



YÖNETİM KURULU

FAALİYET

RAPORU

2016



www.vakifgyo.com.tr



YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

**Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetim Standartları
Çerçevesinde Denetimine İlişkin Rapor**

1. Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

2. Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514'üncü maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca yıllık faaliyet raporunun finansal tablolarla tutarlı olacak ve gerçeği yansıtacak şekilde hazırlanmasından ve bu nitelikteki bir faaliyet raporunun hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, Şirket'in faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397'nci maddesi ve Tebliğ çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Şirket'in 16 Şubat 2017 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin finansal tablolarla tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, tarihi finansal bilgiler hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.



Görüş

4. Görüşümüze göre yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen finansal tablolarla tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

5. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 402'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca; BDS 570 "İşletmenin Sürekliliği" çerçevesinde, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdüremeyeceğine ilişkin raporlanması gereken önemli bir hususa rastlanılmamıştır.

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



Engin Çabukçu, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 16 Şubat 2017

Saygıdeğer Hissedarlarımız,



Kuruluşundan bu yana gayrimenkul yatırım ortaklığı sektörünün güvenilir, karlı ve istikrarlı Şirketi olma özelliğini 2016 yılında da koruyan Vakıf GYO adına, gücünü aldığı tüm hissedarlarına ve başarısında etkili olan tüm çalışanlarına teşekkür ederim.

Şirketimiz, 2016 yılında da faaliyetlerini başarıyla sürdürmüş, hasılat gelirlerini bir önceki yıla göre % 5 oranında artırarak 3.094.415,-TL olarak gerçekleştirmiştir.

2015 Yılı sonunda 856.907.521,-TL olan aktif büyüklüğü 2016 yıl sonu itibariyle %20 oranında artarak 1.029.303.670,-TL'ye ulaşan Şirketimiz, 2016 Yılında 42.424.825,-TL net dönem karı elde etmiştir

Portföyümüzdeki seçkin yerleşim alanlarında bulunan, yüksek kira gelirli binalarımızda % 100 doluluk ile faaliyet gösterilmiş, kira gelirleri düzenli olarak elde edilmiştir.

Şirketimizin sermayesi, bu dönemde, 2015 yılı karından ortaklarımıza bedelsiz hisse senedi verilmek suretiyle 205.400.000,-TL'den 213.000.000,-TL'ye artırılmıştır.

Önümüzdeki dönemde Şirketimizin mevcut gayrimenkul portföyünün yeni yatırımlarla büyütülmesi temel hedefimizdir. Bu amaçla araştırma ve geliştirme çalışmalarımız sürekli devam etmektedir.

Vakıf GYO karlı ve büyük projelere yatırım yapmak, hissedarları ve yatırımcılarına kazanç sağlamak, sektörün gelişim ve dönüşüm hızını yakalamak amacını kararlılıkla sürdürmektedir.

Yönetim Kurulu olarak yatırımlarımızın gelecekte artarak devam edeceğine, sürekli yeni ve daha büyük projelere imza atacağımıza olan inancımızı sizlerle paylaşıyoruz.

Şirketimizin 2016 Yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nu bilgilerinize sunarım,

Saygılarımla,

Sabahattin BİRDAL

Yönetim Kurulu Başkanı

İÇİNDEKİLER

I-GENEL BİLGİLER	4
1. RAPORUN DÖNEMİ	4
2. ORTAKLIĞIN ÜNVANI	4
3. YÖNETİM ORGANI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	4
4. YIL İÇİNDE YAPILAN ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ	6
5. ORTAKLIK, SERMAYE YAPISI VE ORGANİZASYON ŞEMASI	6
6. AR-GE ÇALIŞMALARI	8
7. HİSSE SENEDİ PERFORMANSI	8
8. FAALİYET KONUSU VE SEKTÖR	10
II-FAALİYETLER	16
A.YATIRIMLAR (GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ).....	16
1. LEVENT İŞ MERKEZİ.....	16
2. KAVAKLIDERE DÜKKAN	17
3. ALIAĞA İŞ MERKEZİ	18
4. KÜTAHYA İŞ MERKEZİ	19
5.FATİH İŞ MERKEZ.....	20
B.GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ İLE İLGİLİ FAALİYETLER	21
1. KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER	21
2. GAYRİMENKUL PROJESİ GERÇEKLEŞTİRECEK ARSALAR	24
3. GAYRİMENKUL PORTFÖY GELİŞİMİ	29
C.FİNANSAL YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER.....	30
1. AYRINTILI BİLANÇO	30
2. GELİR TABLOSU	32
3. ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU	33
4. NAKİT AKIŞ TABLOSU	34
5. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	35
D.FAALİYETLERLE İLGİLİ DİĞER BİLGİLER.	37
1. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMELERİ	37
2. İÇERİDEN BİLGİ ALANLARIN LİSTESİ	37
3. TOPLU SÖZLEŞME UYGULAMALARI	37
4. KIDEM TAZMİNATLARI YÜKÜMLÜLÜK DURUMU	37
5. PERSONELE SAĞLANAN HAK VE MENFAATLER	37
6. DANIŞMALIK HİZMETLERİ	37
7. GENEL KURUL	38
8. FAALİYETLERİ ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ	38
9. ŞİRKET ALEYHİNE AÇILAN DAVALAR	38
10. ŞİRKETİN DOĞRUDAN VEYA DOLAYLI İŞTİRAKLERİ.....	40
11. ŞİRKETİN ÖZEL VE KAMU DENETİMİNE İLİŞKİN BİLGİLER	41
12. ŞİRKETİN GRUP ŞİRKETİ İLE İLİGLİ AÇIKLAMALAR	41
13. KAR DAĞITIM POLİTİKASI	41
14. DİĞER KONULAR	42
15. 2016 YILI YÖNETİM KURULU BAĞLILIK RAPORU SONUCU	43
III- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU	44
IV. SONUÇ	62

I-GENEL BİLGİLER

1. RAPORUN DÖNEMİ

01.01.2016-31.12.2016

2. ORTAKLIĞIN ÜNVANI

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KAYITLI SERMAYESİ	500.000.000 TL
ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ	213.000.000 TL
FAALİYET MERKEZİ	Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı No:62 Ümraniye/İstanbul
TİCARET SİCİL/NO	İstanbul Ticaret Odası/ 653731
İNTERNET SİTESİ	www.vakifgyo.com.tr
MERSİS NO	922008334600018
E-POSTA	kurumsal@vakifgyo.com.tr

3. YÖNETİM ORGANI ve ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

31 Aralık itibariyle görevde olan Yönetim Kurulu Üyeleri

GÖREVİ	ADI SOYADI	GÖREV SÜRELERİ
Başkan	Sabahattin BİRDAL	30.04.2016 - Devam
Başkan Vekili	Kazım ŞİMŞEK	15.04.2016 - Devam
Üye	Hakan TAŞCI	01.05.2008 - Devam
Üye	Şeref YAROĞLU	15.04.2016 - Devam
Üye	Ali ÇALIŞ	27.11.2012 - Devam
Üye	Zülküf KARAKUŞ	15.04.2016 - Devam
Üye	Mehmet MURAT	25.03.2012 - Devam
Üye	Gürol KONYALIOĞLU	15.04.2016 - Devam
Üye	Bahadır SARAÇGİL	15.04.2016 - Devam
Üye	M. Karani ÖNAL	15.04.2016 - Devam
Genel Müdür	A. Şükrü KOÇ	30.06.2010 - Devam

Yıl içinde görevden ayrılan Yönetim Kurulu Üyeleri

GÖREVİ	ADI SOYADI	GÖREV BAŞLANGICI
Üye	Halim KANATÇI	15.04.2016
Üye	Osman DEMREN	15.04.2016
Üye	M.Emin KARAAĞAÇ	15.04.2016
Üye	Deniz YILMAZ	15.04.2016
Üye	Oğuz KÖSE	15.04.2016
Üye	Uğur İNAN	15.04.2016
Üye	Muhsin SOYLU	04.08.2016

Yönetim Kurulu Üyeleri Arasında İş Bölümü

Riskin Erken Saptanması Komitesi Bşk.	Kazım ŞİMŞEK
Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi	Şeref YAROĞLU
Denetim Komitesi Bşk.	Kazım ŞİMŞEK
Denetim Komitesi Üyesi	Hakan TAŞÇI
Kurumsal Yönetim Komitesi Bşk.	Hakan TAŞÇI
Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	Ali ÇALIŞ

Üst Yönetime Sağlanan Haklar

Şirketimiz Genel Kurulunca görevlendirilen Yönetim Kurulu Üyelerinin, Şirketle, kendisi veya başkası adına yaptığı işlemleri, rekabet yasağı kapsamına giren faaliyetleri bulunmamaktadır.

Şirket Yönetim Kurulu Üyelerine aylık ücretleri dışında herhangi bir ödemede bulunulmamıştır. Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretleri her yıl yapılan Genel Kurul'da belirlenmektedir. Yönetim Kurulu Üyelerinin şahısları adına herhangi bir pay sahipliği söz konusu değildir. Ayrıca Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirketimiz ile herhangi bir ticari ilişkisi bulunmamaktadır. Şirketin faaliyetleri ile ilgili, herhangi bir Yönetim Kurulu Üyesi hakkında açılmış ya da devam etmekte olan bir dava yoktur. 2016 yılı döneminde ödenen Yönetim Kurulu Ücretleri brüt 562.166,- TL'dir. Aylık Ücretleri 31.12.2016 itibariyle net 3.500 TL'dir. Diğer üst düzey yönetici statüsüne ödenen yıllık ücret brüt 386.348,-TL'dir.

4. YIL İÇİNDE YAPILAN ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

Şirketimiz bu dönemde 2015 yılı karından bedelsiz hisse senedi verilmek suretiyle ortaklarımıza kar payı dağıtılması sonucu, çıkarılmış sermayesinin 213.000.000,-TL'ye yükseltilmiştir. Buna göre ; Esas Sözleşmesinin 5. Maddesinde değişiklik yapılmıştır. Esas Sözleşmenin son hali www.vakifgyo.com.tr ve www.kap.gov.tr internet adreslerinde yer almaktadır.

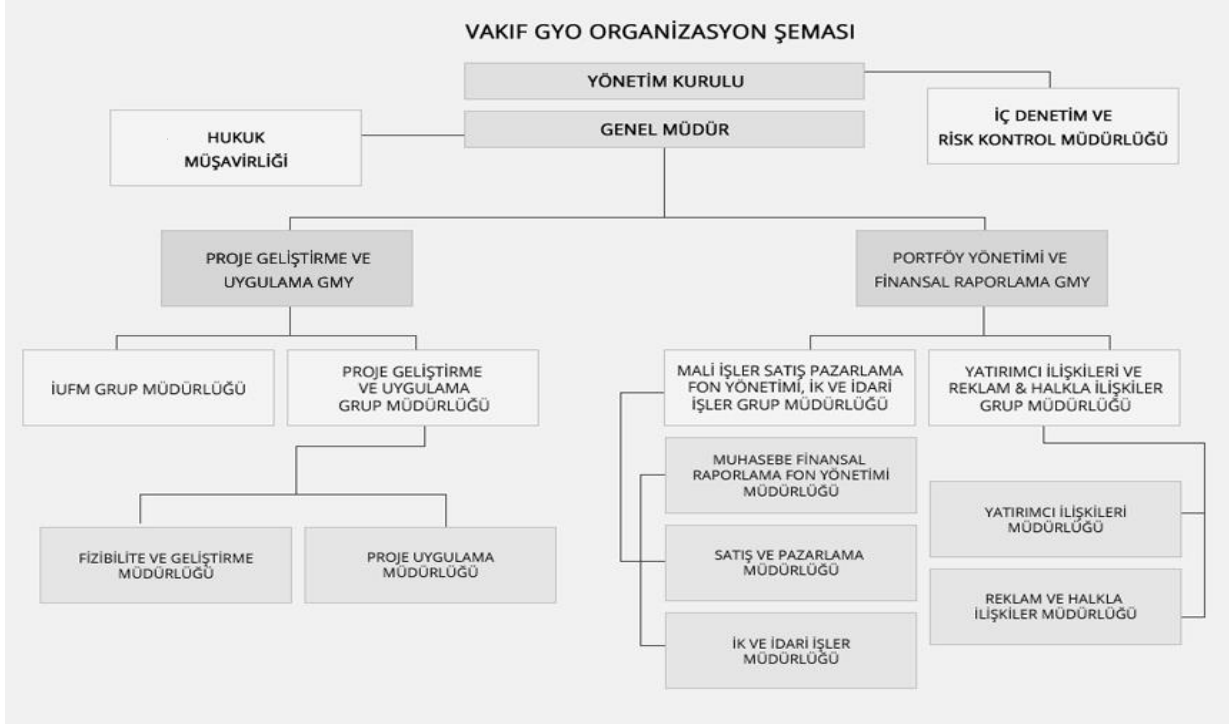
5. ORTAKLIK, SERMAYE YAPISI ve ORGANİZASYON ŞEMASI

5.1 VAKIF GYO A.Ş. ORTAKLIK YAPISI

	31 Aralık 2016	
	Pay oranı	Pay tutarı
	(%)	(TL)
T.Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı	38,70	82.436.350
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Bşk.	14,63	31.151.757
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Gv. Hiz.Vakfı	9,60	20.449.307
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Emekli Sandığı	8,88	18.910.736
Diğer	28,19	60.051.850
Toplam	100	213.000.000

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

5.2 VAKIF GYO A.Ş. ORGANİZASYON ŞEMASI



31.12.2016 tarihi itibariyle şirketimizin personel sayısı 18 dir.

5.3 BAĞLI ORTAKLIKLAR, FİNANSAL DURAN VARLIKLAR İLE FİNANSAL YATIRIMLAR HAKKINDA BİLGİLER

ORTAKLIK ÜNVANI	Halk GYO Vakıf GYO Adi Ortaklığı
FAALİYET MERKEZİ	Tatlısu Mahallesi Ümraniye/İstanbul
YÖNETİM ORGANI	
ORTAKLAR KURULU BAŞKANI	Sabahattin BİRDAL
ORTAKLAR KURULU BŞK. YRD.	Dr. Feyzullah YETKİN
ORTAKLAR KURULU ÜYESİ	A. Şükrü KOÇ
ORTAKLAR KURULU ÜYESİ	Erdal BEKİN
SERMAYESİ	100.000,-TL

ORTAKLIK ÜNVANI	Vakıf GYO ve Obaköy Adi Ortaklığı
FAALİYET MERKEZİ	Şerifali Mahallesi Bayraktar Bulvarı No: 62 Ümraniye/
YÖNETİM ORGANI	
ORTAKLAR KURULU BAŞKANI	Sabahattin BİRDAL
ORTAKLAR KURULU BŞK. YRD.	Ödman DEMREN
ORTAKLAR KURULU ÜYESİ	A.Şükrü KOÇ
ORTAKLAR KURULU ÜYESİ	Şeyazi Ender İMAMOĞLU
SERMAYESİ	100.000,-TL

6. AR-GE ÇALIŞMALARI

Şirketimizce arsa, arazi ve proje geliştirme fizibilite çalışmaları haricinde bir araştırma ve geliştirme faaliyeti bulunmamaktadır.

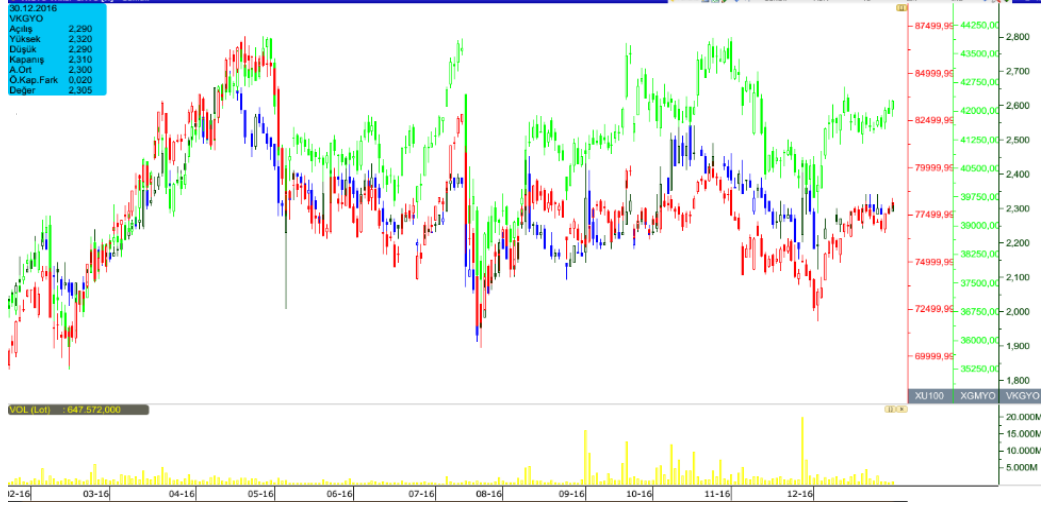
7. HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı hisse senedinin aylar içerisinde gösterdiği gelişme aşağıdaki grafikler ile sunulmuştur. Grafik 1, BİST100 Endeksi, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi ve Şirketimizin fiyat grafiğini karşılaştırmalı olarak göstermektedir. Grafik 2 ise Şirketimiz hisse senedinin dönem içindeki değişimini göstermektedir. Rapor döneminde, Şirketimiz hisse senetleri ile ilgili Borsa İstanbul verileri aşağıda yer almaktadır.

TARİH	ÖNCEKİ KAPANIŞ FİYATI	AÇILIŞ FİYATI	EN DÜŞÜK FİYAT	EN YÜKSEK FİYAT	KAPANIŞ FİYATI	AĞIRLIKLIL ORTALAMA FİYAT	TOPLAM İŞLEM HACMİ
29.01.2016	2,17	2,19	2,19	2,21	2,20	2,20	1.375.893,20
29.02.2016	2,22	2,21	2,20	2,25	2,24	2,23	2.890.369,53
31.03.2016	2,59	2,60	2,58	2,63	2,63	2,62	3.215.211,20
29.04.2016	2,58	2,60	2,53	2,60	2,57	2,56	3.013.331,10
31.05.2016	2,47	2,49	2,44	2,52	2,46	2,47	4.112.406,40
30.06.2016	2,24	2,23	2,23	2,26	2,23	2,24	1.340.637,45
29.07.2016	2,10	2,12	2,10	2,21	2,20	2,17	4.430.908,63
31.08.2016	2,17	2,17	2,16	2,20	2,16	2,18	3.094.060,84
30.09.2016	2,25	2,24	2,21	2,25	2,22	2,23	1.969.919,37
31.10.2016	2,42	2,42	2,38	2,44	2,39	2,41	2.817.566,90
30.11.2016	2,34	2,35	2,28	2,37	2,29	2,32	5.530.422,85
30.12.2016	2,29	2,29	2,29	2,32	2,31	2,30	1.489.698,49

Grafik 1

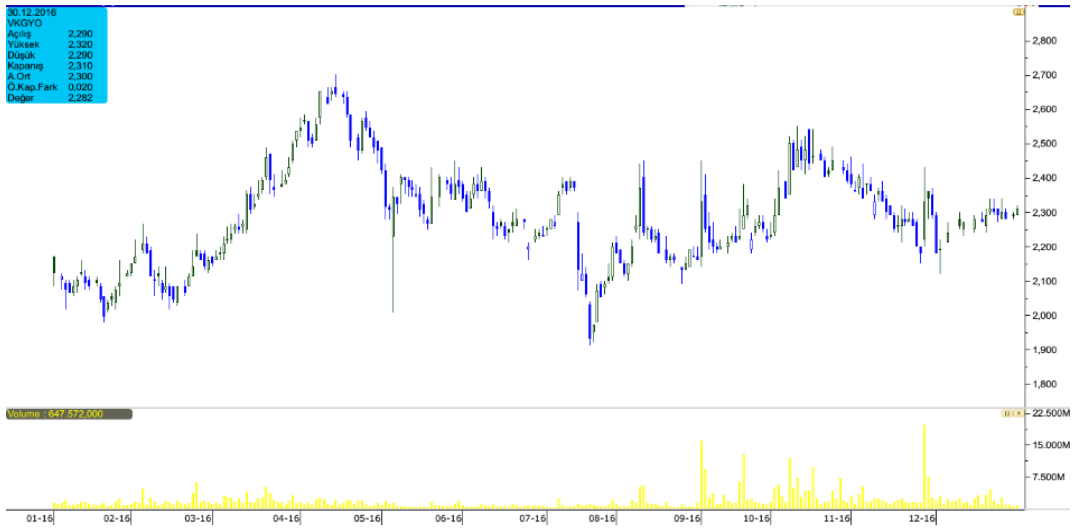
VKGYO 01.01.2016 - 31.12.2016 SEKTÖR-BİST100 KARŞILAŞTIRMALI FİYAT GRAFİĞİ



VKGYO ■ BİAŞ100 ENDEKS ■ (BİST100) ■ SEKTÖR (BİSTGMYO)

Grafik 2

01.01.2016-31.12.2016 VKGYO YIL İÇİ HACİM VE FİYAT GRAFİĞİ



8. FAALİYET KONUSU VE SEKTÖR

Genelde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO)

Dünyanın her bölgesinde gayrimenkul ile ilgili sektörlerin ekonomi içindeki ağırlığı çok büyüktür. 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 amacı, 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. Prensip olarak menkul kıymet yatırım ortaklıkları ile aynı olan GYO'nun ayırıcı özelliği, portföyünde menkul kıymet yerine 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.

Sektördeki Durum

TÜİK tarafından açıklanan 3.çeyrek büyüme oranlarına göre Türkiye 2016'nın üçüncü çeyreğinde yüzde 1.8 küçülmüş, beklentilerin altında kalan bu oran için ekonomistlerin beklentisi en yüksek yüzde 2.5 ve en düşük yüzde eksi 1.5 aralığında bir büyüme gerçekleşeceği yönündeydi.

TÜİK, yılın ilk çeyreğine ilişkin büyümeyi yüzde 4.7, ikinci çeyrek için ise yüzde 3,1 olarak beyan etmiştir.

TÜİK 3. çeyrekte ihracatın yüzde 9.2 azaldığını, ithalatın da yüzde 2.4 arttığını açıklamıştır. Türkiye İstatistik Kurumu 2016 yılı üçüncü çeyreği verilerine göre Türkiye genelinde toplam 935.811 konut satış sonucu el değiştirmiştir. Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre kıyaslandığında, satış rakamlarında yaklaşık %0.09 azalış olduğu görülmektedir. Türkiye genelinde toplam konut satışları içinde ipotekli satışın payı % 39 diğer konut satışlarının payı %61 olmuştur.

TÜİK'ten yapılan bir diğer açıklamaya göre Konut satışları 2016 yılında bir önceki yıla göre de yüzde 4,0 artış gösterdi.

2016 yılında birinci çeyrek sonrasında gelişen konut kredi faizlerinin artış göstermesine rağmen, sektördeki satış hacmi bu gelişme nedeniyle düşüşe geçmemiştir.

2016 yılında gayrimenkul piyasası genellikle dalgalı bir seyir halinde ilerlemiştir. Yüksek iç talep ve yabancı yatırımcıların bir miktar desteği fiyatların dengede kalmasına sebep olmuş ve 2015 yılı ile benzer şekilde konut fiyatları ortalama %14-15'lere yakın şekilde yükselme göstermiştir.

Şirketimiz 2016 yılında olduğu gibi bu yılda sağlamcı politikalarını sürdürmekte kararlıdır. Ekonomik, mali ve iktisadi rantabilite, karlılık, verimlilik gibi oranlarını baz alarak mali yapısını güçlendiren Şirketimiz risksiz piyasa elementlerine yatırım yaparak aktif büyüklüğü sürekli olarak yükseltmektedir.

Genel Ekonomi ve Finansal Piyasalar:

Küresel finansal piyasalar 2016 yılının ikinci yarısı başından ABD seçimlerine kadar olan dönemde görece sakin bir seyir izlemiştir. Bu dönemde, Japonya ve Avrupa Merkez Bankasının genişlemeci para politikası uygulamalarını devam ettirmesi küresel likiditeyi destekleyici bir rol oynamıştır. İngiltere'deki referandumun sonucu piyasalar tarafından olumsuz karşılanmakla birlikte piyasalar üzerindeki etkisi kısa sürmüştür. ABD seçim sonuçlarının açıklanmasına kadar olan dönemde, uluslararası yatırımcıların risk iştahının ılımlı seyri gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy akımlarını desteklemiştir. Ancak, seçim sonuçlarının ABD ekonomi politikaları ile ilgili oluşturduğu belirsizlik algısı piyasalardaki oynaklığı belirgin biçimde artırmıştır. Bu dönemden itibaren ABD doları gelişmiş ve gelişmekte olan ülke para birimlerine karşı önemli ölçüde değer kazanmıştır. Finansal piyasalarda seçim sonrasında ortaya çıkan olumsuzluklar gelişmekte olan ülkelere yoğun sermaye çıkışları şeklinde yansımıştır.

Cari açıkta 2012 yılından bu yana görülen iyileşme eğilimi yurt dışı fonlara bağımlılığının azalmasına katkıda bulunmuştur. 2016 yılının ikinci yarısında özellikle turizm gelirlerindeki gerileme ve jeopolitik gelişmelere bağlı olarak, cari dengedeki iyileşme süreci duraksamıştır. Türkiye'nin en önemli dış pazarı konumundaki Avrupa bölgesinde büyümenin düşük bir ivmeyle de olsa devam etmesi, Rusya'ya yapılan ihracatta toparlanma, enerji fiyatlarının ılımlı seyri ve TL'nin değer kaybıyla artan rekabet gücü orta vadede cari açığı azaltma eğiliminin devamını sağlayabilecek gelişmelerdir. Bu durumun, küresel finansal piyasalarda belirsizliğin arttığı bir dönemde dış finansman ihtiyacını azaltmak suretiyle finansal istikrara katkı sunması beklenmektedir.

Mali Yapı ve Piyasa Payı

- Gelir Yaratma Kapasitesi

Şirketimiz gelir yaratma kapasitesi iki yönlü düşünülmesi gereken bir konudur. Birinci yönü gelir kaynaklarının yapısında yapılabilecek düzenlemeler (gayrimenkul ve finansal yatırımlar) ile doğrudan gelir miktarının artırılması, ikinci yönü ise harcamalarda sağlanacak tasarrufla dolaylı olarak gelir artışı sağlanmasıdır.

Doğrudan doğruya gelir miktarının artırılması konusuna iki yönden bakılabilir. İlki mevcut yapı çerçevesinde öz gelirlerin artırılması, ikincisi yeni yatırımlarla öz gelirlerin artırılmasıdır.

Burada Şirketimiz T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile imzalamış olduğu protokol ile İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi'nin tamamlanmasını takiben yatırımının karşılığı olarak, sürekli, düzenli ve yüksek gelire kavuşacaktır. Finansal piyasalarda en iyi getiriyi sağlayan enstrümanlara yatırım yapmayı sürdürecektir. Şirket gider yönetimi ve gider harcamalarında tasarruf ilkelerine gerekli itina göstermekte, genel yönetim giderlerini minimuma indirmeye çalışmaktadır.

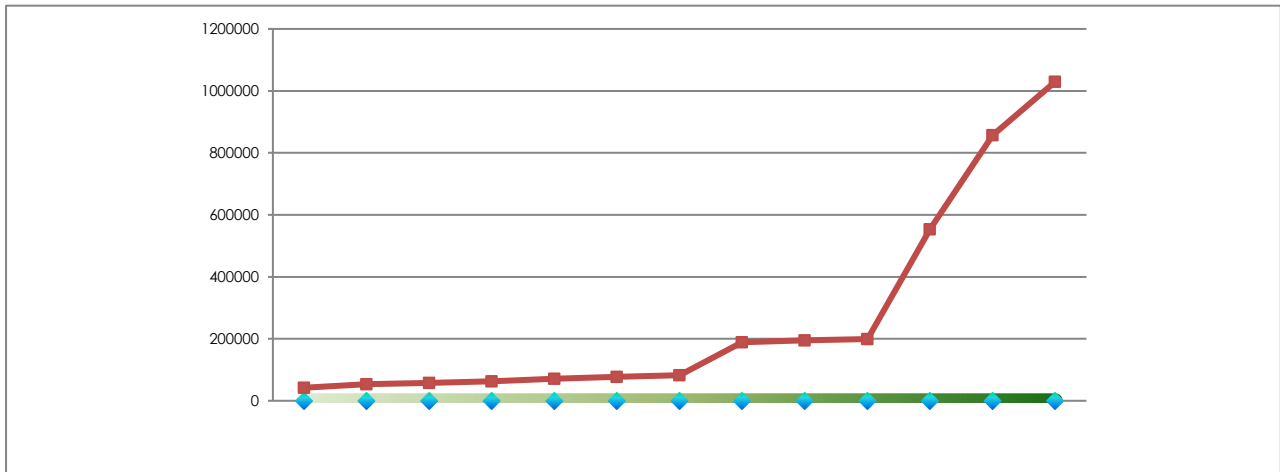
Finansal Analiz Oranları

ORAN ADI	31.12.2016
Cari Oran	30,36
Likit Oran	30,36
Nakit Oran	27,07
Sermaye Karlılık Oranı	0,20

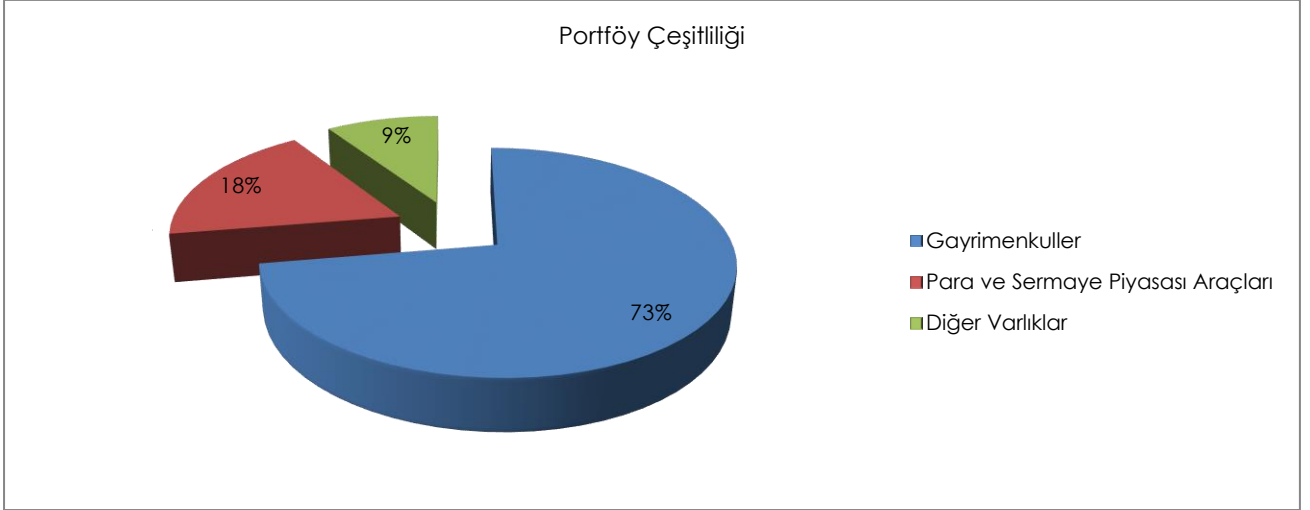
Son On Yıl İtibariyle Sermaye ve Kar Karşılaştırmaları

2007	18.480.000,00 TL	5.197.227,00 TL
2008	19.300.000,00 TL	8.113.000,00 TL
2009	20.800.000,00 TL	6.879.000,00 TL
2010	20.800.000,00 TL	4.960.000,00 TL
2011	100.000.000,00 TL	25.790.717,00 TL
2012	105.000.000,00 TL	6.217.962,00 TL
2013	106.200.000,00 TL	102.432.274,00 TL
2014	203.319.794,00 TL	57.531.312,00 TL
2015	205.400.000,00 TL	74.143.727,00 TL
2016	213.000.000,00 TL	42.424.825,00 TL

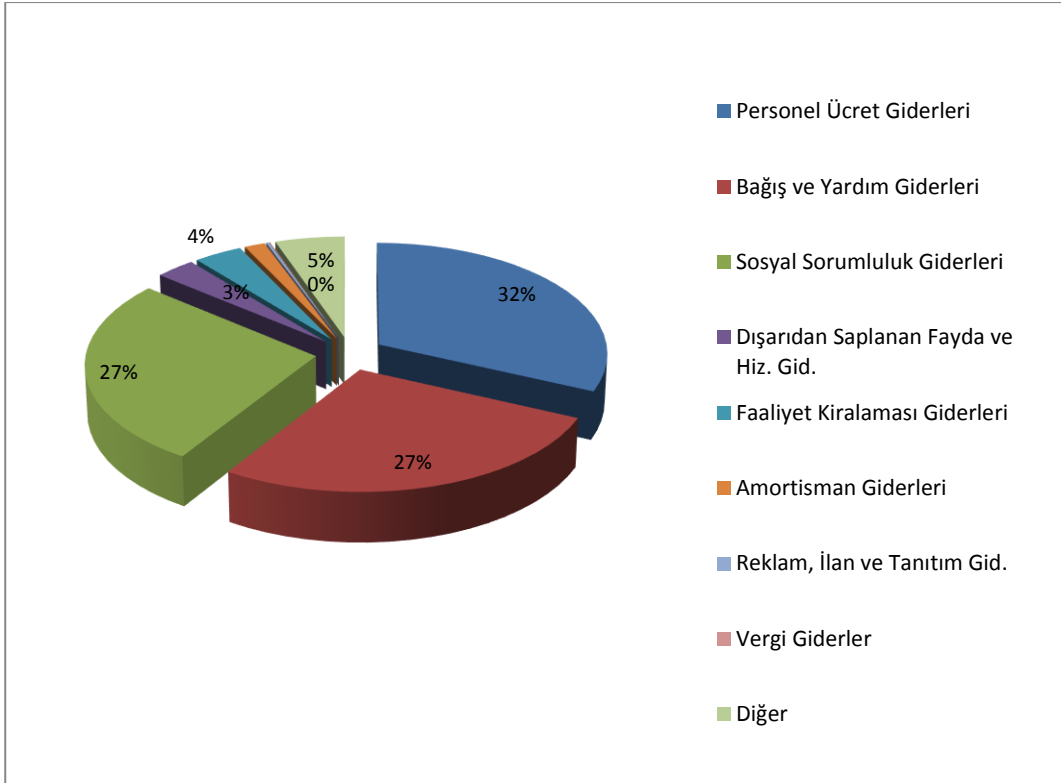
Aktif Büyüklük



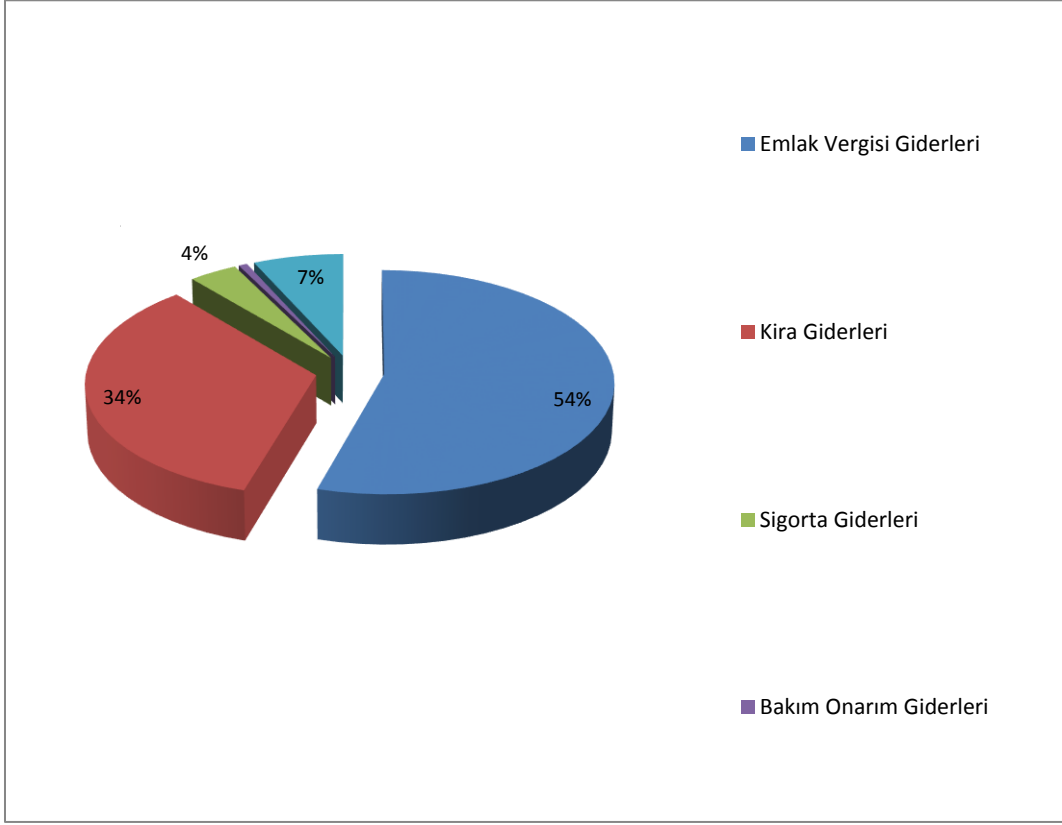
Portföy Büyüklüğü



Genel Yönetim Giderleri



Hasılat ve Satışların Maliyeti



II-FAALİYETLER

A.YATIRIMLAR (GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ)

1.LEVENT İŞ MERKEZİ

1.1.Tapu Bilgileri

Ada	:1472
Parsel	:1
Parsel Alanı	:6.217,50 m ²
Arsa Payı	:116/5900

1.2. Konum



Değerlemeye esas taşınmazlar, Ebulula Mardin Caddesi'ne cepheli konumdaki Park Maya Sitesi'nde yer almaktadır. Park Maya Sitesi bir kaç parselden oluşmuştur. Değerlemeye esas 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

Metrocity AVM, Safir ve Kanyon AVM değerlemeye esas taşınmazlara 900mt., İş Kuleleri 750mt. mesafede, Akmerkez AVM ise 800mt. mesafededir.

1.3. İnşaat Özellikleri

10 bağımsız bölümden oluşan Levent İş Merkezi Binası ofis olarak kat bazında ya da bir bütün olarak kiralanabilecek şekilde inşa edilmiştir. Binaya ait fiziksel veriler aşağıda verilmiştir:

İnşaat Nizamı	Ayrık
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 gözönüne alınmıştır. 10.10.1996 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 265.540,-TL. olarak belirlenen taşınmaz, harçlar dahil 262.003,- TL. bedelle 24.10.1996 tarihinde portföye dahil edilmiştir. "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 34. ve 37. maddeleri uyarınca yeniden hazırlatılan 27.12.2016 tarihli Ekspertiz Raporu'nda, gayrimenkulün emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 14.477.000,-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

Taşınmaz, bodrum, zemin ve 6 normal kat olmak üzere toplam 8 kattan oluşan binanın bodrum, zemin ve 1. katlarında bulunmakta ve brüt alanı toplam 912 m²'dir.

İnşaat Nizamı	Ayrık
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 27.12.2016 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 12.038.400,-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

3-ALIAĞA İŞ MERKEZİ



3.1. Tapu Bilgileri

Pafta :50

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

1.323 m² alanlı taşınmaz, 1 bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır.

İnşaat Nizamı	Ayrık
Kat Adedi	7 Kat (Bodrum kat + Zemin kat + 5 Normal kat)

3.4. Taşınmazın Değeri

Değer tespitinde; gayrimenkulün ulaşımı kolay bölgede yer alması, çevresinin ticari hareketliliğinin yüksek olması, işyeri amaçlı kullanıma uygun olması ve alt yapının 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 27.12.2016 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 4.435.000,-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 köşe konumlu binadır. 2011 yılının Ocak ayında Şirket

portföyümüze katılmıştır. Cadde üzerindeki tarihi yapılardan ve 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

2.060 m²'lik taşınmaz; bodrum kat, zemin kat ve 7 normal kat olmak üzere toplam 9 kattan oluşmaktadır.

İnşaat Nizamı	Ayrık
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 konumunda bulunması, meydana bakması nedeniyle etrafının açık, civardan görünürlüğünün fazla olması, yakın zamanda yenilenmiş olması, bu bağlamda işçilik ve yapı kalitesinin çevre binalara oranla daha iyi olması, binamızın değerine olumlu yönde etki eden faktörlerdir. 04.12.2010 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 27.12.2016 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 6.685.000,-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 üzerinde cadde 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

Brüt 509 m²'lik gayrimenkul, bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kattan oluşmaktadır.

İnşaat Nizamı	Ayrık
Kat Adedi	4 Kat (Bodrum kat + Zemin kat + 2 Normal kat)

5.4. 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 yer seçmiş 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 2.663.593,54 TL bedel ile portföye dahil edilmiştir.

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 34 ve 37. maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 27.12.2016 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 5.340.000,-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

B.GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ İLE İLGİLİ FAALİYETLER

1. KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER

Levent İş Merkezi Binası için Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile 01.01.2007 tarihinden başlamak üzere kira sözleşmesi yenilenmiştir. Levent İş Merkezi Binası'nın yıllık alınan kira değeri 31.12.2016 tarihi itibarıyla 1.005.090,-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 01.01.2016 tarihinden itibaren 69.719,00-TL + KDV olarak belirlenmiş ve bir yıllık kira bedeli olan 836.628,00-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 yıllık alınan kira değeri 31.12.2016 tarihi itibariyle 299,925,-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 yıllık alınan kira değeri 31.12.2016 tarihi itibariyle 411.324,-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 yıllık alınan kira değeri 31.12.2016 tarihi itibariyle 265.644,-TL + KDV olarak tahsil edilmiştir.

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 yıllık ortalama kira gelirleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

GAYRİMENKUL	Oca.16	Şub.16	Mar.16	Nis.16	May.16	Haz.16	Tem.16	Ağu.16	Eyl.16	Eki.16	Kas.16	Ara.16	TOPLAM TL
LEVENT İŞ MERKEZİ	83.757	83.757	83.757	83.757	83.757	83.757	83.757	83.757	83.757	83.757	83.757	83.757	1.005.090
KAVAKLIDERE DÜKKAN	69.719	69.719	69.719	69.719	69.719	69.719	69.719	69.719	69.719	69.719	69.719	69.719	836.628
ALİAĞA İŞ MERKEZİ	24.994	24.994	24.994	24.994	24.994	24.994	24.994	24.994	24.994	24.994	24.994	24.994	299.928
KÜTAHYA İŞ MERKEZİ	34.277	34.277	34.277	34.277	34.277	34.277	34.277	34.277	34.277	34.277	34.277	34.277	411.324
FATİH İŞ MERKEZİ	22.137	22.137	22.137	22.137	22.137	22.137	22.137	22.137	22.137	22.137	22.137	22.137	265.644
TOPLAM TL	234.884	234.884	234.884	234.884	234.884	234.884	234.884	234.884	234.884	234.884	234.884	234.884	2.818.614

2. GAYRİMENKUL PROJESİ GERÇEKLEŞTİRİLECEK ARSALAR

2.1. Ümraniye, Küçükbakkalköy Mahallesi 3328 Ada, 5 ve 12 Parseller

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 arsa satın alınmıştır. Arsalarımızın 2016 yıl sonu ekspertiz raporundaki emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 359.996.625 TL'dir. Proje kapsamında 2017 yılı itibarıyla inşaat faaliyetlerine başlanması planlanmaktadır.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yer alan Şirketimize ait, 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 projesini gerçekleştirmek üzere, konsept proje çalışmaları tamamlanmış ve hazırlanan projemiz 22.05.2014 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Estetik Kurul Kararı ile onaylanmıştır. Onayı müteakiben Avan proje safhası geride bırakılarak, uygulama projeleri hazırlanmıştır. İlgili projeler, şartnameler ve ihale setleri teslim aşamasındadır. Ruhsat projeleri Belediye'ye teslim edilmiş ve gerekli inşaat yapı ruhsatı alınmıştır.

2016 yılı içerisinde Finans Merkezine yapılmakta olan metro inşaatı sebebiyle projemizin her iki parselinde de ilave 3 bodrum eklenmesi gerekliliği sonucu, ilgili parsellerde kazı ve iksa çalışmalarına başlanılmıştır. Kazının 2017 yılı içerisinde tamamlanması öngörülmektedir.

Yine 2016 yılı içerisinde Ana Yüklenicinin belirlenmesi amacıyla ihale hazırlıkları tamamlanmış ve istekli firmalara ihale dosyası iletilmiştir.

Devam etmekte olan ihale sürecinin tamamlanarak Ana Yüklenicinin belirlenmesi sonrası, 2017 yılı içerisinde inşaat uygulama aşamasına geçilmesi planlanmaktadır.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi İle İlgili Bazı Proje Görselleri





2.2. Sancaktepe, Samandıra Mahallesi 8085 ada, 33 numaralı Parsel

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Karapınar Mevkiinde bulunan ve tapuda ; G22A05C1C-2A-2D pafta, 8085 ada, 33 parselde kayıtlı 98.127,74 m²'lik konut imarlı arsa adi ortaklık kapsamında HALK GYO A.Ş. ile birlikte 110.000.000 TL + KDV bedelle satın alınmıştır. Arsamızın 2016 yıl sonu ekspertiz raporundaki emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri 180.921.496 TL'dir.

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 yapılır olması bölgenin potansiyelinin ve gelişiminin yatırım firmalarınca da aynı düşünceyle belirlendiğini göstermektedir.

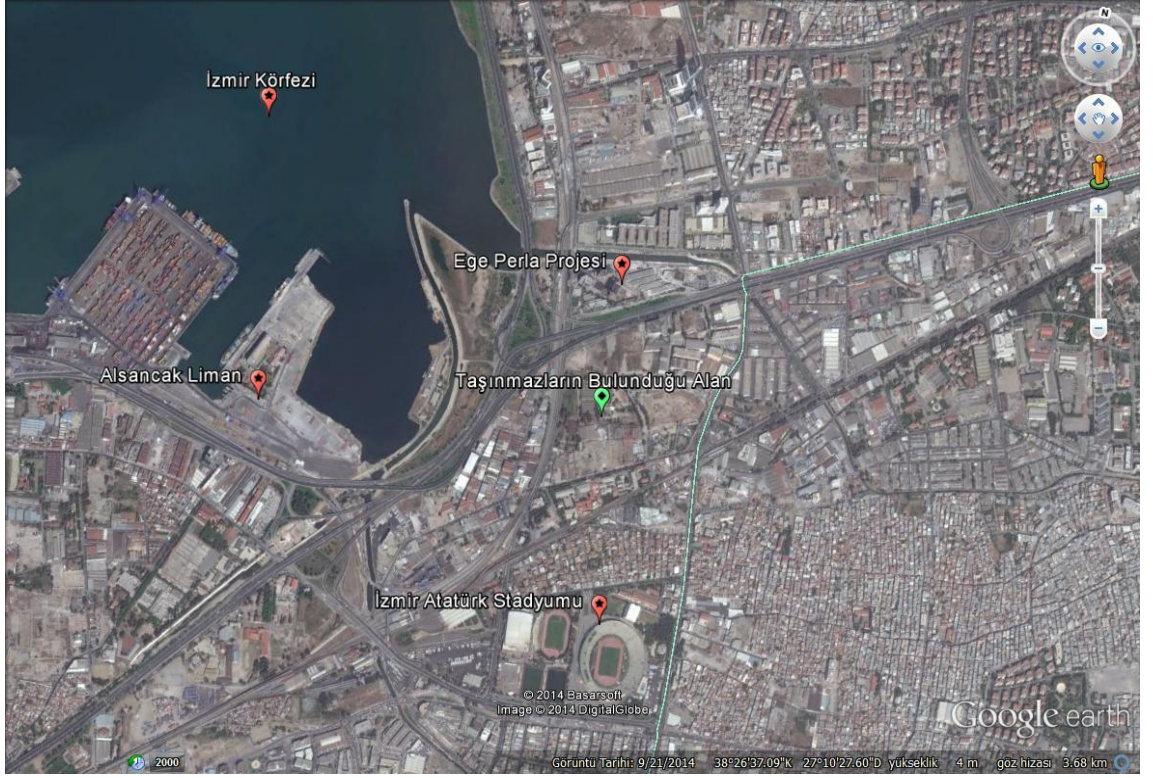
Arsa üzerinde geliştirilecek olan konut projesi için mimari tasarım tamamlanmıştır. Konut ve ticaret fonksiyonlarından oluşan projenin inşaat yapı ruhsatı alınmıştır. Projede sosyal donatı alanları, açık-kapalı yüzme havuzları ve yaklaşık 80 dönüm peyzaj alanı bulunmaktadır.

İhale çalışmaları sonucunda ana yüklenici Haldız İnşaat Otomotiv ve Tic. A.Ş. olarak belirlenmiş, yer teslimi yapılmış ve ana yüklenici hizmeti kapsamındaki tüm inşaat işleri devam etmektedir.



2.3. İzmir, Konak, Mersinli Mahallesi

Portföyümüze, 112.500.000₺ maliyetle dahil edilen; Konak İlçesindeki 8601/1, 8603/1, 8604/1 ve 8604/4 parselleri, MİA imar fonksiyonlu taşınmazlardır. Ülkenin önemli metropolitan şehirlerinden biri olan İzmir'de yapılacak Projenin, gerek Şirketin büyüme vizyonunu devam ettirmesi, gerekse karlılığını arttırması açısından son derece yararlı olacağı düşünülmektedir. Arsalar üzerinde yapılacak projeye ilgili planlama ve fizibilite çalışmaları devam etmektedir. Arsalarımızın 2016 yıl sonu ekspertiz raporundaki emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 142.249.733 TL'dir.



2.4. İstanbul, Maltepe, Başibüyük Mahallesi

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başibüyük Mahallesinde bulunan ve tapuda ; G22A09C1C pafta, 15646 ada, 44 parselde kayıtlı 15.264,00 m²'lik konut imarlı arsa adi ortaklık kapsamında Obaköy Gıda İşletmecilik Pazarlama Güvenlik Temizlik Ticaret ve Sanayi A.Ş. ile birlikte 22.500.000 USD + KDV ve 300.000,- TL + KDV emlak komisyon bedeli ödenerek satın alınmıştır. Arsamızın 2016 yıl sonu ekspertiz raporundaki emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 70.596.000 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 adıyla gerçekleştirilecek olan projenin marka değerinin yüksek olacağı, öngörülen satış rakamlarını ve hızını artıracığı düşünülmüştür.

Mevcutta avan proje çalışmaları devam etmekte olup, aynı zamanda Ruhsat Projeleri için Maltepe Belediyesi ile görüşmeler yapılmaktadır.

2.5. 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 62.500.000 TL + KDV bedelle satın alınmıştır. Arsanın 02 Aralık 2016 tarihli ekspertiz raporundaki emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 65.000.000 TL'dir. Arsalar üzerinde yapılacak projeye ilgili planlama ve fizibilite çalışmaları devam etmektedir.

3. GAYRİMENKUL PORTFÖY GELİŞİMİ

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

Şirketimiz portföyünde sağlam, verimli, sürekli gelir getirici 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.

C.FİNANSAL YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHLERİ İTİBARIYLA

FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		211.083.073	255.759.419
Nakit ve nakit benzerleri	4	100.586.329	241.392.716
Finansal yatırımlar	3,5	87.633.713	-
Ticari alacaklar	6	10.902.192	6.359.668
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	10.902.192	6.359.668
Diğer alacaklar	7	7.678.666	3.078.475
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	3,7	4.864	9.500
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	7.673.802	3.068.975
Peşin ödenmiş giderler	8	78.812	63.818
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	9	4.203.361	4.475.775
Diğer dönen varlıklar	9	-	388.967
DURAN VARLIKLAR		818.220.597	601.148.102
Ticari alacaklar	6	29.062.160	3.639.409
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	29.062.160	3.639.409
Diğer alacaklar	7	3.464.744	8.440
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	3.464.744	8.440
Stoklar	11	136.193.496	65.381.916
Maddi duran varlıklar	12	646.899	791.728
Maddi olmayan duran varlıklar	13	31.259	13.201
<i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>	13	31.259	13.201
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	608.971.758	514.245.000
Peşin ödenmiş giderler	8	9.529.353	6.449.902
Diğer duran varlıklar	9	30.320.928	10.618.506
TOPLAM VARLIKLAR		1.029.303.670	856.907.521

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		6.953.069	1.274.316
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	14	-	108.713
İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	3,14	-	108.713
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	3,14	-	108.713
Ticari borçlar	6	1.104.267	208.525
İlişkili taraflara ticari borçlar	3,6	-	724
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	1.104.267	207.801
Diğer borçlar	7	2.379.711	189.604
İlişkili taraflara diğer borçlar	3,7	13.179	-
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	2.366.532	189.604
Kısa vadeli karşılıklar	16	309.949	253.560
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	309.949	253.560
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	3.159.142	513.914
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		157.367.789	33.076.402
Diğer borçlar	7	7.715	-
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	7.715	-
Uzun vadeli karşılıklar	16	188.558	136.863
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	188.558	136.863
Ertelenmiş gelirler	17	157.171.516	32.939.539
ÖZKAYNAKLAR		864.982.812	822.556.803
Ödenmiş sermaye	18	213.000.000	205.400.000
Sermaye düzeltme farkları	18	21.599.008	21.599.008
Pay ihraç primleri / iskontoları	18	246.731.349	246.731.349
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	18	19.872	18.688
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları	18	19.872	18.688
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	18	19.872	18.688
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		6.389.742	4.709.369
Geçmiş yıllar karları		334.818.016	269.954.662
Net dönem karı		42.424.825	74.143.727
TOPLAM KAYNAKLAR		1.029.303.670	856.907.521

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHLERİ İTİBARIYLA KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2015
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	19	3.094.415	2.950.927
Satışların maliyeti (-)	19	(799.181)	(1.002.889)
Brüt kar		2.295.234	1.948.038
Genel yönetim giderleri (-)	20	(11.112.193)	(4.705.745)
Pazarlama giderleri (-)	20	(4.651.090)	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	27.124.159	45.834.749
Esas faaliyet karı		13.656.110	43.077.042
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	1.243.827	1.494.301
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	23	-	(142)
Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı		14.899.937	44.571.201
Finansman gelirleri	24	27.836.262	29.782.187
Finansman giderleri (-)	24	(311.374)	(209.661)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		42.424.825	74.143.727
Dönem vergi geliri/(gideri)	25	-	-
Dönem karı		42.424.825	74.143.727
DİĞER KAPSAMLI GELİR		1.184	9.058
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ kayıpları		1.184	9.058
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		42.426.009	74.152.785
Adi pay başına kazanç	26	0,1992	0,3481
Sulandırılmış pay başına kazanç	26	0,1992	0,3481

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri / iskontoları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Özkaynaklar
						Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	
1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler	203.319.794	21.599.008	246.731.349	9.630	3.638.821	215.574.104	57.531.312	748.404.018
Sermaye arttırımı	2.080.206	-	-	-	-	(2.080.206)	-	-
Transferler	-	-	-	-	1.070.548	56.460.764	(57.531.312)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	9.058	-	-	74.143.727	74.152.785
31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler	205.400.000	21.599.008	246.731.349	18.688	4.709.369	269.954.662	74.143.727	822.556.803
1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler	205.400.000	21.599.008	246.731.349	18.688	4.709.369	269.954.662	74.143.727	822.556.803
Sermaye arttırımı	7.600.000	-	-	-	-	(7.600.000)	-	-
Transferler	-	-	-	-	1.680.373	72.463.354	(74.143.727)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	1.184	-	-	42.424.825	42.426.009
31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler	213.000.000	21.599.008	246.731.349	19.872	6.389.742	334.818.016	42.424.825	864.982.812

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Dipnotlar	Bağımsız denetimden	Bağımsız denetimden
	geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2016	geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2015
A. İşletme Faaliyetlerden Nakit Akışları	(14.301.523)	3.630.508
Net Dönem Karı	42.424.825	74.143.727
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler:		
Amortisman ve ifta gideri ile ilgili düzeltmeler	12,13 174.186	168.566
Kar / zarar mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	23 -	142
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	33.081	33.113
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	(29.014.650)	(29.729.473)
Gerçeğe uygun değer kayıp / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	(26.977.287)	(45.717.315)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıp / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	(26.977.287)	(45.717.315)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/ (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	-	(199.704)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	-	(199.704)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	(941.678)	4.931.452
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler	(8.056.495)	(3.069.995)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış	(3.094.445)	(6.463.118)
Stoklardaki artışlar ile ilgili düzeltmeler	(70.811.580)	(9.273.179)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artışla ilgili düzeltmeler	107.892.553	33.387.499
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler	895.742	159.718
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler	(29.965.275)	(9.999.077)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler	2.197.822	189.604
Faaliyetlerinden Kullanılan / (Sağlanan) Nakit Akışı	(14.301.523)	3.630.508
B. Yatırım Faaliyetlerinden Nakit Akışları	(154.229.502)	(73.017.286)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12,13 (47.415)	(49.713)
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12 (20.078)	(38.413)
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13 (27.337)	(11.300)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri	-	30.170.288
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları	(86.932.616)	-
Alınan faiz	500.000	1.271.222
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(67.749.471)	(123.409.083)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişler	-	19.000.000
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	27.908.139	29.160.086
Finansal kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(108.048)	(613.514)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(1.500.000)	-
Alınan faizler	28.019.763	29.785.791
Kredilerden nakit girişleri	1.500.000	-
Ödenen faizler	(3.576)	(12.191)
Nakit ve Nakit Benzerleri Değerlerindeki Değişim	(140.622.886)	(40.226.692)
Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri	4 240.545.596	280.772.288
Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri	4 99.922.710	240.545.596

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A	Para ve sermaye piyasası araçları (*)	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	188.084.609	241.390.125
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	745.165.254	579.626.916
C	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	4.864	9.500
	Diğer varlıklar		96.048.943	35.880.980
D	Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	1.029.303.670	856.907.521
E	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	-	-
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	108.713
H	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	13.179	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	864.982.812	822.556.803
	Diğer kaynaklar		164.307.679	34.242.005
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.029.303.670	856.907.521
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarınının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı (*)	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	99.226.401	241.080.094
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı hak.	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	İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	120.873.076	71.407.495
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (*)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı hak.	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%72,40	%67,64	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%18,27	%28,17	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)	%0,02	%0,02	Azami %20
6 İşletmecî şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%13,98	%8,69	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)	%9,64	%28,13	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yat. toplamı (*)	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami %10

(*) Şirket, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde uyması gereken sınırlamalardan; 'Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat /katılma hesabı' sınırlamalarına 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla uyumsuzluk göstermiştir. Şirket, bu durumla ilgili olarak 8 Mart 2016 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yazılı olarak başvuruda bulunup, portföyünde yer alan varlık ve projelere ilişkin detaylı projeksiyonu iletmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığının, 28 Mart 2016 tarihli cevap yazısında portföyde yer alan varlıklara ve projelere ilişkin belirli hakedişler ve taksitler karşılığında yapılacak ödemelere ilişkin nakdin vadeli mevduatta değerlendirilmesi halinde, bu tutarların Tebliğ'in 24. Maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan yatırım amaçlı mevduat ve katılma hesabı için belirlenen azami sınır hesaplamasına dahil edilmemesi, ayrıca ilgili ödemelere ilişkin vadeli mevduata/katılma hesabında değerlendirilen nakit tutarların Tebliğ'in 22. Maddesinin birinci fıkrasının (I) bendinde yer verilen %10'luk ihraççı sınırı kapsamında değerlendirilmemesine karar verilmiştir. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı oranı %9,64 olup, azami sınır ile ilgili herhangi bir uyumsuzluk mevcut değildir.

D. FAALİYETLERLE İLGİLİ DİĞER BİLGİLER

1. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Şirketimizde Riskin Erken Saptanması Komitesi Yönetim Kurulu Üyesi iki kişiden oluşmaktadır. Komite Başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir. Komite 2016 yılında altı adet rapor hazırlamıştır. Bu dönemde Şirketimizde iç kontrol birimi ve iç denetim mekanizması çalışmaları yapılmıştır.

2. İÇERDEN BİLGİ ALANLAR LİSTESİ

Şirketimiz içerden bilgi alanlar listesi mevzuat hükümleri çerçevesinde oluşturulmaktadır. İlgili liste MKK A.Ş. nezdinde sisteme girilmekte, güncellemeler mevzuat süreleri dahilinde yapılmaktadır.

3. TOPLU SÖZLEŞME UYGULAMALARI

Şirketimizin Toplu Sözleşme uygulaması bulunmamaktadır.

4. KIDEM TAZMİNATLARI YÜKÜMLÜLÜK DURUMU

31.12.2016 itibariyle Kıdem Tazminatı Karşılığı 188.558,-TL'dir.

5. PERSONELE SAĞLANAN HAK VE MENFAATLER

Personelin özel sağlık sigortası ile bireysel emeklilik sigortaları bulunmaktadır. Genel Müdürlükçe gerekli görülmesi halinde ihtiyaç duyulan eğitimlerin alınması için personel yönlendirilmektedir.

6. DANIŞMANLIK HİZMETLERİ

Şirket yatırım danışmanlığı, yatırım analizi ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı bir kurum bulunmamaktadır. 2016 Yılı Bağımsız Denetim hizmeti için PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., Tam Tastik Hizmetleri için NSR YMM A.Ş., yıl sonu gayrimenkul ekspertiz hizmetleri için A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş., yıl içi gayrimenkul değerlendirme hizmetleri için A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den hizmet alınmış olup ilgili şirketlerle herhangi bir menfaat çatışması yaşanmamıştır.

7. GENEL KURUL

Şirketimizde, 15 Nisan 2016 tarihinde 2015 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı yapılmıştır. Toplantı ilgili mevzuat, Şirket Esas sözleşmesi, ilgili İç Yönerge ve Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun şekilde Kamuyu Aydınlatma Platformu, EGKS, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi, Bilgi Toplumu Hizmetleri Sayfası ve Şirket İnternet Sayfasında zamanında ve mevzuata uygun şekilde ilan edilmiştir. Olağan Genel Kurul Toplantısına, 6 paydaşımız fiziken 11 adet paydaşımız EGKS aracılığıyla, katılım gerçekleştirmiştir.

15 Nisan 2016 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul Toplantısında; 2015 yılı karından 7.600.000,- TL tutarında temettünün ortaklarımıza bedelsiz hisse senedi şeklinde dağıtılması hususu Genel Kurul'un onayına sunulmuş ve Genel Kurulca onaylanmıştır.

İlgili tadil metinleri ve Genel Kurul Toplantı Tutanağı www.vakifgyo.com.tr ve www.kap.gov.tr internet adreslerinde yer almaktadır.

Pay sahiplerimiz ve ortaklarımız tüm Genel Kurul bilgilerinin yanısıra sahip oldukları haklara ve bu hakların kullanılmasına ait esasların açıklandığı bilgilere şirketimiz internet sitesinden www.vakifgyo.com.tr adresinden ulaşabilirler.

8. FAALİYETLERİ ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK MEVZUAT DEĞİŞİKLİĞİ

2016 Yılı içinde şirketimiz faaliyetlerini etkileyecek önemli bir değişiklik bulunmamaktadır. Ayrıca mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında uygulanan herhangi bir idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

9. ŞİRKET ALEYHİNE AÇILMIŞ DAVALAR

Şirket, 13 Mart 2014 tarihinde aldığı yönetim kurulu kararıyla, çıkarılmış sermayesini 106.200.000 TL'den 212.400.000 TL'ye artırmaya karar vermiştir. Şirketimiz pay sahiplerinden Marmara Metal Mamülleri A.Ş., 11 Nisan 2014 tarihinde açtığı davada; 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 18/6 maddesi yollaması ile 6102 sayılı TTK'nın 445 vd. maddeleri gereğince Şirket yönetim kurulunun sermayenin artırılmasına ilişkin kararının iptali, davalı şirketin yönetim kurulu kararının geri bırakılması talebinde bulunmuştur. 12 Mayıs 2014 tarihli ara kararla Mahkeme kararın yürütülmesinin geri bırakılması talebinin reddine karar vermiştir.

Davacı kararın reddine ilişkin 3 Haziran 2014 tarihinde 12 Mayıs 2014 tarihli karara itiraz etmiş , Mahkeme, 26 Aralık 2014 tarihli kararıyla "Davacı defter kayıtlarının incelenmesi hususunun duruşmada karar 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 gerçekleşen duruşmada dosya bilirkişide olduğundan, dosyanın raporla ve raporsuz mahkemeye iade edilmesi için bilirkişi heyetine tebligat gönderilmesine karar verilmiş ve duruşma 17 Haziran 2015 tarihine bırakılmıştır. 17 Haziran 2015 tarihli duruşmada, yazılan müzekkere yanıtlarının dosyaya gelişinin beklenmesi için duruşma 4 Kasım 2015 tarihine bırakılmıştır. 4 Kasım 2015 tarihli duruşmada, daha önceki ara karar uyarınca yazılan müzekkere yanıtları dosyaya ulaşmadığından duruşma 10 Şubat 2016 gününe bırakılmıştır. 10 Şubat 2016 tarihli duruşmada, alınan bilirkişi raporu hükme yeterli olmadığından yeniden bilirkişi incelemesi yapılmasına, ilgili incelemenin 11 Mart 2016 tarihinde yapılmasına ve davalının KAP'taki hisselerinin %5 altına düşmesinden dolayı halen hak sahipliğinin devam edip etmediğinin incelenmesine karar verilmiş , dava tarihi 8 Haziran 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 Haziran 2016 tarihinde görülen duruşmasında tarafların bilirkişi raporuna itirazlarını sunması için duruşmanın 23 Kasım 2016 günü karar verilmiş, ilgili bilirkişi raporuna 13 Haziran 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 verilmiştir. Dosya Bilirkişiye teslim edilmiş olup, rapor beklenmektedir.

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

HalkGYO - VakıfGYO

Halk-Vakıf 29 Ağustos 2014 tarihinde imzalanan proje ortaklığı sözleşmesiyle adi ortaklık olarak kurulmuş olup 16 Ekim 2014 tarihinde faaliyete geçmiştir. Ortaklık 100.000 TL sermaye ile kurulmuş olup, kurulan ortaklığın amacı, Sancaktepe İstanbul'da konut projesi geliştirmektir.

Bu amaçla; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Karapınar Mevkiinde bulunan ve tapuda G22A05C1C-2A-2D pafta, 8085 ada, 33 parselde kayıtlı 98.127,74 m2'lik konut imarlı arsada proje geliştirmek üzere adi ortaklık kapsamında mülkiyetin %50 si VAKIF GYO A.Ş. %50 si HALK GYO 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 yapılır olması bölgenin potansiyelinin ve gelişiminin yatırım firmalarınca da aynı düşünceyle belirlendiğini göstermektedir. Arsa üzerinde geliştirilecek olan konut projesi için mütaahit firma belirlenmiş, tüm izinler alınmış, inşaa çalışmaları başlatılmıştır. Ayrıca, satış ofisi oluşturulmuş olup proje üzerinden daire satışları devam etmektedir.

Vakif Gyo- Obaköy

Vakıf GYO- Obaköy 29 Nisan 2016 tarihinde imzalanan proje ortaklığı sözleşmesiyle adi ortaklık olarak kurulmuş olup 29 Nisan 2016 tarihinde 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 Gıda İşletmecilik Pazarlama Güvenlik Temizlik Ticaret ve Sanayi A.Ş. ile birlikte 22.500.000 USD + KDV ve 300.000,- TL + KDV emlak komisyon bedeli ödenerek satın alınmıştır. Arsamızın 2016 yıl sonu ekspertiz raporundaki emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 70.596.000 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 adıyla gerçekleştirilecek olan projenin marka değerinin yüksek olacağı, öngörülen satış rakamlarını ve hızını artıracacağı düşünülmüştür. Mevcutta avan proje çalışmaları devam etmekte olup, aynı zamanda Ruhsat Projeleri için Maltepe Belediyesi ile görüşmeler yapılmaktadır.

11-ŞİRKETİN ÖZEL DENETİME ve KAMU DENETİMİNE AİT BİLGİLER

Şirketimiz Vakıfbank İştiraki olması sebebiyle çeşitli zamanlarda Vakıfbank'ın İç Denetim ve Kontrol Başkanlığı Denetçileri ile Teftiş Kurulu Başkanlığı Müfettişleri tarafından denetimler görmektedir. Şirketimizin yayımlamış olduğu 6 aylık ve yıllık Finansal Raporlar Bağımsız Denetim Şirketi tarafından incelenmiş ve olumlu görüş verilmiştir.

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 rayiçleri baz alınarak Şirketimiz menfaatleri doğrultusunda yapılmıştır. Kiralama işlemleri Bağımsız Gayrimenkul Değerleme Őirketlerince 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 firmasınca finansal denetimden geçmektedir. Bağımsız denetim raporlarında yer alan ilişkili kuruluşlar ile yapılan işlemler ayrıntıları ile birlikte altı ayda bir, ayrıca ara dönemlerde Şirketimizce kamuoyuna açıklanmaktadır.

13. KAR DAğITIM POLİTİKASI

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:

1) 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 %10 oranında bedelsiz hisse senedi ve/veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esastır.

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

3) 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.

4) Kar dağıtımını yapılmadığı takdirde neden dağıtılmadığı ve dağıtılamayan karın nerede kullanıldığını Yönetim Kurulu pay sahiplerinin bilgisine sunar.

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

14. DİĞER KONULAR

Şirket yıl içinde bağış ve yardımlar çerçevesinde 3.000.000,-TL harcama yapmıştır. Ayrıca TBMM Binasındaki hasar ve zararları gidermek, yapının hasar gören ünitelerini, bölümlerini, Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığı'na onaylanacak projeye ve eklerine uygun olarak yenilemek, yeniden yapmak amacıyla Gyoder Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği Türkiye Büyük Millet Meclisi Yapı Konsorsiyumu kurulmuş olup Şirketimizin de bu değerli ve yüce hizmette yer almasını teminen GYODER Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği Türkiye Büyük Millet Meclisi Millet Meclisini Millet Yapar Yapı Konsorsiyumuna 3.000.000,-TL tutarında katılım payı ile ortak olmak için protokol imzalanmıştır.

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 Genel Müdürlüğü Hizmet Binası ile ilgili bilgiler, raporumuz içerisinde ortaklarımızın bilgilerine sunulmuştur.

Şirketimizce bu dönem içinde çıkarılmış sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır. 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. Borca batıklık durumu bulunmamaktadır.

15. 2016 YILI YÖNETİM KURULU BAĞLILIK RAPORU SONUCU

Şirketimizin, 2016 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

1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum için azami özeni göstermektedir. Kurumsal Yönetim Komitesi, bu konudaki çalışmalarını SPK düzenlemeleri çerçevesinde sürdürmektedir.

Bu kapsamda Şirketimiz, bütün yasal düzenlemeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun kamuya açıklanmış olan "Kurumsal Yönetim İlkeleri"ni benimsemekte, ayrıca yatırımcıların, ortakların ve firma ile ilgili olan bütün grupların çıkarlarına en iyi hizmeti vermek için, iyileştirmeye açık alanların sürekli olarak tespitini yapmakta ve yürürlüğe konan yeni uygulamalar ile Şirket kurumsal yönetim sistemini sürekli olarak iyileştirmektedir.

a) Uygulanması Zorunlu Olan İlkeler:

II-17.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim ilkelerinden 4.3.6. numaralı ilke uyarınca yapılacıklara 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 uyulması gereken zorunlu ilkelerin tamamına uyum sağlamıştır.

b) Uygulanması Zorunlu Olmayan İlkeler:

Aşağıda sayılan ilkeler uygulanması zorunlu olmadığından henüz uygulanmamakta olup uygulanması konusunda çalışmalar devam etmektedir. Zorunlu olmayan ilkelerin uygulanmaması sebebiyle herhangi bir çıkar çatışması meydana gelmemiştir. Aşağıda sayılmayan ilkeler uygulanmaktadır.

2.1.4. İnternet sitesinde yer alan bilgiler, uluslararası yatırımcıların da yararlanması açısından Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ayrıca ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanır.

4.3.9. Şirket, Yönetim Kurulu'nda kadın üye oranı için % 25'ten az olmamak kaydıyla bir hedef oran ve hedef zaman belirler ve bu hedeflere ulaşmak için politika oluşturur. Yönetim Kurulu bu hedeflere ulaşma hususunda sağlanan ilerlemeyi yıllık olarak değerlendirir.

BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

2. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Şirkette Yatırımcı İlişkileri Bölümü yer almaktadır. Yatırımcı İlişkileri Bölümü dönem içerisinde ana görevleri olan,

a) Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.

b) Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak.

c) 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.

ç) Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek konularında gerekli çalışmaları gerçekleştirmiştir.

Şirketimiz bu dönemde, 15 Nisan 2016 tarihinde Olağan Genel Kurul Toplantısı gerçekleştirmiştir. Olağan Genel Kurul'a EGK sistemi aracılığıyla 11, fiziki olarak ta 6 pay sahibi katılmış ve Genel Kurul herhangi bir sorun yaşanmaksızın tamamlanmıştır.

Dönem içerisinde Şirketimiz Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne 39 yatırımcı telefon ile, 7 yatırımcı ise e-posta ile başvuruda bulunmuş bunlara en hızlı şekilde cevap verilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu, Pay Sahipleri ile şirket arasında yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesinde öncü rol oynamaktadır. Anlaşmazlıklar durumunda Yatırımcı İlişkileri Birimi, konuyu değerlendirerek, Şirket Yöneticilerinin bilgisine sunar.

2016 yılı Yatırımcı İlişkileri raporu 01/02/2017 tarihinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün Bağlı Olduğu Yönetici:

Adı Soyadı : Ali Şükrü KOÇ

Unvanı : Genel Müdür

Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi/ : Ebru BOZDOĞANGİL

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi

Lisans Bilgileri : Düzey 3 Lisansı (205195)

Kurumsal Yönetim D. Lisansı (700830)

E-Posta : kurumsal@vakifgyo.com.tr
Tel : (216) 527 66 66
Fax : (216) 527 64 96

Yatırımcı İlişkileri Uzmanı : Yalçın TUTKAÇ

Lisans Bilgileri : Düzey 3 Lisansı (203073),
Kurumsal Yönetim D. Lisansı (700500)

E-Posta : kurumsal@vakifgyo.com.tr
Tel : (216) 527 66 66
Fax : (216) 527 64 96

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Şirketimize Pay Sahiplerinden gelen bilgi talepleri, ilgili mevzuat hükümleri ve Şirketimiz Bilgilendirme Politikası kapsamında değerlendirilmekte ve cevaplandırılmaktadır.

Şirketimizin www.vakifgyo.com.tr adresli internet sitesi pay sahipliği haklarının kullanımını kolaylaştıracak biçimde ve etkin şekilde kullanılmakta, formatı SPK tarafından hazırlanan "Sürekli Bilgilendirme Formu" dönemsel olarak güncellenmekte, ara dönemde meydana gelebilecek ve kamuya açıklanmış önemli hususlar kamuya açıklanmasını takiben internet sitemizde yer almaktadır.

Şirket Esas Sözleşmesinde Özel Denetçi talebi düzenlenmiştir. Özel denetçi atanması talebi Türk Ticaret Kanunu Madde 438 ve 439 hükümleri çerçevesinde değerlendirilmektedir. Bu dönemde Şirketimizden Özel Denetçi talebi olmamıştır.

4. Genel Kurul Toplantıları

Bu dönem içinde 15 Nisan 2016 tarihinde Olağan Genel Kurul Toplantısı gerçekleştirilmiştir. Genel Kurulda alınan kararlara ilişkin toplantı tutanakları Şirket internet sitesinde yayınlanmakta olup www.vakifgyo.com.tr adresinden ulaşılabilir. Genel Kurulda toplantının yapılabilmesi için gerekli nisap sağlanmıştır. Genel Kurul'a Azlık paylardan da katılım gerçekleşmiştir. Genel Kurul'a EGK sistemi aracılığıyla elektronik ortamda da katılım gerçekleşmiştir. Genel Kurul'da Pay Sahiplerinden herhangi bir soru gelmemiştir. Genel Kurul'a katılmak isteyen pay sahiplerinin katılımını sağlayacak tedbirler alınmıştır. Genel Kurul, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi, Kamuyu Aydınlatma Platformu, Şirket internet sitesinin yanı sıra Elektronik Genel Kurul Sistemi aracılığıyla da kamuya duyurulmuştur. Genel Kurul öncesi Faaliyet Raporu ve Bağımsız Denetim Raporu kurucu ortaklara gönderilmiş ve şirket

merkezinde diğer pay sahiplerinin bilgisine hazır tutulmuştur. Ayrıca internet sitemizde de incelemeye sunulmuştur. Genel Kurul'a medyadan katılım olmamıştır. Dönem içinde bağış yapılmadığı hususunda Ortaklara ayrı bir gündem maddesi ile bilgi verilmiştir. Genel Kurulun sonucuna ilişkin duyurular, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi, Kamuyu Aydınlatma Platformu, Şirket internet sitesi ve EGK sisteminde yayınlanmıştır. Genel Kurul'da Pay Sahipleri tarafından gündeme madde konulması önerilmemiştir.

5. Oy Hakları ve Azlık Hakları

Şirketimiz esas sözleşmesinde "Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Ancak Yönetim Kurulu üye seçiminde A Grubu her bir pay, sahibine 15 (Onbeş) oy hakkı, B Grubu her bir pay, sahibine 1 (Bir) oy hakkı verir." hükmü bulunmaktadır. Dönem içinde yapılan Genel Kurul'a azlık pay sahiplerinden de katılım gerçekleşmiştir. Azlık payların Yönetim Kurulu'nda temsilcisi bulunmamaktadır. Genel Kurullarda birikimli oy yöntemine yer verilmemiştir.

6. Kar Payı Hakkı

Şirketin karına katılım konusunda bir imtiyaz yoktur. Kar dağıtımı, tabi olunulan Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Vergi Usul Kanunu, Şirket Ana Sözleşmesinin ilgili maddeleri, Şirketimiz Kar Dağıtım Politikası ve benzeri mevzuat hükümleri çerçevesinde gerçekleştirilir.

Şirket, yatırımcılarının hisse senedi getirileri yanında kar paylarından da gelir elde etmelerini teminen, Şirketin yatırım faaliyetleri ve mevcut finansman yapısı göz önünde bulundurularak bir kar dağıtım politikası belirlemiş ve bu politika Genel Kurul'da pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur. Ayrıca Şirket'in internet sayfasında ve faaliyet raporlarında da yer almaktadır.

Önceki yıla ait karların dağıtımı ve yıllık kar payı ödemesi, her yıl Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurulun onayına sunulmak üzere yapılacak bir teklife tabidir. Yönetim Kurulu; eğer gerçekleşmişse, kar payı dağıtımını teklif edip etmeyeceğine karar verebilir ve Genel Kurul, bu öneriyi kabul veya reddedebilir.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'da kar payı dağıtmamayı teklif ederse, bu tür bir teklifin dayanağını pay sahiplerine açıklar ve yıllık raporda yayımlar.

Şirketimizin ortaklarına dağıtacağı karpayı miktarı, mali tablolar esas alınarak dağıtılabılır kar üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili hesap dönemi için dağıtılabılır kar payı, tabi olunulan mevzuat ve Şirket Kar Dağıtım Politikası hükümlerine uygun olarak belirlenecektir.

7. Payların Devri

Şirket esas sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan hüküm bulunmamakta ayrıca;

"A grubu hisse senetleri nama yazılı olup devri kısıtlanamaz." hükmü yer almaktadır.

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8. Şirket Bilgilendirme Politikası

Şirketimiz Bilgilendirme Politikası internet sitesinde yayınlanmakta olup, www.vakifgyo.com.tr adresinden ulaşılabilir. Bilgilendirme Politikasının yürütülmesi, Yatırımcı İlişkileri Bölümü sorumluluğundadır. Açıklamalar imza yetkisine haiz iki yönetici tarafından yapılır. Bu yöneticiler denetimden sorumlu komite ve kurumsal yönetim komitesi ile yakın iş birliği içerisinde bu sorumluluklarını ifa ederler.

Yatırımcı ilişkilerinden sorumlu kişi münhasıran kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek üzere görevlendirilmiştir. Ayrıca yatırımcılar, finansal analistler, basın mensupları ve benzeri kesimler Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne yönlendirilir.

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) "Bilgilendirme Politikası" kurumsal yönetimin şeffaflık ana ilkesi doğrultusunda pay ve menfaat sahiplerine, Şirket'in hak ve yararını da gözetecek şekilde ve ticari sır veya Şirket'in rekabet gücünü engelleyecek nitelikte olmayan bilgileri zamanında, eksiksiz, anlaşılabilir ve kolay erişilebilir şekilde açıklamayı esas almaktadır.

Kamuya açıklanacak bilgiler, açıklama öncesinde belirli yatırımcılara veya ilgili taraflara duyurulmaz. Faaliyetleri nedeniyle Şirket ile ilgili gizli bilgilere erişebilecek durumda olan bağımsız denetim kuruluşu, danışmanlık hizmeti veren kişi ve kuruluşlar, derecelendirme kuruluşları, sendikalar gibi kurumlar bu kuralın istisnasını oluşturur. Bu durumda, bilgiye ulaşanlar, söz konusu bilgiyi Sermaye Piyasası Mevzuatı, ticari sır prensibi ve etik kurallar çerçevesinde gizli tutarlar.

Şeffaflık ilkesine uygun olarak, uygulanan muhasebe politikaları ve faaliyet sonuçları gerçeğe uygun şekilde kamuya açıklanır.

MEVZUAT GEREĞİ YAPILACAK BİLDİRİMLER

Pay senetleri Borsa İstanbul A.Ş.'de (BİAŞ) işlem gören bir şirket olarak "kamuyu aydınlatma" yükümlülüğü çerçevesinde, pay senetlerinin piyasa değerinde değişiklik yapabilecek veya yatırımcıların yatırım kararı almalarında etkisi olabilecek önemli olay ve gelişmeler oluştuğunda kamunun zamanında, yeterli ve sürekli aydınlatılması hususları çerçevesinde, Merkezi Kayıt Kuruluşu'na (MKK) Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) aşağıda belirtilen mevzuat ile belirlendiği şekilde bilgi vermeyi ve özel durum açıklamaları göndermeyi "Bilgilendirme Politikası"nın ana ilkesi olarak kabul etmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun;

- II-15.1 Sayılı "Özel Durumlar Tebliği"
- II-14.1 Sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"
- III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"
- II-17.1 Sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği"

ve

- “Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönetmeliği” nin 29. Maddesi gereği yapılacak bildirimler, raporlar ve tablolar.

MEVZUAT GEREĞİ YAPILACAK BİLDİRİMLER HARİCİNDEKİ AÇIKLAMA VE DUYURULAR

Şirket yine mevzuatla belirlenen kural ve sınırlamalara bağlı kalmak koşuluyla; mevcut portföyü veya geliştirmekte olduğu projeler ile ilgili satış, kiralama benzeri pazarlama faaliyetleri ile ilgili reklam ve ilan verebilir, basın toplantısı, kamuya açık toplantı, fuar ve benzeri organizasyonlar düzenleyebilir ve/veya katılabilir.

Şirket tarafından oluşturulan “Kar Dağıtım Politikası”, “Etik İlkeler” ve benzeri politikalar kamuya açıklanır.

BASIN İLE İLİŞKİLER

Şirketimiz basından gelen her türlü röportaj talebi, açıklama, soru ve materyal isteklerini yazılı olarak kabul eder ve cevaplandırır. Düzenlenecek basın toplantıları yine yazılı olarak basın kuruluşlarına duyurulur.

KAMUYA AÇIK TOPLANTILAR

Şirket karlılığını önemli ölçüde etkileyebilecek olan; geliştirdiği projeler ile ilgili satış, kiralama benzeri pazarlama faaliyetleri dahilinde ilan veya davet usulüyle kamuya açık toplantılar ve benzeri organizasyonlar düzenleyebilir.

SORULARIN YANITLANMASI

Şirketimize pay sahipleri, menfaat sahipleri, yatırımcılar, finansal analistler veya basından gelen soru, açıklama ve materyal istekleri “Yatırımcı İlişkileri Bölümü” tarafından yazılı olarak kabul edilir, mevzuata uygunluk çerçevesinde değerlendirilir ve yine yazılı olarak cevaplandırılır.

YÖNTEM VE ZAMAN

Mevzuat gereği yapılacak bildirimler şirket birimlerinin görev ve yetkileri paralelinde, Şirketçe belirlendiği şekilde yapılır. Pay sahipliği haklarının kullanımı konusunda faaliyet göstermek üzere kurulan “Yatırımcı İlişkileri Bölümü” kamuyu aydınlatma ile ilgili hususları izlemekle yükümlüdür. Yatırımcılar, finansal analistler ve basın mensupları ile benzeri kesimlerden gelen talepler bu birime yönlendirilir.

ÖZEL DURUM AÇIKLAMALARI

Yıl içinde SPK düzenlemeleri uyarınca 34 adet özel durum açıklaması yapılmıştır. Bu özel durum açıklamaları sonrasında SPK ve/veya BİAŞ tarafından ek açıklama talebi olmamıştır. Özel durum açıklamalarının zamanında yapılmaması nedeniyle SPK tarafından uygulanan herhangi bir yaptırım bulunmamaktadır.

9. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirketimizin www.vakifgyo.com.tr adresinde şirket internet sitesi bulunmaktadır. İnternet sitesinde SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca bulunması gereken bilgilere de yer verilmiştir.

İnternet sitesinde yer alan bilgiler sadece Türkçe olarak hazırlanmıştır. Şirket internet sitesinin İngilizce olarak da yayınlanması konusunda çalışmalarımız devam etmektedir.

10. Faaliyet Raporu

Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunda Kurumsal Yönetim İlkelerinde sayılan bilgilere yer verilmektedir.

BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ

11. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinin ilgili bölümlerinde belirtildiği üzere, Şirket faaliyetlerinin, kamuyu aydınlatma ilkeleri çerçevesinde dürüst, güvenilir ve kamuya açık olması da, menfaat sahiplerinin şirketin durumu hakkında bilgilenmelerini temin eder. Bu anlamda şirketimiz faaliyetleri ile ilgili tüm önemli gelişmeleri ilgili mevzuat çerçevesinde kamuya duyurmaktadır. Şirketimiz menfaat sahiplerinin haklarının korunduğu ilgili mevzuat hükümlerine uymaya ve Şirket sermayesinin korunmasına azami özen göstermektedir. Menfaat sahiplerinin Şirketin mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlerini Kurumsal Yönetim Komitesi ya da Denetimden sorumlu Komite'ye iletilmesini sağlamak için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.

12. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

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.

Bunun dışında Şirket Yönetimi konusunda menfaat sahiplerinin görüşleri alınmamaktadır.

13. İnsan Kaynakları Politikası

Şirketin İnsan Kaynakları Politikası son uygulamalara göre 2016 yıl sonunda revize edilerek Yönetim Kurulunca kabul edilmiş "Personel Yönetmeliği ve İnsan Kaynakları Politikası" ile belirlenmiş olup, Şirket personelinin görev tanımları ve İzin Prosedürleri de 2016 itibarıyla belirlenmiş ve uygulamaya alınmıştır. Şirketin personel sayısının azlığı nedeniyle çalışanlar ile ilişkileri yürütmek üzere temsilci atanmamıştır. Çalışanlardan, ayrımcılık ile ilgili gelen herhangi bir şikâyet bulunmamaktadır. Şirket personelinin görev tanımları, dağılımları, çalışanlara duyurulmuştur.

14. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Şirketimiz Etik Kuralları Şirket internet sitesinde ayrı bir başlık altında yer almaktadır. Dönem içinde çevreye verilen zararlardan dolayı şirket aleyhine açılan dava ve faaliyetlere ilişkin çevresel etki değerlendirme raporları bulunmamaktadır. Şirketimizin vizyonunda yatırımlarını en iyi şekilde değerlendirmek olduğu kadar, buldukları çevrelere modern şehircilik alanında dışsal fayda sağlamak ta yer almaktadır.

BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

7. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

YÖNETİM KURULU ve GENEL MÜDÜR

Başkan	Sabahattin BİRDAL
Başkan Vekili, Bağımsız Üye	Kazım ŞİMŞEK
Bağımsız Üye	Hakan TAŞÇI
Üye	Şeref YAROĞLU
Üye	Ali ÇALIŞ
Üye	Zükrü KARAKUŞ
Üye	Mehmet MURAT
Üye	Gürol KONYALIOĞLU
Üye	Bahadır SARAÇGİL
Üye	Murat Karani ÖNAL
Genel Müdür	A.Şükrü KOÇ

Yönetim Kurulu, tamamı icracı olmayan üyelere oluşmaktadır.

Yönetim Kurulu Üyeleri Mesleki Deneyim:

Sabahattin BİRDAL

Yönetim Kurulu Başkanı

İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İşletme-Maliye Bölümü'nden mezun olan Sabahattin BİRDAL, meslek hayatına T. Vakıflar Bankası T.A.O.'da Müfettiş Yardımcısı olarak başlamıştır. Aynı bankada Müfettiş ve Şube Müdürlüğü görevlerinde bulunmuş Faisal Finans Kurumu Banka Hizmetleri Müdürü, Kuveyt Türk Evkaf Finans Kurumu'nda Şube, Birim Müdürü ve Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmıştır. Nisan 2004-Mart 2008 tarihleri arasında Üsküdar Belediye Başkan Yardımcılığı ve Mart 2008-Ekim 2010 tarihleri arasında T.Vakıflar Bankası T.A.O.'da Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulunmuştur.

27.10.2010 tarihinden itibaren T. Halk Bankası A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Birdal, 31.03.2014 tarihinde T.Vakıflar Bankası T.A.O. Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiş ve aynı zamanda Denetim Komitesi Üyesidir. Şirketimizde 30.04.2014 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyeliği'ni sürdürmektedir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Kazım ŞİMŞEK

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

(Bağımsız Üye) (Denetim ve Riskin Erken Saptanması Komiteleri Bşk)

Ankara Hacettepe Üniversitesi'nden 1980 yılında mezun olan Kazım ŞİMŞEK, T.C. Emekli Sandığı'nda başladığı iş hayatını Vakıfbank Teftiş Kurulu ile devam ettirerek sırasıyla Şube Müdürlüğü, Bölge Müdürlüğü, Genel Müdürlüğün çeşitli birimlerde Başkanlık görevlerini üstlendikten sonra, Atakule GYO A.Ş.'de eşzamanlı olarak Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Genel Müdür olarak görev almıştır. 15.04.2016 tarihinde yapılan 2015 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirketimiz Yönetim Kurulu üyeliğine seçilmiş olup, Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev almıştır. Kazım Şimşek'in Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Hakan TAŞCI

Yönetim Kurulu Üyesi

(Bağımsız Üye) (Kurumsal Yönetim Komitesi Bşk., Denetim Komitesi Üyesi)

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

Şeref YAROĞLU

Yönetim Kurulu Üyesi

(Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi)

01.01.1970 yılında Rize /Ardeşen'de doğmuş, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesinde Lisans eğitimi alarak, Serbest Avukatlık yapmıştır. Daha sonra resmi ve özel kuruluşlarda Avukat, Müşavir, Danışman, Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu Üyeliklerinde bulunmuştur. Birçok Sivil Toplum Kuruluşunda kurucu ve yönetici olarak da görev almıştır. İngilizce ve Arapça eğitimi almış olan Şeref YAROĞLU hâlihazırda T. Vakıflar Bankası T.A.O. Başhukuk Danışmanı olarak görev yapmaktadır. 15.04.2016 tarihinde yapılan 2015 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirketimiz Yönetim Kurulu üyeliğine seçilmiştir. Şeref YAROĞLU Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Ali ÇALIŞ Yönetim Kurulu Üyesi

(Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi)

Gazi Üniversitesi İ.İ.B.F. Maliye Bölümünden mezun olan Ali ÇALIŞ, 1996 yılında Vakıfbank Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş Yrd. olarak başladığı iş hayatında sırasıyla, Teftiş Kurulunda Müfettişlik, Sirkeci, Gebze ve Şişli Şubelerinde Müdürlük ve son olarak Teftiş Kurulu Başkan Yardımcılığı görevinin akabinde Destek Hizmetleri Başkanlığında Başkan olarak görev yapmaktadır. 27.11.2012 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.

Zülcüf KARAKUŞ

Yönetim Kurulu Üyesi

Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Maliye Bölümü mezunu olan Zülcüf KARAKUŞ 1993 yılında T. Vakıflar Bankası TAO'da Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başlamıştır. Sırasıyla Müfettişlik, Cebeci Şubesi, Başkent Şubesi, Kavaklıdere Şubesi ve Ankara Şubelerinde Müdürlük görevlerinde bulunduktan sonra 2012-2013 yılları arasında Ankara Kamu Kurumsal Merkezi Başkanlığı yapmış, 25.11.2013 de T. Vakıflar Bankası T.A.O. Ankara 1. Bölge Müdürlüğüne atanarak halihazırda bu görevi ifa etmektedir. 15.04.2016 tarihinde yapılan 2015 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirketimiz Yönetim Kurulu üyeliğine seçilmiştir. Zülcüf KARAKUŞ' un 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

1985 yılında Gazi Üniversitesi İ.İ.B.F. İşletme Bölümünden mezun olup, Gazi Üniversitesi Sos. Bil. Enst. Muhasebe Finansman Bölümünde yüksek lisansını tamamlamıştır. Tarım Kredileri Kooperatiflerinde çeşitli görevlerde bulunduktan sonra Etibank Genel Müdürlüğü'nde Müfettiş Yardımcılığı, Müfettiş, Baş Müfettiş, Personel Müdürü, Emlak Bankası Baş Müfettişliği, Şube Müdürlüğü, Bölge Baş Müdürlüğü, Konut Müsteşarlığı'nda Teftiş Kurul Başkanlığı, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nda Teftiş Kurul Başkanlığı, 2007'den bu güne TOKİ Başkan Yardımcılığı görevlerinde bulunmuş olup halen TOKİ Başkan Danışmanı 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.

Gürol KONYALIOĞLU

Yönetim Kurulu Üyesi

12/05/1972 tarihinde Konya Beyşehir'de doğan Gürol KONYALIOĞLU, ilk, orta ve lise tahsilini Beyşehir, Seydişehir ve Konya'daki çeşitli okullarda tamamladı. 1989 yılında girdiği Selçuk Üniversitesi Müh.Mim.Fak. Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği bölümünü 1993 senesinde derece ile bitirdi. Bir müddet serbest piyasada çalıştıktan sonra askerlik görevinin ardından 1995 yılında Kayseri'de teknik öğretmen olarak memuriyet hayatına başladı.1997 yılında yüksek lisans programına başladı ve 2000 senesinde "Üç Boyutlu Ağ Dengelemesi ve GPS koordinatları ile karşılaştırılması" konulu tezi ile Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Müh. Ünvanı aldı. 2001 yılında kurum değişikliği yaparak 2004 yılına kadar Yalova Bayındırlık ve İskân Müdürlüğü'nde mühendis olarak çalıştı. Bu kurumda en son İmar ve Afet İşleri Şb. Md. görevinde iken Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'ne yatay geçiş yaptı. Kurumun 5273 sayılı Yasa ile kapatılması ile birlikte TOKİ'de göreve başladı. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nda 2004 yılından itibaren Uzman, Gecekondu Dönüşüm Şube Md. kadrolarında çalıştı ve en son 14/10/2008 tarihinde "Kentsel Yenileme ve İmar Dairesi Başkanı" olarak atandı. İmar ve Planlama Daire Başkanlığı'nın ayrılması ile 22/05/2009 tarihinden itibaren de "Kentsel Yenileme Daire Başkanı" olarak görevine devam etmektedir. Gürol KONYALIOĞLU'nun Milli Eğitim Bakanlığı tarafından yayımlanan "Sulama ve Kurutma" ile "Yol Bilgisi ve Uygulaması" adlı iki kitabı, yurt içi ve dışındaki kurultay ve sempozyumlarda çeşitli bildirileri bulunmaktadır.

Ayrıca SPK Lisanslı (400506) Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı belgesine de sahiptir. 01/04/2009 Tarihinden 15/04/2016 tarihine kadar Vakıf İnşaat Restorasyon A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği görevini yürüttü. Bununla birlikte Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi Kamu Yönetimi bölümünde eğitim görmektedir. Evli ve iki çocuk babasıdır. 15.04.2016 tarihinde yapılan 2015 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirketimiz Yönetim Kurulu üyeliğine seçilmiştir. Gürol KONYALIOĞLU'nun Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Bahadır SARAÇGİL

Yönetim Kurulu Üyesi

Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümünden 1998 yılında mezun olmuştur. Çalışma hayatına 1994 yılında İBB İstanbul Ulaşım A.Ş. de başlamıştır. Sonraki yıllarda kendi Şirketini kurarak resmi kurumlara personel istihdamı hizmetleri konusunda çalışmalarda bulunmuştur. Ülkemizin kendi sektöründe lider gıda kuruluşlarından birinde uzun yıllar ortaklık ve yöneticilik görevlerinde bulunmuştur. Hâlihazırda Esmedy bünyesinde İcra Kurulu Genel Koordinatörü olarak görev yapmaktadır. 15.04.2016 tarihinde yapılan 2015 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirketimiz Yönetim Kurulu üyeliğine seçilmiştir. Bahadır SARAÇGİL'in Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Murat Karani ÖNAL

Yönetim Kurulu Üyesi

Gazi Üniversitesi Mühendislik –Mimarlık Fakültesi Elektrik- Elektronik Mühendisliği bölümünü 2007 yılında bitirmiştir. 2007 yılında özel sektörde Tasarım Mühendisi olarak çalışma hayatına başlamıştır. 2009 Yılında Hazine Müsteşarlığı'nda Uluslararası Sermaye Piyasaları Dairesi'nde Uzman Yardımcısı olarak göreve başlamıştır. 2013 Yılında Hazine Uzmanlığı görevine terfi etmiştir. 15.04.2016 tarihinde yapılan 2015 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirketimiz Yönetim Kurulu üyeliğine seçilmiştir. Murat Karani ÖNAL'ın Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

A.Şükrü KOÇ

Genel Müdür

1979 yılında A.D.M.M.A.'dan mezun olan A.Şükrü KOÇ, 1975 yılında Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nda memur olarak çalışma hayatına başlamış, 1976-2000 yılları arasında T.Vakıflar Bankası T.A.O.'da sırasıyla Memur, Müdür Yrd. Birim Md. görevlerinde bulunmuştur. 2001 Yılında Atakule GYO A.Ş.'ye Genel Müdür Yardımcısı olarak görev alan A.Şükrü KOÇ 2005 yılında Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Genel Müdür Yrd. Olarak atanmış ve 2010 yılından bu yana da Şirketimiz Genel Müdürlük görevini yürütmektedir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup Türk Ticaret Kanunu'nun 396. Rekabet yasağı ile ilgili hükümlerine uyulmaktadır. Üyelerden hiçbiri icrada görevli değildir.

Yönetim Kurulumuzda iki bağımsız üye bulunmaktadır. Aday Gösterme Komitesi iki bağımsız üyeyi ve bu üyeler hakkında bağımsızlık kriterlerini taşıyıp taşımadığına ilişkin raporunu Yönetim Kurulu'na sunmuştur. İlgili faaliyet dönemi itibariyle bağımsızlığı ortadan kaldıran herhangi bir durum bulunmamaktadır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ
KAPSAMINDA BEYAN

- a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hisimlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkimin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olduğumu ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- b) 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,
- c) Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- ç) Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,
- d) Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- e) 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,
- f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,
- g) Aynı kişinin, şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almıyor olduğumu,
- ğ) Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,
- Beyan, kabul ve taahhüt ederim.

Hakan TAŞÇI

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ KAPSAMINDA
BEYAN

- a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkimin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olduğumu ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- b) 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,
- c) Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- ç) Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,
- d) Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- e) 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,
- f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,
- g) Şirketin Yönetim Kurulu'nda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla Yönetim Kurulu Üyeliği yapmamış olduğumu,
- ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almıyor olduğumu,
- h) Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,
- i) Bağımsızlığımı ortadan kaldıran bir durum ortaya çıktığı takdirde, bu durumu gerekçesi ile birlikte KAP'ta açıklanmak üzere derhal yönetim kuruluna iletteceğimi, eş anlı olarak bu durumu ve gerekçesini Kurul'a da yazılı olarak iletteceğimi ve ilke olarak istifa edeceğimi,

Beyan, kabul ve taahhüt ederim.

Kazım ŞİMŞEK

15. Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, Başkan veya bulunmadığı zamanlarda Başkan Vekilinin çağrısı ile toplanır. Yönetim Kurulu Üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup Kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırılmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden hiçbirisi toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, Yönetim Kurulu Kararları, Kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir.

Yönetim Kurulu'nun toplantı gündemi Yönetim Kurulu Başkanı ve bulunmadığı zamanlarda Başkan vekili tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak Yönetim Kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir. Yönetim Kurulu tamamen elektronik ortamda yapılabileceği gibi, bazı üyelerin fiziken mevcut buldukları bir toplantıya bir kısım üyelerin elektronik ortamda katılması yoluyla da icra edilebilir.

Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğuyla toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylar eşit olduğu takdirde o konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşitlik olursa söz konusu öneri reddedilmiş sayılır. Şirketimizde Yönetim Kurulu'nda kadın üye oranı için herhangi bir hedef ve politika bulunmamaktadır. Yönetim Kurulunda her üyenin bir oy hakkı bulunur. Üyelere ağırlıklı oy hakkı veya olumlu/olumsuz veto hakkı tanınmaz. Yönetim Kurulu Üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile sebep olabilecekleri zararlara karşı Şirketimizce herhangi bir sigorta yaptırılmamıştır.

Yönetim Kurulu'nda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.

Toplantıya katılmayan üyeler yazılı olarak veya vekil tayin etmek suretiyle oy kullanamazlar.

Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve temsil olunur. Yönetim Kurulu Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili sair mevzuatla ve Genel Kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Dönem içinde 66 det toplantı gerçekleştirilmiştir. Yönetim Kurulu Üyeleri tüm toplantılara katılmaya özen göstermiş olup, yıl içerisinde yapılan yönetim Kurulu toplantıları, onyedii toplantı hariç Yönetim Kurulu Üyelerinin tamamının katılımıyla gerçekleştirilmiştir.

16. Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Şirketimizde Denetim Komitesi'nin yanısıra Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması komiteleri oluşturulmuştur. Kurumsal Yönetim Komitesi aynı zamanda Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevlerini de yerine getirmektedir. Denetimden sorumlu komite 2 üyeden kurulmuş olup, Komite Başkanı Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu

Üyesidir. Kurumsal Yönetim Komitesi 3 üyeden oluşmuştur ve Komite Başkanı Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir. Yatırmacı İlişkileri Yöneticisi Komitede Üye olarak yer almaktadır. Riskin Erken Saptanması Komitesi 2 üyeden oluşmuştur ve Komite Başkanı Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu 11 üyeden oluşmakta olup 2 bağımsız üyesi vardır. Bir üyenin 04 Ağustos 2016 tarihinde istifası sonucu bu tarihten itibaren 10 üye olarak faaliyetlerine devam etmektedir. Komitelerde icracı üye bulunmamaktadır.

Denetimden sorumlu komite bu dönemdeki faaliyetlerini SPK mevzuatında tanımlanan çerçevede yürütmüştür. Kurumsal Yönetim Komitesi de SPK'nın Kurumsal Yönetim ilkeleri çerçevesinde faaliyet göstermiştir.

Dönem içinde Kurumsal Yönetim Komitesi 6, Denetim Komitesi 11, Riskin Erken Saptanması Komitesi 6 kez toplanmıştır.

17. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Şirketimizde Riskin Erken Saptanması Komitesi mevcut olup iki Yönetim Kurulu Üyesi bu komiteye atanmıştır. Şirketimizce herhangi bir derecelendirme kuruluşundan değerlendirme hizmeti alınmamıştır. İç Denetim faaliyetlerinin sağlıklı yürütülmesi için İç Denetim yönetmeliği oluşturulmuş olup, İç Denetçi atanmıştır.

18. Şirketin Stratejik Hedefleri

Şirket'in hedefleri, büyüme ile ortaklarının yatırımlarına değer yaratmak, kârlılığını ve sağlam bilanço yapısını korumak, yüksek kalitede projeler geliştirmek, personelde motivasyon ve iş tatmini yaratmaktır.

Şirketin Yönetim Kurulu, hedeflerine ulaşmak konusunda performans değerlendirmelerini ve komitelerin etkinliğini, üçer aylık dönemlerde mali tabloların değerlendirilmeleri ile birlikte yapmaktadır.

19. Mali Haklar

Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücretler Ücret Komitesi tarafından belirlenen Ücretlendirme Esaslarına göre yapılmaktadır. Ücretlendirme Esaslarına ilişkin Genel Kurul'da ortaklara bilgi verilmektedir. Yönetim Kurulu ve üst düzey yöneticilere sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücretlerin toplamı üç ayda bir Bağımsız Denetim Raporu dipnotlarında ve Şirket Faaliyet Raporunda kamuya açıklanmaktadır.

Şirket, herhangi bir Yönetim Kurulu üyesine ve yöneticilerine borç vermemiş, kredi kullandırmamış, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırmamış veya lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.

Saygılarımızla,

Hakan TAŞÇI

Kurumsal Yönetim

Komitesi Başkanı

Ali ÇALIŞ

Kurumsal Yönetim

Komitesi Üyesi

Ebru BOZDOĞANGİL

Kurumsal Yönetim

Komitesi Üyesi

IV. SONUÇ

Değerli Paydaşlarımız,

Şirketimiz 2016 yılında faaliyetlerine başarı ve istikrarla devam etmiştir. Büyüyen ülkemizin yükselen ekonomisinden yararlanarak, sektörümüzün gelişimine katkı sağlamak, paydaşlarımızı mutlu edecek, geleceğe umutlu bakacakları projeler üreterek, kazanımlar elde etmeyi amaçlıyoruz. Samimi, şeffaf iletişim paydasında, algıların tüm yönlere karşı önyargısız ve açık olduğu prensiplerimiz çerçevesinde, tüm çevremiz için sonuç odaklı projeler üretmeye devam edeceğiz. Raporumuza son verirken içinde bulunduğumuz 2017 yılının daha başarılı bir yıl olmasını dileriz.

Saygılarımla,

A.Şükrü KOÇ
Genel Müdür