | |
| - Şerefiye | 2,14 | 14.631.400 | 14.631.400 |
| - Diğer maddi olmayan duran varlıklar | 13 | 67.060 | 76.600 |
| Peşin ödenmiş giderler | 8 | 269.552.670 | 269.546.660 |
| Diğer duran varlıklar | 9 | 64.621.084 | 79.180.735 |
| TOPLAM VARLIKLAR | | 1.781.467.349 | 1.701.180.796 |

| KAYNAKLAR | Dipnot referansları | Bağımsız denetimden geçmiş 2019 | Bağımsız denetimden geçmiş 2018 |
|---|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | 247.021.507 | 245.568.511 |
| Kısa vadeli borçlanmalar | | | |
| - İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlanmalar | 5 | 70.411.095 | 27.396.686 |
| - İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli borçlanmalar | 5 | 28.899.781 | 103.940.912 |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | | | |
| - İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 5 | 58.983.479 | 55.764.408 |
| - İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 5 | 26.192.172 | 18.170.731 |
| Ticari borçlar | | | |
| - İlişkili taraflara ticari borçlar | 3,6 | 21.028 | 11.027 |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 6 | 58.479.812 | 29.705.070 |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar | | 137.615 | 99.442 |
| Diğer borçlar | | | |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar | 7 | 421.900 | 2.282.516 |
| Ertelenmiş gelirler | 17 | 2.140.027 | 5.651.940 |
| Kısa vadeli karşılıklar | | | |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar | 16 | 510.144 | 141.874 |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | 17 | 824.454 | 2.403.905 |
| UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | 470.785.227 | 488.159.442 |
| Uzun vadeli borçlanmalar | | | |
| - İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar | 5 | 66.994.795 | 104.289.435 |
| - İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar | 5 | 84.012.022 | 66.402.658 |
| Diğer borçlar | | | |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar | 7 | 10.147.222 | 8.051.240 |
| Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) | | | |
| -İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler | 17 | 299.990.000 | 299.990.000 |
| -İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler | 17 | 9.255.000 | 9.255.000 |
| Uzun vadeli karşılıklar | | | |
| -Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar | 16 | 386.188 | 171.109 |
| ÖZKAYNAKLAR | | 1.063.660.615 | 967.452.843 |
| Ödenmiş sermaye | 18 | 230.000.000 | 225.000.000 |
| 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 | | | |
| -Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları) | 18 | 10.665 | (44.839) |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | | 9.055.996 | 7.973.782 |
| Geçmiş yıllar karları | | 460.111.329 | 439.015.426 |
| Net dönem (zararı) / karı | | 96.152.268 | 27.178.117 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | | 1.781.467.349 | 1.701.180.796 |

1 OCAK - 31 ARALIK 2019 VE 2018 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

| | Dipnot referansları | Bağımsız denetimden geçmiş 2019 | Bağımsız denetimden geçmiş 2018 |
|---|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Kar veya zarar kısmı | | | |
| Hasılat | 19 | 21.930.864 | 190.902.077 |
| Satışların maliyeti (-) | 19 | (14.378.728) | (164.315.960) |
| Brüt Kar | | 7.552.136 | 26.586.117 |
| Genel yönetim giderleri (-) | 20 | (11.011.310) | (8.970.674) |
| Pazarlama giderleri (-) | 20 | (1.951.209) | (1.359.240) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 21 | 101.595.982 | 6.851.752 |
| Esas Faaliyet Karı | | 96.185.599 | 23.107.955 |
| Finansman Geliri / (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı | | 96.185.599 | 23.107.955 |
| Finansman gelirleri | 23 | 7.091.338 | 9.657.077 |
| Finansman giderleri (-) | 23 | (7.124.669) | (5.586.915) |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı) | | 96.152.268 | 27.178.117 |
| Dönem Karı / (Zararı) | | 96.152.268 | 27.178.117 |
| Diğer Kapsamlı Gelir | | | |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar | | | |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları | | 55.504 | (45.982) |
| Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider) | | 96.207.772 | 27.132.135 |
| Adi pay başına kazanç | 25 | 0,4181 | 0,1208 |

1 OCAK - 31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

| | Ödenmiş Sermaye | Sermaye Düzeltme Farkları | Pay İhraç Primleri/İskontoları | Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları | Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | Birikmiş Karlar | | Özkaynaklar |
|--|-----------------|---------------------------|--------------------------------|---|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|---------------|
| | | | | | | Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları) | Net Dönem Karı/(Zararı) | |
| 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler | 217.500.000 | 21.599.008 | 246.731.349 | 1.143 | 7.543.019 | 371.589.564 | 75.356.625 | 940.320.708 |
| Sermaye arttırımı | 7.500.000 | -- | -- | -- | -- | (7.500.000) | -- | -- |
| Transferler | -- | -- | -- | -- | 430.763 | 74.925.862 | (75.356.625) | -- |
| Toplam kapsamlı gelir/(gider) | -- | -- | -- | (45.982) | -- | -- | 40.755.562 | 40.709.580 |
| 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla | 225.000.000 | 21.599.008 | 246.731.349 | (44.839) | 7.973.782 | 439.015.426 | 40.755.562 | 981.030.288 |
| Yeniden düzeltmelerin etkisi (Not 29) | -- | -- | -- | -- | -- | -- | (13.577.445) | (13.577.445) |
| 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla yeniden düzenlenmiş bakiyeler | 225.000.000 | 21.599.008 | 246.731.349 | (44.839) | 7.973.782 | 439.015.426 | 27.178.117 | 967.452.843 |
| Sermaye Arttırımı | 5.000.000 | -- | -- | -- | -- | (5.000.000) | -- | -- |
| Transfer | -- | -- | -- | -- | 1.082.214 | 26.095.903 | (27.178.117) | -- |
| Toplam kapsamlı gelir/(gider) | -- | -- | -- | 55.504 | -- | -- | 96.152.268 | 96.207.772 |
| 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler | 230.000.000 | 21.599.008 | 246.731.349 | 10.665 | 9.055.996 | 460.111.329 | 96.152.268 | 1.063.660.615 |

1 OCAK - 31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

| | Dipnotlar | Bağımsız denetimden 1 Ocak - 31 Aralık 2019 | Bağımsız denetimden 1 Ocak - 31 Aralık 2018 |
|--|-----------|--|--|
| A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları | | 942.936 | (79.564.940) |
| Dönem Karı/(Zararı) | | 96.152.268 | 27.178.117 |
| Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler | | | |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler | 12,13 | 437.795 | 288.475 |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler | | 273.014 | 67.405 |
| Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler | 23 | (313.670) | (4.295.616) |
| Gerçeğe uygun değer (kayıp) / kazançları ile ilgili düzeltmeler | | | |
| - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıp / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler | 10,21 | (99.362.922) | (4.812.620) |
| Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler | | (59) | (2.634) |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler | | 3.758.941 | (97.935.994) |
| Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler | | (24.011.589) | (79.442.837) |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler | | 5.882 | 817.076 |
| Stoklardaki azalışlar/artışlar ile ilgili düzeltmeler | | (10.157.091) | 63.178.098 |
| Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler | | 28.784.743 | 1.875.263 |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler | | 235.366 | 7.566.302 |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki artış | | (213.893) | (201.432.512) |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artışla ilgili düzeltmeler | | 9.115.523 | 109.502.616 |
| Faaliyetlerinde Kullanılan Nakit Akışı | | 945.367 | (79.512.867) |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler | | (2.431) | (52.073) |
| B. Yatırım Faaliyetlerinden Nakit Akışları | | (103.110.159) | (149.202.312) |
| İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye arttırımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları | 14 | -- | (14.680.400) |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri | | | |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları | | -- | 3.500 |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları | | -- | -- |
| Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları | 12 | (8.515) | (291.354) |
| Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları | 13 | (14.951) | (80.695) |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları | | (103.086.693) | (134.153.363) |
| C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları | | (38.405.664) | 340.986.285 |
| Kredilerden nakit girişleri | 26 | 173.999.985 | 273.850.000 |
| İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri | | -- | 87.210.000 |
| Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları | 26 | (194.046.762) | (8.850.000) |
| Ödenen faizler | | (27.202.375) | (19.489.481) |
| Alınan faizler | | 8.843.488 | 8.265.766 |
| Nakit ve Nakit Benzerleri Değerlerindeki Değişim | | (140.572.887) | 112.219.033 |
| Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri | 4 | 141.356.547 | 29.137.514 |
| Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri | 4 | 783.660 | 141.356.547 |

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup,

28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

| | Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri | İlgili düzenleme | Cari Dönem | Önceki Dönem |
|----------|--|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| A | Para ve sermaye piyasası araçları | III-48.1 Tebliğ, Md.24/(b) | 784.110 | 143.109.148 |
| B | Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1 Tebliğ, Md.24/(a) | 1.279.535.975 | 1.066.929.269 |
| C | İştirakler | III-48.1 Tebliğ, Md.24/(b) | -- | -- |
| | İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan) | III-48.1 Tebliğ, Md.23/(f) | -- | -- |
| | Diğer varlıklar | | 501.147.264 | 491.142.379 |
| D | Toplam varlıklar (Aktif Toplamı) | III-48.1 Tebliğ, Md.31 | 1.781.467.349 | 1.701.180.796 |
| E | Finansal borçlar | III-48.1 Tebliğ, Md.3/(k) | 335.493.344 | 375.964.830 |
| 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) | -- | -- |
| İ | Özkaynaklar | III-48.1 Tebliğ, Md.31 | 1.063.660.615 | 967.452.843 |
| | Diğer kaynaklar | | 382.313.390 | 357.763.123 |
| D | Toplam kaynaklar | III-48.1 Tebliğ, Md.3/(k) | 1.781.467.349 | 1.701.180.796 |

| | Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri | İlgili düzenleme | Cari Dönem | Önceki Dönem |
|----|---|----------------------------|-------------|--------------|
| A1 | Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri için tutulan kısmı | III-48.1 Tebliğ, Md.24/(b) | -- | -- |
| A2 | Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı | III-48.1 Tebliğ, Md.24/(b) | 781.238 | 143.095.968 |
| 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 | 154.040.286 | 133.439.543 |
| K | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | III-48.1 Tebliğ, Md.22/(e) | -- | -- |
| L | Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı | III-48.1. Md.22/(İ) | 652.618 | 141.256.333 |

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

| | Portföy Sınırlamaları | İlgili düzenleme | Cari Dönem | Önceki Dönem | Azami/Asgari 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) | %71,82 | %62,72 | Asgari %51 |
| 3 | Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler | III-48.1 Tebliğ, Md.24/(b) | %0,04 | %8,41 | Azami %49 |
| 4 | Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları | III-48.1 Tebliğ, Md.24/(d) | -- | -- | Azami %49 |
| 5 | Atıl tutulan arsa/araziler | III-48.1 Tebliğ, Md.24/(c) | %0,01 | %0,01 | Azami %20 |
| 6 | İşletmeci şirkete iştirak | III-48.1 Tebliğ, Md.28 | -- | -- | Azami %10 |
| 7 | Borçlanma sınırı | III-48.1 Tebliğ, Md.31 | %46,02 | %52,65 | 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) | %0,04 | %8,41 | Azami %10 |
| 9 | Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı | III-48.1 Tebliğ, Md.22/(İ) | %0,04 | %8,30 | Azami %10 |

6. FİNANSAL ANALİZ

KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL ANALİZ ORANLARI

| Oran Adı | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|------------------------|------------|------------|
| Cari Oran | 0,37 | 0,94 |
| Likit Oran | 0,16 | 0,66 |
| Nakit Oran | 0,003 | 0,58 |
| Sermaye Karlılık Oranı | 0,42 | 0,12 |
| Kaldıraç Oranı | 0,40 | 0,43 |

İŞLETMENİN FİNANSMAN KAYNAKLARI VE RİSK YÖNETİM POLİTİKALARI

31 Aralık 2019 itibarıyla, İller Bankası'na, Alemdağ Vergi Dairesi Müdürlüğüne verilmiş toplam 77.272.826-TL tutarlı teminat mektubu bulunmaktadır.

31 Aralık 2019 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 153.534.921,-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 76.767.460 TL'dir.

Şirketimizin 31 Aralık 2019 itibarıyla yaklaşık 335,50 Milyon -TL'lik bankalardan kullanılmış kısa ve uzun vadeli kredileri bulunmaktadır. Şirketimizin mevcut durumu itibarıyla bu kapsamda öngörülen riskler kontrol altındadır."



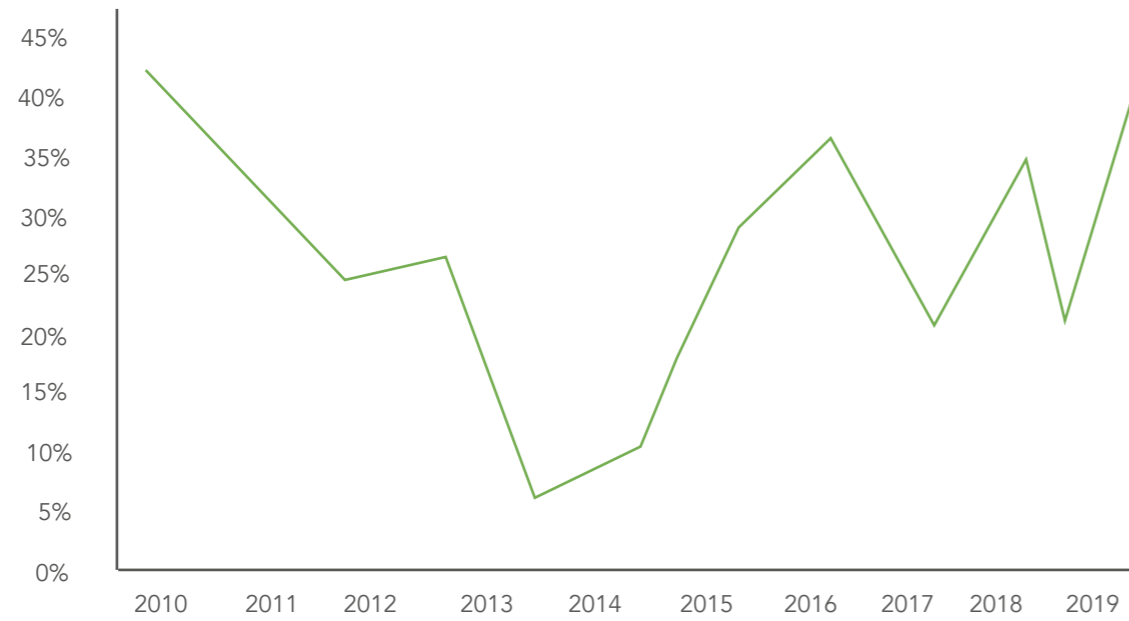
SON ON YIL İTİBARIYLA SERMAYE VE KAR KARŞILAŞTIRMALARI İLE KARLILIK ORANLARI

| Yıllar | Sermaye (TL) | Dönem Net Karı (TL) | Sermaye Karlılık Oranı |
|--------|--------------|---------------------|------------------------|
| 2010 | 20.800.000 | 4.960.000 | 24 % |
| 2011 | 100.000.000 | 25.790.717 | 26 % |
| 2012 | 105.000.000 | 6.217.962 | 6 % |
| 2013 | 106.200.000 | 10.243.274 | 10 % |
| 2014 | 203.319.794 | 57.531.312 | 28 % |
| 2015 | 205.400.000 | 74.143.727 | 36 % |
| 2016 | 213.000.000 | 42.424.825 | 20 % |
| 2017 | 217.500.000 | 75.356.625 | 35 % |
| 2018 | 225.000.000 | 27.178.117 | 12 % |
| 2019 | 230.000.000 | 96.152.268 | 42 % |

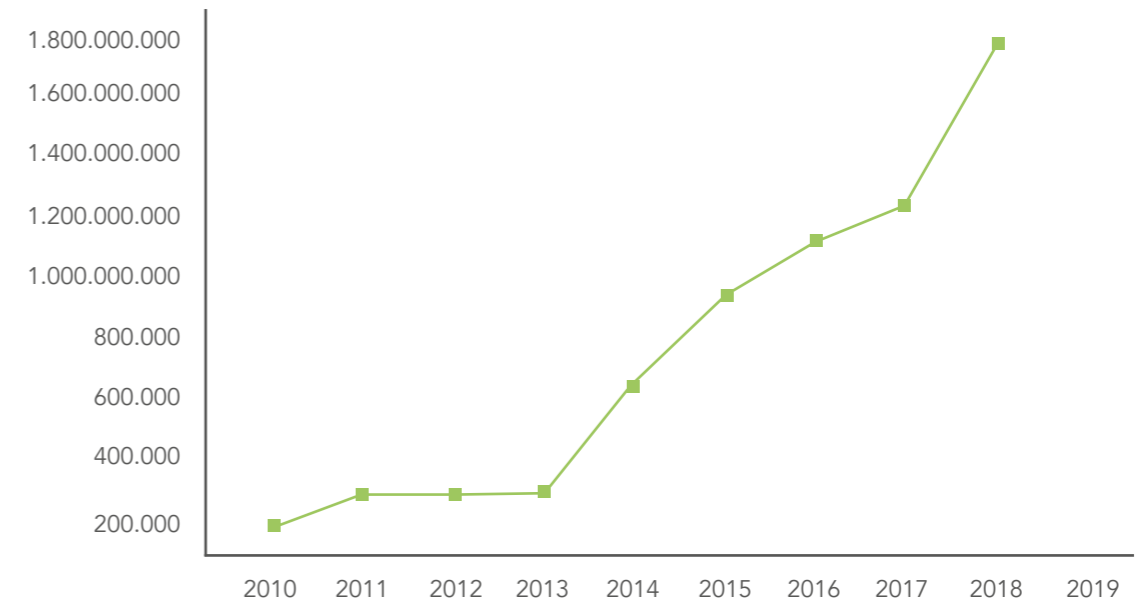
YILLARA GÖRE AKTİF BÜYÜKLÜĞÜ

| Yıllar | Aktif Büyüklüğü | Bir Önceki Yıla Göre Değişim |
|--------|-----------------|------------------------------|
| 2010 | 83.244.909 | 7 % |
| 2011 | 189.197.017 | 127 % |
| 2012 | 195.348.868 | 3 % |
| 2013 | 198.991.299 | 2 % |
| 2014 | 553.865.019 | 178 % |
| 2015 | 856.907.521 | 55 % |
| 2016 | 1.029.303.670 | 20 % |
| 2017 | 1.152.183.130 | 12 % |
| 2018 | 1.701.180.796 | 47 % |
| 2019 | 1.781.467.349 | 5 % |

SON ON YIL İTİBARIYLA SERMAYE VE KAR KARŞILAŞTIRMALARI İLE KARLILIK ORANLARI



YILLARA GÖRE AKTİF BÜYÜKLÜĞÜ



PORTFÖY BÜYÜKLÜĞÜ



%
71,81

Gayrimenkuller

%
28,13

Diğer Varlıklar

%
0,04

Para ve Sermaye Piyasası Araçları

GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE SATIŞ PAZARLAMA GİDERLERİ

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren döneme ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

| Genel Yönetim Giderleri | 1 Ocak - 31 Aralık 2019 |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Personel giderleri | 8.371.273 |
| Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler | 938.631 |
| Amortisman giderleri | 437.795 |
| Vergi giderleri | 51.670 |
| Diğer giderler (*) | 1.211.941 |
| Toplam | 11.011.310 |

(*) Diğer giderler yönetim ofis genel giderlerinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren döneme ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

| Pazarlama Giderleri | 1 Ocak - 31 Aralık 2019 |
|---------------------|-------------------------|
| Reklam gideri | 1.951.209 |
| Toplam | 1.951.209 |

HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirketimiz geçtiğimiz dönemde toplam 21.930.864 TL'lik hasılat elde etmiştir. Bu hasılat tutarının 3.772.064 TL'si şirketimiz portföyünde bulunan taşınmazların kira gelirlerinden elde edilmiştir 18.158.800 TL tutarındaki hasılat ise Bizimtepe Aydos Projesi net satışlarından gelmektedir.



D. FAALİYETLERLE İLGİLİ DİĞER BİLGİLER

1. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMELERİ

Riskin Erken Saptanması Komitesi iki adet Yönetim Kurulu Üyesi'nden oluşmaktadır ve komite başkanı bağımsız yönetim kurulu üyesidir. 2019 yılı içerisinde 6 adet rapor hazırlamış ve Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

İç Denetim ve Risk Kontrol Müdürlüğü ise doğrudan Yönetim Kurulu'na 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.

2019 yılı içerisinde, 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.

2. İÇSEL BİLGİLERE ERİŞİMİ OLAN KİŞİLER LİSTESİ

Özel Durumlar Tebliği (II-15.1) Madde 7 uyarınca ihraççılar tarafından iş akdi veya başka bir şekilde kendilerine bağlı olan ve içsel bilgilere düzenli erişimi olan kişiler Merkezi Kayıt Kuruluşu'na (MKK) bildirilir ve bu bilgilerde değişiklik olması durumunda gerekli güncellemeler yapılır. Bu bildirimler sonucu içsel bilgilere erişimi olan kişilerin listesi MKK tarafından saklanır. Şirketimiz tarafından gerekli güncellemeler mevzuat hükümlerine bağlı kalarak gerçekleştirilir ve listenin güncelliği konusunda titizlikle çalışılır.

3. TOPLU SÖZLEŞME UYGULAMALARI

Şirketimizin toplu sözleşme uygulaması bulunmamaktadır.

4. KIDEM TAZMİNATLARI YÜKÜMLÜLÜK DURUMU

31.12.2019 itibarıyla Şirketimiz Kıdem Tazminatı Karşılığı 386.188,-TL'dir.

5. PERSONELE SAĞLANAN HAK VE MENFAATLER

Şirketimiz personeline özel sağlık, bireysel emeklilik ve hayat sigortası, mesken ve yemek yardımı imkanları sağlamaktadır. Ayrıca ihtiyaç duyulduğu durumlarda Şirket personelinin eğitim giderleri de Şirketimizce karşılanmaktadır.

6. DANIŞMANLIK HİZMETLERİ

Şirketimiz, 2019 yılı için Bağımsız Denetim hizmetini PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'den, tam tasdik hizmetlerini ise ERYMM 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 almıştır.

Ayrıca Şirketimiz "Hugent Hizmet ve Danışmanlık Ltd.Şti" firmasından İnsan Kaynakları uygulamaları konusunda danışmanlık hizmeti almıştır.

Yukarıda bahsi geçen şirketlerle herhangi bir çıkar çatışması yaşanmamıştır.

7. GENEL KURUL

2018 Mali Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 27 Mayıs 2019 tarihinde yapılmıştır. Genel Kurul, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi, Kamuyu Aydınlatma Platformu, Şirket internet sitesinin yanı sıra Elektronik Genel Kurul Sistemi aracılığıyla da kamuya yasal süresinde duyurulmuş olup Faaliyet Raporu ve Bağımsız Denetim Raporu kurucu ortaklara gönderilmiş ve Şirket merkezinde diğer pay sahiplerinin bilgisine hazır tutulmuştur. Ayrıca internet sitemizde de incelemeye sunulmuştur. Ancak bu tarihte toplanan Genel Kurul, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın "**Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları ile Bu Toplantılarda Bulunacak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcileri Hakkında Yönetmelik**"in 28. Maddesi 2. Fıkrası gereğince, Olağan Genel Kurul Toplantısının ertelenmesine, karar vermiştir.

Ertelenen Genel Kurul Toplantısı 24 Haziran 2019 tarihinde yapılmıştır. Genel Kurul, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi, Kamuyu Aydınlatma Platformu, Şirket internet sitesinin yanı sıra Elektronik Genel Kurul Sistemi aracılığıyla da kamuya yasal süresinde duyurulmuş olup Faaliyet Raporu ve Bağımsız Denetim Raporu kurucu ortaklara gönderilmiş ve Şirket merkezinde diğer pay sahiplerinin bilgisine hazır tutulmuştur. Ayrıca internet sitemizde de incelemeye sunulmuştur.

2018 Mali Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı gündeminde 2017 yılı karından 5.000.000,- TL tutarında temettünün ortaklarımıza bedelsiz hisse senedi şeklinde dağıtılması hususu yer alarak Genel Kurul'un onayına sunulmuş ve Genel Kurul'ca kabul edilmiştir.

Söz konusu bedelsiz pay dağıtımı sonrası değişen esas sözleşmeye ilişkin tadil metinleri ve Genel Kurul Toplantı Tutanağı <http://www.vakifgyo.com.tr> ve <http://www.kap.org.tr> internet adreslerinde yer almaktadır.

Pay sahiplerimiz ve ortaklarımız tüm Genel Kurul bilgilerinin yanı sıra sahip oldukları haklara ve bu hakların kullanılmasına ait esasların açıklandığı bilgilere şirketimiz internet sitesi <http://www.vakifgyo.com.tr> adresinden ulaşabilirler.

8. FAALİYETLERİ ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

2019 Yılı içinde Şirketimiz faaliyetlerini etkileyecek önemli bir değişiklik bulunmamaktadır. Ayrıca mevzuat hükümlerine aykırı herhangi bir idari uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında uygulanan herhangi bir idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

9. ŞİRKET ALEYHİNE AÇILMIŞ DAVALAR

Şirket'in 31 Aralık 2019 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 artırım ile ilgilidir. Şirket tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak açıklanmıştır. Şirket, 13 Mart

2014 tarihinde aldığı yönetim kurulu kararıyla, çıkarılmış sermayesini 106.200.000 TL'den 212.400.000 TL'ye artırmaya karar vermiştir.

Şirket pay sahiplerinden Marmara Metal Mamülleri AŞ, 11 Nisan 2014 tarihinde açtığı davada; 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun

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

karar verilmiş, ilgili bilirkişi raporuna 13 Eylül 2016 tarihinde Şirket tarafından itiraz edilmiştir. Davanın 23 Kasım 2016 tarihinde görülen duruşmasında, bilirkişi dosyalarında çelişkili tespitler bulunduğundan yeniden rapor alınmasına, raporlarla ilgili incelemenin 16 Aralık 2016 tarihinde mahkeme duruşma salonunda yapılmasına, duruşmanın ise 15 Mart 2017 tarihinde görülmesine karar verilmiş ve 15 Mart 2017 tarihli duruşmada bilirkişi raporunun beklenmesine ve duruşmanın 5 Temmuz 2017 tarihine bırakılmasına karar verilmiştir. Davanın 15 Temmuz 2017 tarihli duruşmasında bilirkişilerin raporlarını sunmadıkları görülmüş, duruşma 14 Aralık 2017 tarihine ertelenmiştir. Davanın 14 Şubat 2017 tarihinde görülen duruşmasında; dava dosyasına sunulan bilirkişi raporuna beyanda bulunmak üzere süre verilmiş ve bu nedenle duruşman 12 Nisan 2018 tarihine ertelenmiştir. Dava 12 Nisan 2018 günü yapılan duruşmada 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.

10. ŞİRKETİN DOĞRUDAN VEYA DOLAYLI İŞTİRAKLERİ

Halk GYO – Vakıf GYO

Halk GYO – Vakıf GYO 29 Ağustos 2014 tarihinde imzalanan proje ortaklığı sözleşmesiyle adi ortaklık olarak kurulmuş ve 16 Ekim 2014 tarihinde faaliyete geçmiştir. Ortaklık 100.000 TL sermaye ile kurulmuş olup, kurulan ortaklığın amacı, İstanbul Sancaktepe’de konut projesi geliştirmektir. Bu amaçla; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Karapınar Mevkiinde bulunan ve tapuda G22A05CIC-2A-2D pafta, 8085 ada, 36 parselde kayıtlı 95.221,84 m²’lik konut imarlı arsada proje geliştirmek üzere adi ortaklık kapsamında mülkiyetin %50’si VAKIF GYO AŞ %50’si HALK GYO AŞ olacak şekilde 110.000.000,-TL+KDV bedelle satın alınmıştır.

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 GYO – Obaköy 29 Nisan 2016 tarihinde imzalanan proje ortaklığı sözleşmesi ile Adi Otaklık olarak kurulmuş ve aynı tarihte faaliyete geçmiştir. Ortaklık 100.000,- TL sermaye ile kurulmuş olup kurulan ortaklığın amacı İstanbul’da konut projesi geliştirmektir. İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başbüyük Mahallesinde bulunan ve tapuda G22A09C1C pafta, 15646 ada, 44 parselde kayıtlı 15.264,00 m²’lik konut imarlı arsa adi ortaklık kapsamında Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile birlikte 66.971.250 TL+KDV bedel karşılığı, %50’si Vakıf GYO, %50’si Obaköy tarafından ödenmek üzere satın almıştır. 31.01.2018 tarihinde Adi Ortaklığın %50 pay sahibi Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi Ve Ticaret A.Ş. hissesinin %49’ luk kısmını 14,6 Milyon TL bedelle 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.

20.06.2017 tarihinde Maltepe Belediye’sinden Yapı Ruhsatları alınmış olup, uygulama projesi ve ihale çalışmaları devam etmektedir.

11. ŞİRKET ÖZEL DENETİMİNE VE KAMU DENETİMİNE AİT BİLGİLER

Şirketimiz Vakıfbank iştiraki olması sebebiyle çeşitli zamanlarda Vakıfbank’ın İç Denetim ve Kontrol Başkanlığı Denetçileri ile Teftiş Kurulu Başkanlığı Müfettişleri tarafından denetlenmektedir. Şirketimizin yayınlamış olduğu 6 aylık ve yıllık Finansal Raporları Bağımsız Denetim Şirketi tarafından incelenmektedir. Finansal raporlarımız bağımsız denetim firması tarafından her dönem olumlu görüş almıştır.

12. ŞİRKETİN GRUP ŞİRKETİ OLMASI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

Şirketi zarara uğratabilecek, alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem bulunmamaktadır.

Mali tablolarda detayları bulunan ticari ve hukuki işlemlerin tamamı piyasa rayıçleri baz alınarak ve Şirketimizin menfaatleri doğrultusunda yapılmıştır. Kiralama işlemleri Bağımsız Gayrimenkul Değerleme şirketlerince yapılan raporlar doğrultusunda, ticari faaliyetleri oluşturan mal, hizmet ve diğer alımlar teklif alınarak gerçekleştirilmiştir. Şirketimiz halka açık şirket olması sebebiyle Sermaye Piyasası Kurulu tebliğ ve esaslarına göre hareket etmektedir. Şirketimiz ara ve ana dönemler itibari ile Bağımsız Denetim firmasınınca finansal denetimden geçmektedir. Bağımsız denetim raporlarında, ilişkili kuruluşlar ile yapılan işlemler ayrıntıları ile birlikte altı ayda bir, ayrıca ara dönemlerde Bağımsız denetimden geçmemiş finansal raporlar Şirketimizce kamuoyuna açıklanmaktadır.

13. KURUMSAL SOSYAL SORUMLULUK

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

Çevre: 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.

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

14. KAR DAĞITIM POLİKASI

Şirket esas sözleşmesi ile birlikte, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri, vergi yasaları ve diğer yasal mevzuat hükümleri dikkate alınarak kar dağıtım kararlarını belirleyen Şirketimiz "Kar Dağıtım Politikası" aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

i. Yönetim Kurulu kar dağıtım kararında; SPK mevzuatı, piyasa koşullarını ve Şirket amaçlarını dikkate alarak Genel Kurul'a önerilerde bulunur. Buna göre kar dağıtımında Şirketin büyümesi için yapılması gereken yatırımlar ile bu yatırımların finansmanı arasındaki dengenin korunmasına dikkat edilerek Şirketin özsermaye oranı, sürdürülebilir büyüme hızı, piyasa değeri, nakit akımları ve karlılık durumu dikkate alınmak suretiyle en az %10 oranında bedelsiz hisse senedi ve/veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esastır.

ii. Kar Dağıtım kararı, Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanması halinde yürürlüğe girer ve alınan kararlar aynı gün Kamuyu Aydınlatma Platformu aracılığıyla kamuya bildirilir.

iii. Şirket tarafından çıkarılacak hisse senetlerinin hisse başına düşen kar payı tüm pay sahiplerine eşit olarak dağıtılır. Şirket yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun olarak kar payı avansı dağıtmayı değerlendirebilir.

iv. Kar payı dağıtımı yapılmadığı takdirde neden dağıtılmadığı ve dağıtılmayan karın nerede kullanıldığını Yönetim Kurulu pay sahiplerinin bilgisine sunar.

v. Kar dağıtımlarında Şirket esas sözleşmesine, Sermaye Piyasası Kanunu'na, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğ hükümlerine ve Türk Ticaret Kanunu'na uyulur.

15. DİĞER KONULAR

Transfer fiyatlandırması ve örtülü kazanç transferi konusuna giren herhangi bir konuda yasal mevzuatın dışında kalan uygulama yapılmamıştır. Şirketimizin kendi adına iktisap ettiği hisse senedi bulunmamaktadır.

Geçmiş dönemlerde kamuoyu ile paylaşmış olduğumuz hedefler konusunda çalışmalarımız halen devam etmekte olup açıklamış olduğumuz İstanbul Uluslararası Finans Merkezinde yer alacak T.Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi ile ilgili bilgiler, raporumuz içerisinde ortaklarımızın bilgilerine sunulmuştur.

Şirketimizin gerçekleştirdiği projelerde herhangi bir teşvikten yararlanılmamıştır. Şirketimizin portföyünde yer alan 5 adet kiralanabilir taşınmazın tamamı kirada bulunmaktadır. %100 Kapasite kullanımı ile faaliyetlerini sürdüren Şirketimiz, kira gelirlerini düzenli olarak tahsil etmektedir. Şirketimizin borca batıklık durumu bulunmamaktadır.

16. 2019 YILI YÖNETİM KURULU BAĞLILIK RAPORU SONUCU

Şirketimizin, 2019 yılı içerisinde, hakim şirket ve bağlı şirketler ile yaptığı tüm hukuki işlemler emsallerine uygun olarak gerçekleşmiştir. Bu hukuki işlemler yapıldığı anda Şirketimizce bilinen hâl ve şartlara göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanmıştır. Şirketi zarara uğratabilecek, alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem bulunmamaktadır. Bu nedenle de faaliyet dönemi içinde grup içi işlemler sebebiyle Şirketimizin uğradığı maddi zarar/kayıp, hâkim şirket tarafından denkleştirmeye konu işlem veya Şirketimizin sağladığı menfaatlere ilişkin olarak bir bağlı şirkete eşdeğerde bir karşı istem hakkı bulunmamaktadır.

III. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
Kurumsal Yönetim Uyum Raporu
2019 - Yıllık Bildirim

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10/01/2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı gereğince; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca hazırlanan Şirketimiz Kurumsal Yönetim Uyum Raporlaması KAP Platformu üzerinden, Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmıştır. Raporlar ekte yatırımcılarımıza sunulmuş olup ilgili raporlara ayrıca KAP'ta <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.

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ

Şirketimizde pay sahipleri ile olan ilişkileri kurmak ve yönetmek amacıyla Yatırımcı İlişkileri Bölümü bulunmaktadır. Geçtiğimiz dönem içerisinde yatırımcı ilişkileri bölümü ana görevleri içerisinde yer almakta olan:

- Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak,
- Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak,
- Genel Kurul Toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve Genel Kurul Toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak,
- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek, konularında gerekli tüm çalışmaları gerçekleştirmiştir.
- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek, konularında gerekli tüm çalışmaları gerçekleştirmiştir.

Dönem içerisinde Şirketimiz Yatırımcı İlişkileri Birimi'ne 5 tanesi yazılı olarak geri kalanlar ise telefon ile olmak üzere toplam 30 adet bilgi alma amaçlı başvuru yapılmış ve bu başvurular cevaplanmıştır.

Şirketimiz pay sahipleri ile Şirket arasında yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesinde Yönetim Kurulu'muz öncü rol oynamaktadır. Herhangi bir anlaşmazlığın doğmasına yol açabilecek durumlarda Yatırımcı İlişkileri Birimi konuyu değerlendirerek Şirket Yöneticilerinin bilgisine sunmaktadır.

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ'NÜN BAĞLI OLDUĞU YÖNETİCİ

| | |
|------------------|---|
| Adı Soyadı | Nazmi Nazim ADILOĞLU |
| Unvanı | Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Genel Müdür Yardımcısı |
| Lisans Bilgileri | Düzen 3 Lisansı (204631) |

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜM YÖNETİCİSİ

| | |
|------------------|--|
| Adı Soyadı | Ebru BOZDOĞANGİL |
| Unvanı | Yatırımcı İlişkileri Müdürü ve Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi |
| Lisans Bilgileri | Düzen 3 Lisansı (205195) Kurumsal Yönetim D. Lisansı (700830) |
| E-Posta | yatirimciiliskileri@vakifgyo.com.tr |
| Telefon | 0216 265 40 50 |

| | |
|------------------|---------------------------------------|
| Adı Soyadı | Melek Melis TAŞKANAL |
| Unvanı | Yatırımcı İlişkileri Uzman Yardımcısı |
| Lisans Bilgileri | Kurumsal Yönetim D. Lisansı (906816) |
| E-Posta | yatirimciiliskileri@vakifgyo.com.tr |
| Telefon | 0216 265 40 50 |

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

| Kurumsal Yönetim Uyum Raporu | Evet | Kismen | Hayır | Muaf | İlgisiz | Açıklama |
|--|------|--------|-------|------|---------|--|
| 1.1 Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması | | | | | | |
| 1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır. | X | | | | | |
| 1.2 Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı | | | | | | |
| 1.2.1- Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır. | X | | | | | |
| 1.3 Genel Kurul | | | | | | |
| 1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir. | X | | | | | |
| 1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı olan kişiler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir. | | | | | X | |
| 1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur. | X | | | | | |
| 1.3.10 - Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir X maddede yer verilmiştir. | X | | | | | |
| 1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır. | X | | | | | |
| 1.4 Oy Hakkı | | | | | | |
| 1.4.1 - Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır. | X | | | | | |
| 1.4.2-Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır. | | | X | | | Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A Grubu payların her biri 15 (Onbeş) oy hakkına; B Grubu payların her biri 1 (Bir) oy hakkına sahiptir. |
| 1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır. | | | | | X | |
| 1.5 Azlık Hakları | | | | | | |
| 1.5.1 - Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir. | X | | | | | |
| 1.5.2 - Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir. | | | X | | | Esas Sözleşmede sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olan pay sahiplerine azlık hakkı tanınmasına yönelik hüküm bulunmamaktadır. |

| Kurumsal Yönetim Uyum Raporu | Evet | Kısmen | Hayır | Muaf | İlgisiz | Açıklama |
|--|------|--------|-------|------|---------|--|
| 1.6 Kar Payı Hakkı | | | | | | |
| 1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır. | X | | | | | |
| 1.6.2 - Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir. | X | | | | | |
| 1.6.3 - Kar dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir. | | | | | X | |
| 1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir. | X | | | | | |
| 1.7 Payların Devri | | | | | | |
| 1.7.1 - Payların devredilmesini zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. | X | | | | | |
| 2.1 Kurumsal İnternet Sitesi | | | | | | |
| 2.1.1 - Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir. | X | | | | | |
| 2.1.2 - Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir. | X | | | | | |
| 2.1.4 - Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır. | X | | | | | |
| 2.2 Faaliyet Raporu | | | | | | |
| 2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmasını temin etmektedir. | X | | | | | |
| 2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir. | X | | | | | |
| 3.1 Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası | | | | | | |
| 3.1.1 - Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır. | X | | | | | |
| 3.1.3 - Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır. | | | X | | | Menfaat sahipleri ile ilgili politika ve prosedürler mevcut ve uygulanmakta olup internet sayfasında yer almamaktadır. |
| 3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur. | X | | | | | |
| 3.1.5 - Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır. | X | | | | | |

| Kurumsal Yönetim Uyum Raporu | Evet | Kısmen | Hayır | Muaf | İlgisiz | Açıklama |
|--|------|--------|-------|------|---------|--|
| 3.2 Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi | | | | | | |
| 3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir. | | | X | | | Pay sahipleri dışında kalan menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda bir model oluşturulmamıştır. İsteyen her pay sahibinin hem fiziki hem EGKS aracılığıyla Şirket Genel Kurullarına katılarak oy kullanma hakkı bulunmaktadır. |
| 3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket/konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır. | | | X | | | Şirket Yönetimi konusunda menfaat sahiplerinin görüşleri alınmamaktadır. |
| 3.3 ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI | | | | | | |
| 3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir. | X | | | | | |
| 3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir. | X | | | | | |
| 3.3.3 - Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlemektedir. | | X | | | | İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmamaktadır. Bu kapsamda eğitimler organize edilmektedir. |
| 3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir. | X | | | | | |
| 3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır. | | X | | | | Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine bildirmiştir. |
| 3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanmıştır. | | X | | | | Görev tanımları ve performans kriterleri hazırlanıp personele duyurulmuştur fakat henüz ücretlendirmeye yansımamaktadır. |
| 3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikayet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır. | X | | | | | |
| 3.3.8 - Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir. | | | X | | | Bu hususta bir düzenleme bulunmamaktadır. |
| 3.3.9 - Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır. | X | | | | | |
| 3.4 Müşteriler ve Tedarikçilerle İlişkiler | | | | | | |
| 3.4.1 - Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir. | X | | | | | |
| 3.4.2 - Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir. | X | | | | | |
| 3.4.3 - Şirketi mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır. | X | | | | | |
| 3.4.4 - Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir. | X | | | | | |

| Kurumsal Yönetim Uyum Raporu | Evet | Kismen | Hayır | Muaf | İlgisiz | Açıklama |
|--|------|--------|-------|------|---------|--|
| 3.5 Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk | | | | | | |
| 3.5.1 - Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmıştır. | X | | | | | |
| 3.5.2 - Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler alınmıştır. | X | | | | | |
| 4.1 Yönetim Kurulunun İşlevi | | | | | | |
| 4.1.1 - Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulamasını sağlamaktadır. | X | | | | | |
| 4.1.2 - Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır. | X | | | | | |
| 4.2 Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları | | | | | | |
| 4.2.1 - Yönetim kurulu faaliyetlerinin belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur. | X | | | | | |
| 4.2.2 - Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır. | X | | | | | |
| 4.2.3 - Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur. | X | | | | | |
| 4.2.4 - İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir. | X | | | | | |
| 4.2.5 - Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır. | X | | | | | |
| 4.2.7 - Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamakta ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesine ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır. | X | | | | | |
| 4.2.8 - Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecekleri zararlar sigorta ettirilmemiştir. Bununla birlikte hakim ortağın konsolidasyon kapsamında, Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeleri'ni kapsayan bir sigorta sözleşmesi mevcuttur. | | X | | | | |
| 4.3 Yönetim Kurulunun Yapısı | | | | | | |
| 4.3.9 - Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturulmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir. | | | X | | | Şirket Yönetim Kurulu kadın üye oranı için herhangi bir şirket politikası, belirlenmemiştir. Şirketimiz Yönetim Kurulunda kadın üye bulunmasını kısıtlayacak her hangi düzenleme de bulunmamaktadır. |
| 4.3.10 - Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır. | X | | | | | |

| Kurumsal Yönetim Uyum Raporu | Evet | Kismen | Hayır | Muaf | İlgisiz | Açıklama |
|---|------|--------|-------|------|---------|---|
| 4.4 Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli | | | | | | |
| 4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır. | X | | | | | |
| 4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır. | X | | | | | |
| 4.4.3 - Toplantıya katılmayan ancak görüşlerine yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur. | | | | | X | |
| 4.4.4 - Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır. | X | | | | | |
| 4.4.5 - Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir. | X | | | | | |
| 4.4.6 - Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır. | X | | | | | |
| 4.4.7 - Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlanmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. | | | X | | | Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlanmamış olup, Türk Ticaret Kanununun 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. |
| 4.5 Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler | | | | | | |
| 4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır. | | | X | | | SPK Kurumsal Yönetim tebliği gereği komite başkanlarının bağımsız üyelere oluşması zorunluluğundan ötürü bazı Yönetim Kurulu Üyeleri birden fazla komitede görev almıştır. |
| 4.5.6 - Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır. | | | X | | | Görüş veya danışmanlık için toplantıya katılım olmamıştır. |
| 4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/ kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir. | | | X | | | Görüş veya danışmanlık için toplantıya katılım olmamıştır. |
| 4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur. | X | | | | | |
| 4.6 Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar | | | | | | |
| 4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir. | | | X | | | Yönetim Kurulu, Performans Değerlendirmesi gerçekleştirmemiştir. |
| 4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullanılmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullanılmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir. | X | | | | | |
| 4.6.5 - Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır. | | X | | | | Yönetim Kurulu üyelerine verilen ücretler ve sağlanan menfaatler kişi bazında açıklanmakta olup üst düzey yöneticilere verilen ücretler ve sağlanan menfaatler toplu olarak açıklanmaktadır. |

KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU 2019 YILLIK BİLDİRİM

| Pay Sahipleri | |
|---|---|
| 1. 1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması | |
| Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı | Yoktur |
| 1. 2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı | |
| Özel denetçi talebi sayısı | Yoktur |
| Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı | Yoktur |
| 1. 3. Genel Kurul | |
| İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı | https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/766327 |
| Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı | Hayır |
| İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları | Yoktur |
| Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları | Yoktur |
| Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları | Yoktur |
| Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı | http://www.vakifgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/bagis-ve-yarim-politikasi |
| Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı | https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/475672 |
| Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası | Yoktur |
| Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi | 2018 yılı Genel Kurul toplantısına pay sahipleri dışında katılım olmamıştır. Ancak menfaat sahiplerinin Genel Kurul'a katılımı ile ilgili bir kısım bulunmamaktadır. |
| 1.4. Oy Hakları | |
| Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı | Evet (Yes) |
| Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları | Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A Grubu payların her biri 15 (Onbeş) oy hakkına; B Grubu payların her biri 1 (Bir) oy hakkına sahiptir. |
| En büyük pay sahibinin ortaklık oranı | % 38,7 |
| 1.5. Azlık Hakları | |
| Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği | Hayır (No) |
| Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz. | Yoktur |
| 1.6. Kar Payı Hakkı | |
| Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı | http://www.vakifgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/kar-dagitim-politikasi |
| Yönetim kurulunun genel kurula kararın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni | Yönetim Kurulu 2018 Yılı Genel Kurulunda kararın dağıtılmasını teklif etmiştir. |
| Yönetim kurulunun genel kurula kararın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı | Yönetim Kurulu 2018 Yılı Genel Kurulunda kararın dağıtılmasını teklif etmiştir. |

GENEL KURUL TOPLANTILARI

| Genel Kurul Tarihi | 24/06/2019 | 27/05/2019 |
|--|---|---|
| Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı | 0 | 0 |
| Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı | % 75,38 | % 76,8 |
| Doğrudan temsil edilen payların oranı | % 0 | % 0 |
| Vekaleten temsil edilen payların oranı | % 75,38 | % 76,8 |
| Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı | http://www.vakifgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/genel-kurul/genel-kurul-toplanti-sonuclari | http://www.vakifgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/genel-kurul/genel-kurul-toplanti-sonuclari |
| Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı | Yoktur. | Yoktur. |
| Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası | Madde 13 | Yoktur. |
| Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi) | 156 | 154 |
| KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı | https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/769521 | https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/765895 |

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

| 2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK | |
|---|--|
| 2.1. Kurumsal İnternet Sitesi | |
| Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları | http://www.vakifgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri http://www.vakifgyo.com.tr/kurumsal |
| Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm. | http://www.vakifgyo.com.tr/kurumsal/ortaklik-yapisi |
| Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller | Türkçe / İngilizce |
| 2.2. Faaliyet Raporu | |
| 2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları | |
| a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı | Faaliyet Raporu> Yönetim Kurulu Üyeler ve Üst Düzey Yöneticiler > Yönetim Kurulu Üyeler ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanları |
| b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı | Faaliyet Raporu>Yönetim Kurulu Üyeler Arasında İş Bölümü Faaliyet Raporu>Yönetim Kurulu Komitelerinin 2019 Yılı Faaliyetler |
| c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumunun bilginin sayfa numarası veya bölüm adı | Faaliyet Raporu>Yönetim Kurulu Üyeler ve Üst Düzey Yöneticiler>Yönetim Kurulu Komitelerinin 2019 Yılı Faaliyetler |
| ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı | Faaliyet Raporu>Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler> Faaliyetleri Önemli Ölçüde Etkileyecek Mevzuat Değişiklikleri |
| d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı | Faaliyet Raporu>Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler> Şirketin Taraf Olduğu Davalar |
| e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı | Faaliyet Raporu>Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler> Danışmanlık Hizmetleri |
| f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı | Faaliyet Raporu>Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler> Şirketin Doğrudan veya Dolaylı İştirakleri |
| g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı | Faaliyet Raporu>Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler> Kurumsal Sosyal Sorumluluk |

3. MENFAAT SAHİPLERİ

| 3. MENFAAT SAHİPLERİ | |
|--|--|
| 3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası | |
| Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölüm adı | Şirketimizin tazminat politikası bulunmamaktadır. |
| Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı | Yoktur |
| İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı | Denetim Komitesi |
| Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri | 0216 265 40 50 |
| 3.2 Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi | |
| Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı | Çalışanların, yönetim organlarına katılımına ilişkin iç düzenleme bulunmamaktadır. |
| Çalışanların temsil edildiği yönetim organları | Yoktur |
| 3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası | |
| Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü | Şirketin İnsan Kaynakları Politikasının oluşturulması ve uygulanması hususunda gerekli desteği sunmaktadır |
| Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti | <ul style="list-style-type: none"> • Genel müdür işe alımlarını yönetim kurulu yönetmektedir. • Genel müdür yardımcısı işe alım ölçütü; üniversitelerin 4 yıllık eğitim veren bölümlerinden mezun olmak ve mesleğinde en az 7 yıl tecrübe • Grup müdürü işe alım ölçütü; üniversitelerin 4 yıllık eğitim veren bölümlerinden mezun olmak ve mesleğinde en az 7 yıl tecrübe <ul style="list-style-type: none"> • Müdür işe alım ölçütü; üniversitelerin 4 yıllık eğitim veren bölümlerinden mezun olmak ve mesleğinde en az 7 yıl tecrübe • Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti az 6 yıl tecrübe • Müdür yardımcısı işe alım ölçütü ; üniversitelerin 4 yıllık eğitim veren bölümlerinden mezun olmak ve mesleğinde en az 5 yıl tecrübe <ul style="list-style-type: none"> • Uzman işe alım ölçütü; üniversitelerin 4 yıllık eğitim veren bölümlerinden mezun olmak ve mesleğinde en az 3 yıl tecrübe • Uzman yardımcısı işe alım ölçütü ; üniversitelerin 4 yıllık eğitim veren bölümlerinden mezun olmak ve mesleğinde iş tecrübesi şartı aranmaz |
| Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı | Pay edindirme planı bulunmuyor (There isn't an employee stock ownership programme) |
| Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti | Eşit koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesiyle belirlenir, ırk, dil, din, cinsiyet gibi nedenlerle ayrımcılığa ve kötü muameleye yer verilmez. Personelin insan ve kişilik hakları korunur ve saygı gösterilir. |
| İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı | Yoktur |
| 3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk | |
| Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı | http://www.vakifgyo.com.tr/kurumsal/etik-ilkeler |
| Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler | Faaliyet Raporu>Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler> Kurumsal Sosyal Sorumluluk |
| İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler | http://www.vakifgyo.com.tr/kurumsal/etik-ilkeler |

4. YÖNETİM KURULU - I

| 4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları | |
|--|--|
| En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi | Yoktur |
| Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı | Hayır (No) |
| Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği | Evet (Yes) |
| Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği | Prof. Dr. Şahap KAVCIOĞLU (Başkan) Dilek YÜKSEL (Başkan Vekili) Onur İNCEHASAN (Üye/Genel Müdür) |
| İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı | Denetim Komitesi'ne 6 rapor Riskin Erken Saptanması Komitesi'ne 6 rapor |
| Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası | Faaliyet Raporu>Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler>Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmeleri |
| Yönetim kurulu başkanının adı | Prof. Dr. Şahap KAVCIOĞLU |
| İcra başkanı / genel müdürün adı | Onur İNCEHASAN |
| Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı | Aynı kişi değildir. |
| Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin % 25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı | Yoktur |
| Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı | Yoktur |
| Kadın üyelerin sayısı ve oranı | 1- %9,09 |

YÖNETİM KURULU YAPISI

| Adı Soyadı | Tazel Kiş Üye Adına Ait Etkin Kiş | Cinsiyeti | Görevi | Mesleği | Yönetim Kuruluna Seçilme Tarihi | İcra Görevli Olup Olmadığı | Son 5 Yılda Oranlıkta Ustlendiği Görevler | Son Durum itibarıyla Ortaklıkta Aldığı Görevler | Denetim, Mübahebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı | Sermayesindeki Pay (%) | Temsil Edildiği Pay Grubu | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Olmadığı | Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı Durumunun Bağlılığı | Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği | Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı | Yer Aldığı Komiteler ve Görevi |
|---------------------------|-----------------------------------|-----------|------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|---|---|---|------------------------|---------------------------|--|--|---|---|---|
| Prof. Dr. Şahap KAVCIOĞLU | - | Erkek | Yönetim Kurulu Başkanı | Bankacı | - | İcra Görevli Değil | Yönetim Kurulu Başkanı | T.Vakıflar Bankası T.A.O. Yönetim Kurulu Başkanı | - | - | - | Bağımsız Üye Değil | - | - | - | Denetim Komitesi Başkanı, Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı |
| Dilek YÜKSEL | - | Kadın | Yönetim Kurulu Başkan Vekili | Bankacı | - | İcra Görevli Değil | - | T.Vakıflar Bankası T.A.O. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | - | - | - | Bağımsız Üye | - | Değerlendirildi | - | Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi, Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi |
| Mustafa ÖZBEY | - | Erkek | Yönetim Kurulu Üyesi | Bankacı | - | İcra Görevli Değil | - | T.Vakıflar Bankası T.A.O. İstanbul Anadolu Kurumsal Merkez Şube Başkanı | - | - | - | Bağımsız Üye Değil | - | - | - | - |
| Kürşat Hakan BUTUN | - | Erkek | Yönetim Kurulu Üyesi | Bankacı | - | İcra Görevli Değil | - | T.Vakıflar Bankası T.A.O. Bankacılık Operasyonları Başkanı | - | - | - | Bağımsız Üye Değil | - | - | - | - |
| Ahmet YILMAZ | - | Erkek | Yönetim Kurulu Üyesi | Bankacı | - | İcra Görevli Değil | - | Bankası T.A.O. Ticari Bankacılık Pazarlama Başkanı | - | - | - | Bağımsız Üye Değil | - | - | - | - |
| Dr. Şücrü TEPEOZ | - | Erkek | Yönetim Kurulu Üyesi | Bankacı | - | İcra Görevli Değil | - | Bankası T.A.O. Özelikli Krediler Yönetimi Başkanı | - | - | - | Bağımsız Üye Değil | - | - | - | - |
| Chur İNCEHASAN | - | Erkek | Yönetim Kurulu Üyesi | İşleme ve Yönetim Meslek Profesyoneli | - | İcra Görevli | Genel Müdür | - | - | - | - | Bağımsız Üye Değil | - | - | - | Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı, Denetim Komitesi Üyesi |
| Hakan TAŞCI | - | Erkek | Yönetim Kurulu Üyesi | Bürokrat | - | İcra Görevli Değil | - | - | - | - | - | Bağımsız Üye | - | Değerlendirildi | - | - |
| Orhan YÜCE | - | Erkek | Yönetim Kurulu Üyesi | Mühendis | - | İcra Görevli Değil | - | T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkan Yardımcısı | - | - | - | Bağımsız Üye Değil | - | - | - | - |
| Mehmet MURAT | - | Erkek | Yönetim Kurulu Üyesi | Diğer | - | İcra Görevli Değil | - | Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Uzman | - | - | - | Bağımsız Üye Değil | - | - | - | - |
| Dursun BAŞTÜRK | - | Erkek | Yönetim Kurulu Üyesi | Mühendis | - | İcra Görevli Değil | - | T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkan Yardımcısı | - | - | - | Bağımsız Üye Değil | - | - | - | - |

4. YÖNETİM KURULU - II

| 4. YÖNETİM KURULU-II | |
|--|---|
| 4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli | |
| Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı | 29 |
| Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı | % 100 |
| Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı | Evet (Yes) |
| Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu | 7 gün |
| Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı | Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler bulunmakta olup, kurumsal internet sitesinde yer almamaktadır. |
| Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır | 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 gözlemlenmektedir. |
| 4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler | |
| Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı | Faaliyet Raporu>Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler>Yönetim Kurulu Komitelerinin 2019 Yılı Faaliyetleri |
| Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı | Komite Çalışma Esasları belirlenmiş olup KAP duyurusu bulunmamaktadır. |

YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ - I

| Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları | Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı | Komite Üyelerinin Adı - Soyadı | Komite Başkanı Olup Olmadığı | Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı |
|--|---|--------------------------------|------------------------------|---|
| Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee) | | Hakan TAŞÇI | Evet (Yes) | Yönetim Kurulu Üyesi (Board member) |
| Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee) | | Mustafa ÖZBEY | Hayır (No) | Yönetim Kurulu Üyesi (Board member) |
| Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee) | | Ebru BOZDOĞANGİL | Hayır (No) | Yönetim Kurulu Üyesi değil (Board member) |
| Denetim Komitesi (Audit Committee) | | Dilek YÜKSEL | Evet (Yes) | Yönetim Kurulu Üyesi (Board member) |
| Denetim Komitesi (Audit Committee) | | Hakan TAŞÇI | Hayır (No) | Yönetim Kurulu Üyesi (Board member) |
| Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of EarlyDetect on of Risk) | | Dilek YÜKSEL | Evet (Yes) | Yönetim Kurulu Üyesi (Board member) |
| Riskin ErkenSaptanması Komitesi (Committee of EarlyDetect on of Risk) | | Mustafa ÖZBEY | Hayır (No) | Yönetim Kurulu Üyesi (Board member) |

4. YÖNETİM KURULU - III

| 4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II | |
|--|---|
| Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı) | Faaliyet Raporu>Yönetim Kurulu Üyeler ve Üst Düzey Yöneticiler> Yönetim Kurulu Komitelerinin 2019 Yılı Faaliyetler |
| Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı) | Faaliyet Raporu>Yönetim Kurulu Üyeler ve Üst Düzey Yöneticiler> Yönetim Kurulu Komitelerinin 2019 Yılı Faaliyetler |
| Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı) | Faaliyet Raporu>Yönetim Kurulu Üyeler ve Üst Düzey Yöneticiler> Yönetim Kurulu Komitelerinin 2019 Yılı Faaliyetler |
| Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı) | Faaliyet Raporu>Yönetim Kurulu Üyeler ve Üst Düzey Yöneticiler> Yönetim Kurulu Komitelerinin 2019 Yılı Faaliyetler |
| Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı) | Faaliyet Raporu>Yönetim Kurulu Üyeler ve Üst Düzey Yöneticiler> Yönetim Kurulu Komitelerinin 2019 Yılı Faaliyetler |
| 4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar | |
| Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı | Yoktur. |
| Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümün adı | http://www.vakifgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/ucretlendirme-esaslari |
| Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı | Faaliyet Raporu>Yönetim Kurulu Üyeler ve Üst Düzey Yöneticiler> Yönetim Kurulu Üyeler ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Fayda ve Haklar |

YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ - II

| Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları | Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı | İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı | Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı | Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı | Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı |
|--|---|--|----------------------------------|---|---|
| Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee) | | %66 | %33 | 6 | 6 |
| Denetim Komitesi (Audit Committee) | | %100 | %100 | 6 | 6 |
| Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of EarlyDetect on of Risk) | | %100 | %50 | 6 | 6 |



Vakıf GYO

FINANSIN
BAŞKENTİNDE
YÜKSELİYORUZ

 ***Vakıf GYO***

