

2020

FAAL

İYET

RAPO

RU





YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

1. Görüş

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 1 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

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

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 12 Şubat 2021 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4. Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

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

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



c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

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

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

5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

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

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

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

Salim Alyanak, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Mart 2021

25
GELECEĞİN
İNŞASI
GELENEĞİN
GÜCÜ
Yıl

 **Vakıf GYO**

Gücümüzü
geleneklerimizden alıyoruz,
25 yıldır geleceği
inşa etmek için çalışıyoruz.

Kurumsal Profil

Türkiye'nin ilk gayrimenkul yatırım ortaklığı Vakıf GYO 25 yaşında

12 Ocak 1996 tarihinde kurulan ve 'Geleneğin Gücü, Geleceğin İnşası' anlayışıyla kuruluşundan bu yana finanse ettiği projelerle hem yüksek portföy getirisi sağlayan hem de yatırımcılarına kazandıran Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı; gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır.

Türkiye'nin en büyük bankası olma yolunda sıçrama yapan T.Vakıflar Bankası T.A.O. ve sektöre uzun yıllardır konut üretimi ve finansmanı açısından büyük destek sağlayarak inşaat sektörünün amiral gemisi olan T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ortak olduğu Şirketimiz, 24 Aralık 1996 tarihinde paylarını halka arz etmiş olup %42,58 halka açıklık oranına sahiptir.

Şirketimiz, ortaklık yapısının verdiği güven ve 25 yıllık bilgi birikimi ile ülkemize değer katan, sektöre örnek projeler geliştirmeye; sürdürülebilir kârlılık ve verimlilik prensibi ile tüm paydaşları için kalıcı değer üretmeye devam etmektedir.

Çıkarılmış Sermaye:

460 Milyon TL

Sektör Piyasa Değeri:

54 Milyar TL*

Vakıf GYO Piyasa Değeri:

1.66 Milyar TL*

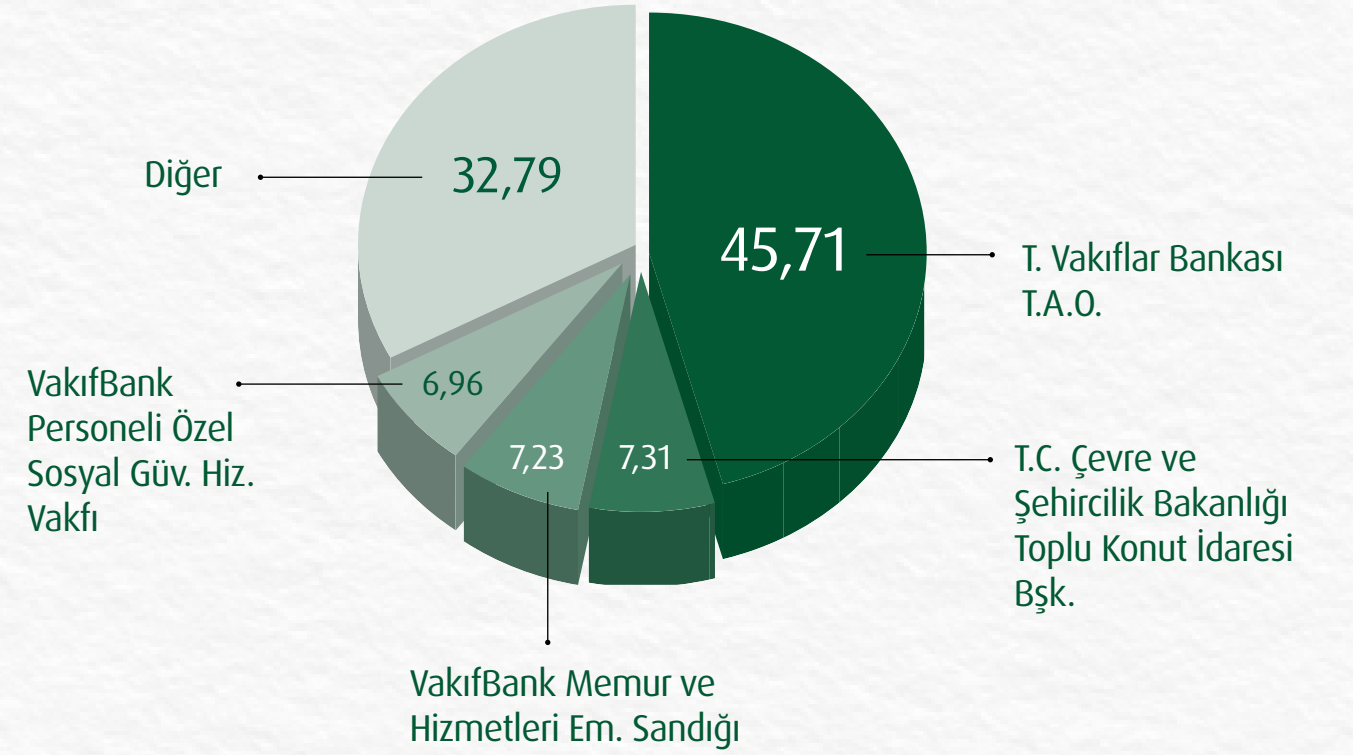
*31.12.2020 hisse değerine göre



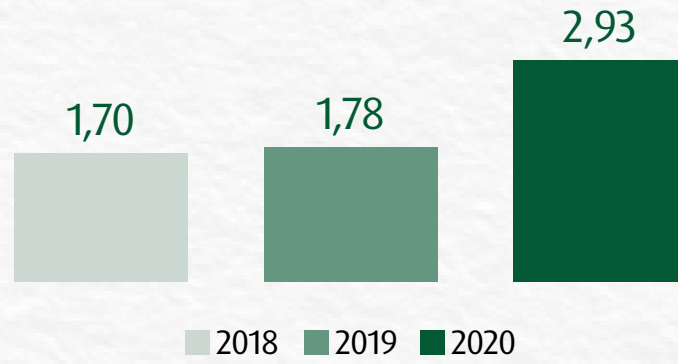
RAKAMLARLA VAKIF GYO

	2018	2019	2020
Aktif Büyüklük	1.70 Milyar TL	1.78 Milyar TL	2.93 Milyar TL
Net Kar	27.2 Milyon TL	96.2 Milyon TL	118.6 Milyon TL
Özkaynaklar	967 Milyon TL	1.064 Milyon TL	1.444 Milyon TL

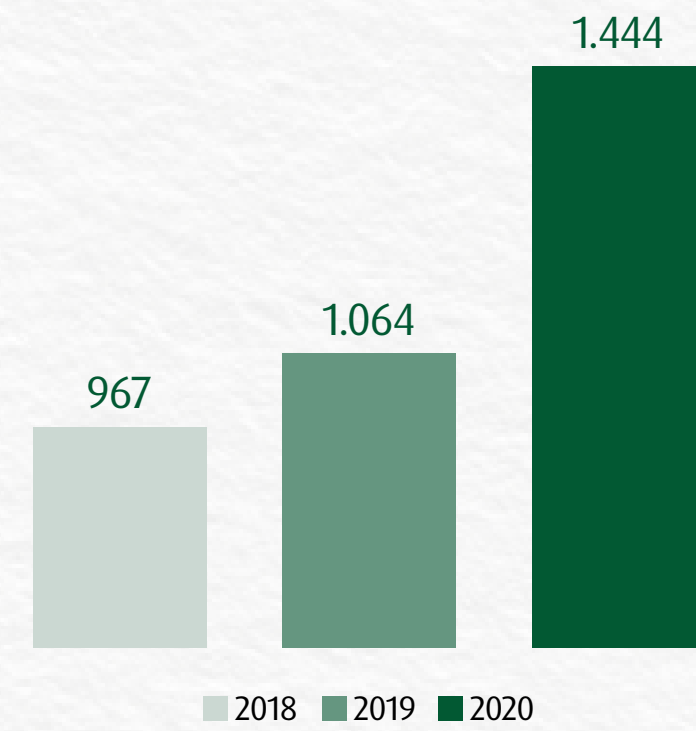
ORTAKLIK YAPISI



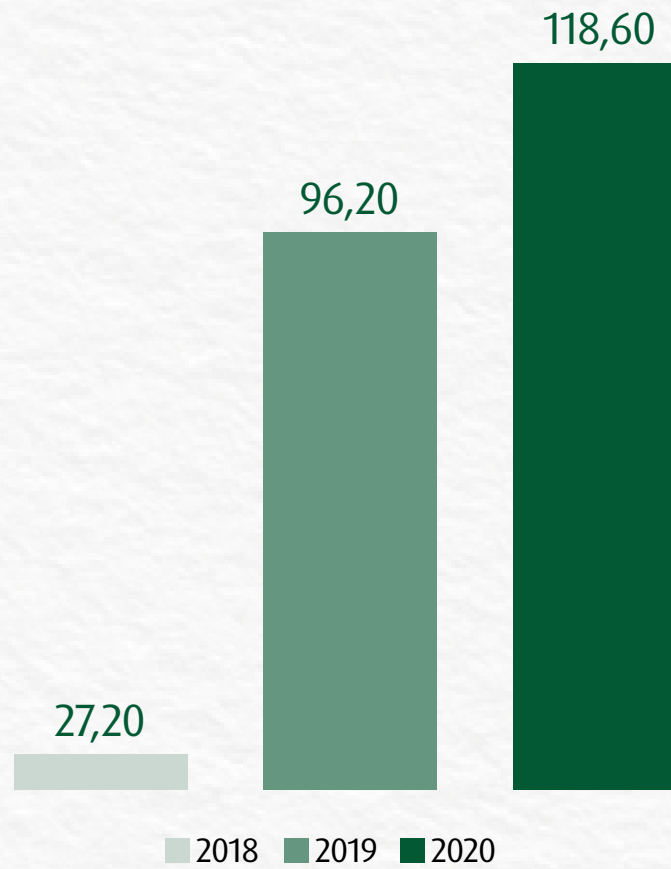
Aktif Büyüklük (Milyar TL)



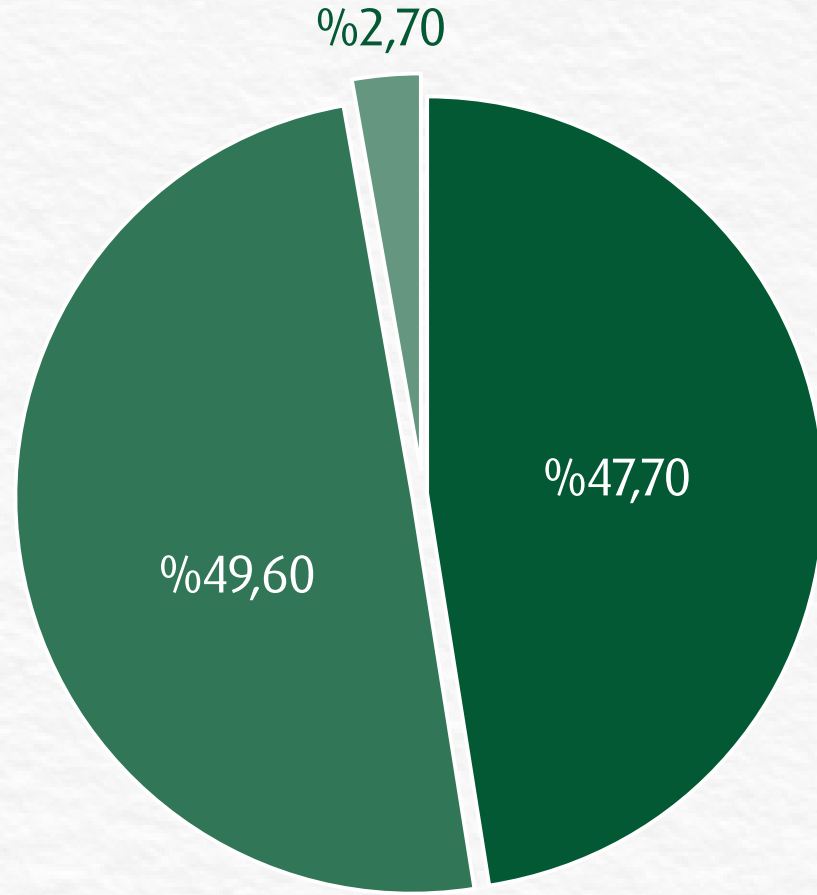
Özkaynaklar (Milyon TL)



Net Kâr (Milyon TL)



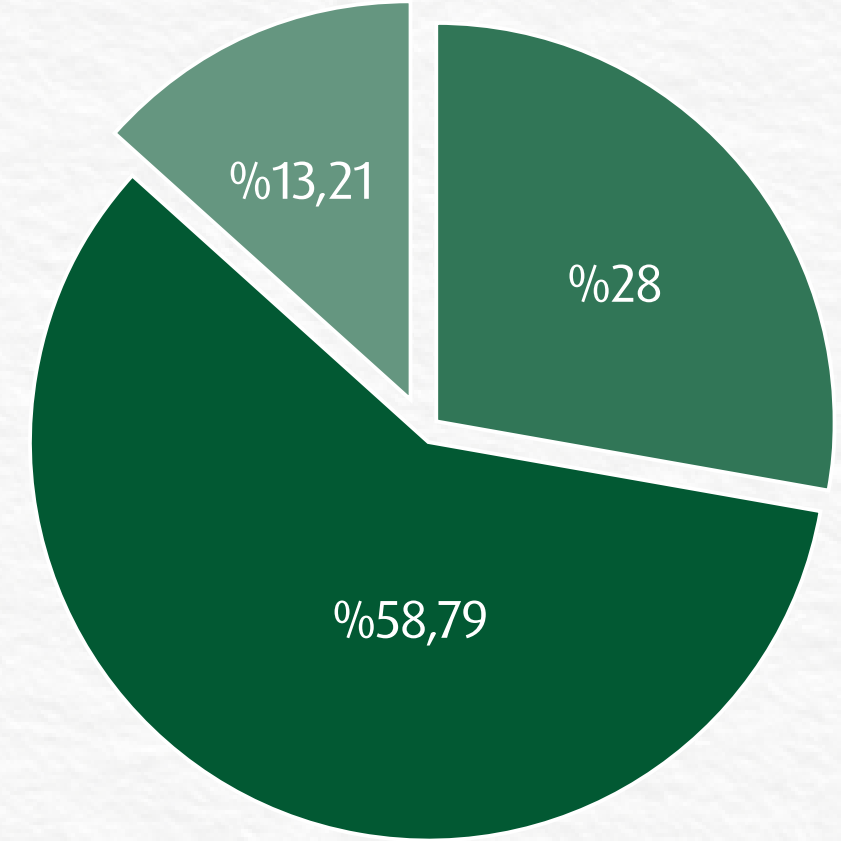
Gayrimenkul Portföyü



Projeler : %49,60
Yapılmakta olan yatırımlar : %47,70
Binalar : %2,70

■ Yapılmakta olan yatırımlar
 ■ Projeler
 ■ Binalar

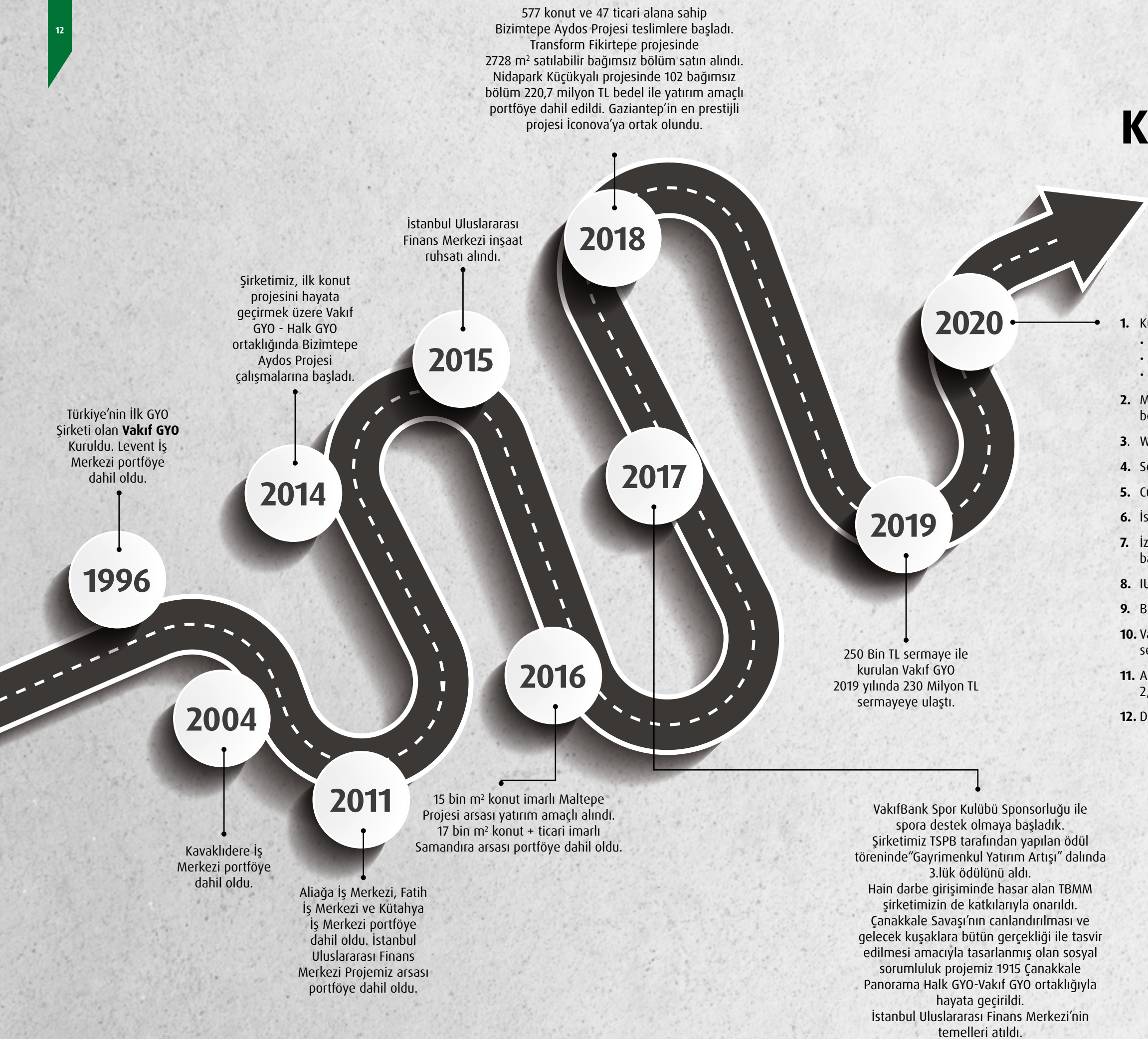
Toplam Portföy



Gayrimenkuller: : %58,79
Para ve sermaye piyasası araçları: %28
Diğer varlıklar : %13,21

■ Gayrimenkuller
 ■ Para ve Sermaye Piyasası Araçları
 ■ Diğer Varlıklar

Kilometre Taşları



1. Kurumsal Gelişim Projesi Başladı
 - Vizyon, Misyon ve Politikalarımız yeniden belirlendi.
 - 5 yıllık Stratejik Plan oluşturuldu.
 - Kalite Yönetim Sistemi Belgesi ISO 9001:2015 alındı.
2. Mottomuz "Geleniğin Gücü, Geleceğin İnşası" olarak belirlendi.
3. Web Sitemiz yenilendi, CRM sistemi kuruldu.
4. Sermayemiz %100 artışla 460 milyon TL'ye yükseldi.
5. Cubes Ankara Projesi Portföyümüze dahil oldu.
6. İstanbul Finans Merkezi Projesi'nde %60 ilerleme sağlandı.
7. İzmir Konak Projesi'nin yapı ruhsatı alındı. İnşaat çalışmaları başlatıldı.
8. İUFM'den VakıfBank'a 427 Milyon TL + KDV satış yapıldı.
9. Bizimtepe Aydos Projesi Konut satışları tamamlandı.
10. VakıfBank Spor Kulübü Kadın Voleybol Takımına 2020-2021 sezonu için sponsor olundu.
11. Aktif Büyüklüğümüz bir önceki yıla oranla %64.4 artarak 2,93 Milyar TL'ye ulaştı.
12. Dönem Kârımız 118,6 milyon TL oldu.

Vizyonumuz

Sembol yapılarıyla sektörde değişime yön veren, referans bir kuruluş olmaktır.

Misyonumuz

Geleneğimizden aldığımız güçle, geleceğin yaşam alanlarını inşa eder, paydaşlarımıza sürdürülebilir değer sunarız.

Yönetim Politikamız



İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ

Ülkemizin geleceği açısından büyük önem arz edecek İUFM içerisinde yer alan ve toplam 261.537 metrekare inşaat alanına sahip projemizin yapım sürecini büyük gayretle ve özenle yürütmekteyiz. 2020 yılı sonunda yüzde 60 oranında ilerleme seviyesine ulaştık. Fark yaratan dış cephesi ve tasarımıyla geleneksel mimarimizi yansıtan sembol bir yapı haline gelecek İUFM projemizde, 52 ve 36 katlı iki kulemiz bulunuyor. 2021 yılı sonunda tamamlanması planlanan İUFM projemizde, 52 katlı kule VakıfBank Genel Müdürlük Hizmet Binası olarak kullanılacak. 36 katlı kulemizi ise yerli ve yabancı finans kuruluşlarının kiralama amaçlı kullanımına sunulacak.

Lokasyon
Ümraniye
İstanbul

İnşaat Alanı
261.537 m²

Kullanım
Ticari+Ofis

Leed Gold Sertifikasına Aday A sınıfı Ticaret ve Ofis Alanları



CUBES ANKARA

2020 yılının Haziran ayında portföyümüze dahil olan Ankara'nın seçkin yaşam merkezi Çukurambar'da yer alan Cubes Ankara Projemiz; sanatsal aktivitelere ev sahipliği yapacak galerileri, fuaye alanları, sky katında tasarlanan yüzme havuzu ile başkentimizin örnek gösterilen projeleri arasında yer alıyor. 2023 yılında tamamlanacak olan projemizde, sosyal donatıları, kat bahçesi donanımlı bağımsız birimleri, toplantı ve konferans salonları ile ev ve iş yaşamının ihtiyaç duyacağı her şeyi bir arada sunacağız.

Lokasyon
Çankaya
Ankara

İnşaat Alanı
207.853 m²

Kullanım
Konut+Ofis+Ticari

Kültür, sanat, alışveriş ve gösteri merkezlerinin yer aldığı exclusive rezidans konforu

İZMİR KONAK PROJESİ

İzmir Konak Projemiz; ofis, ticari ve konut nitelikli olmak üzere yaklaşık 128.654 m² inşaat alanına sahip 672 adet bağımsız bölümden oluşuyor. Alsancak Liman Arkası Salhane bölgesinde İzmir'in iş merkezi kulelerinin yükselmekte olduğu alanda, ana ulaşım akslarına yakın konumda bulunan İzmir Konak Projemiz özellikle konumu ile öne çıkıyor.

Lokasyon
Konak
İzmir

İnşaat Alanı
128.654,80 m²

Kullanım
Konut+Ofis+Ticari

İzmir'in iş merkezi kulelerinin yükselmekte olduğu alanda seçkin karma kullanımlı proje



BİZİMTEPE

AYDOS

İstanbul Anadolu yakasının pilot lokasyonu Sancaktepe’de, %80 peyzaj alanına sahip 1037 konutluk çocuk dostu Bizimtepe Aydos Projesinin satışlarını 2020 yılı içerisinde tamamladık.

Yaşamın başladığı projemizde yer alan ticari ünitelerin satış-kiralama sürecini 2021 yılında tamamlamayı hedefliyoruz.

Lokasyon
Sancaktepe
İstanbul

İnşaat Alanı
227.936 m²

Kullanım
Konut+Ticari

80 Dönüm Peyzaj Alanı ve Sosyal donatılarıyla Aile Dostu Proje



MALTEPE KONUT PROJESİ

İstanbul'un eşsiz deniz ve adalar manzarasına sahip, 317 bağımsız bölümden oluşan Maltepe Konut Projemizin inşaatına 2021 yılı içerisinde başlama hedefi ile çalışmalarımıza devam ediyoruz.

Lokasyon
Zümrütevler
İstanbul

İnşaat Alanı
67.861 m²

Kullanım
Konut

Eşsiz adalar manzarasıyla erişilebilir modern konutlar

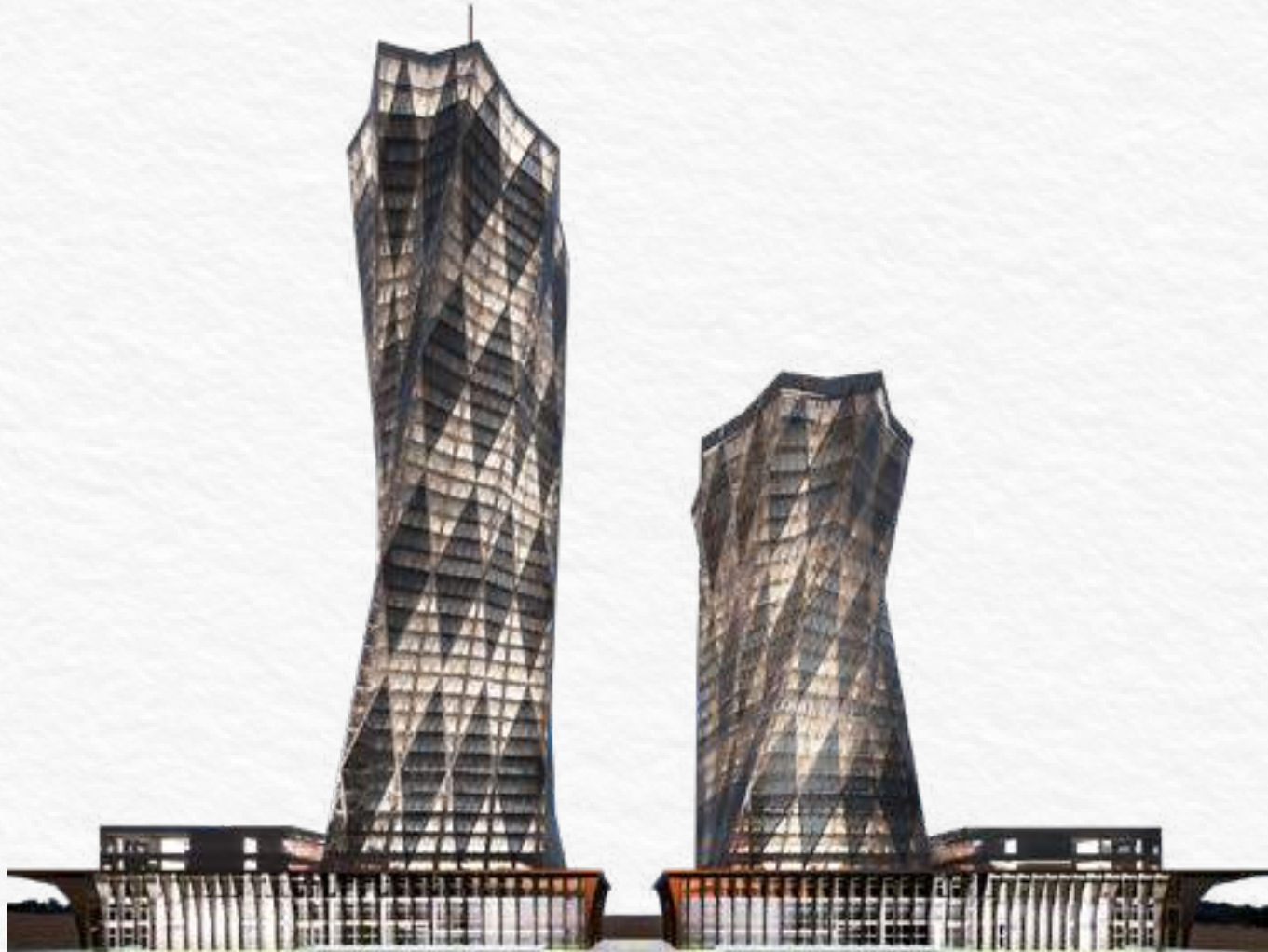


Sürdürülebilirlik

Sürdürülebilir bir Türkiye için sürdürülebilir binalar tasarlıyoruz.

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

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



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

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

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

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

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



Sponsorluk

Destek olmak geleneklerimizin bize en büyük mirası.
Ülkemizin geleceğini desteklemekse bizim en önemli görevimiz.

VakıfBank Voleybol Takımı

Dünyanın en büyük kupasını üçüncü kez alarak adını tarihe yazdıran efsane takım VakıfBank Spor Kulübü'ne 2017 yılından itibaren destek olmaktan gurur duyarız.



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

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

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

Başarıları;

- 3 FIVB Kulüpler Dünya Şampiyonası **ŞAMPİYONLUĞU**
- 4 CEV Şampiyonlar Ligi **ŞAMPİYONLUĞU**
- 11 Türkiye Ligi **ŞAMPİYONLUĞU**
- 2 Guinness **DÜNYA REKORU**
- 7 Türkiye Kupası **ŞAMPİYONLUĞU**
- 3 Türkiye Şampiyonlar Kupası **ŞAMPİYONLUĞU**
- 1 Avrupa Challenge Kupası **ŞAMPİYONLUĞU**
- 1 Avrupa Top Teams Kupası **ŞAMPİYONLUĞU**
- 1 FIVB Kulüpler Dünya Şampiyonası **İKİNCİLİĞİ**
- 2 Şampiyon Kulüpler Kupası **İKİNCİLİĞİ**
- 2 Avrupa Şampiyonlar Ligi **İKİNCİLİĞİ**
- 3 FIVB Kulüpler Dünya Şampiyonası **ÜÇÜNCÜLÜĞÜ**
- 2 Avrupa Şampiyonlar Ligi **ÜÇÜNCÜLÜĞÜ**
- 1 CEV Cup **ÜÇÜNCÜLÜĞÜ**



Sosyal Sorumluluk

Geleneklerimizden aldığımız sorumlulukla geleceğimizi iyileştirmek için çalışıyoruz.

VakıfBank Finans Grubu olarak sosyal sorumluluk projelerine imza atıyoruz. Çünkü biz, güzel bir geleceğin bir olmaktan ve her zaman birlikte hareket etmekten, birbirine destek olmaktan geçtiğine inanıyoruz.

Bu inançla 2020 yılında da iki önemli kurumsal sosyal sorumluluk projesine imza atmış olmaktan gurur duyuyoruz. Bunlardan biri Hatay için 10 bin fidan hedefimize ulaştığımız "Geleceğe Nefes Fidan Kampanyası" projesi, diğeri de çocuklarımıza umut olmak için KAÇUV ve Darüşşafaka yararına koştuğumuz 42. İstanbul Maratonu Yardımseverlik Koşusu.



İÇİNDEKİLER

YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI **34**
GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI **36**

A) GENEL BİLGİLER

1. Raporun Dönemi **38**
2. Ortaklık Yapısı **38**
3. Yönetim Organı ve Üst Düzey Yöneticiler **39**
4. 2020 Yılı Yönetim Kurulu Bağlılık Raporu Sonucu **46**
5. Organizasyon Şeması **49**
6. Yıl İçinde Yapılan Esas Sözleşme Değişiklikleri **49**
7. Olağan Genel Kurul Gündemi **50**
8. Ar-ge Çalışmaları **53**
9. Hisse Performansı **54**

B) FAALİYETLER

- GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ **59**
1. Mevcut Stoklar **59**
 2. Geliştirilmekte Olan Gayrimenkuller **61**
 3. Kira Getirisi Olan Gayrimenkuller **63**
 4. Proje Geliştirme Amaçlı Arsalar **71**
 5. Mülk Edinimine Dayalı Yatırımlar **72**
 6. Gayrimenkul Portföy Gelişimi **73**

C) FİNANSAL YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

1. Ayrıntılı Bilanço **74**
2. Gelir Tablosu **76**
3. Özkaynak Değişim Tablosu **77**
4. Nakit Akış Tablosu **78**
5. Portföy Sınırlarına Uyumun Kontrolü **79**
6. Finansal Analiz **82**
7. İşletmenin Finansman Kaynakları ve Risk Yönetim Politikaları **82**
8. Büyüme Göstergeleri **83**
9. Önemli Gelir ve Gider Kalemleri **85**

D) FAALİYETLERLE İLGİLİ DİĞER BİLGİLER

1. Riskler Ve Yönetim Organının Değerlendirmeleri **86**
2. İçsel Bilgilere Erişimi Olan Kişiler Listesi **86**
3. Toplu Sözleşme Uygulamaları **86**
4. Kıdem Tazminatlarının Yükümlülük Durumu **86**
5. Personele Sağlanan Hak Ve Menfaatler **86**
6. Danışmanlık Hizmetleri **86**
7. Genel Kurul **87**
8. Faaliyetleri Önemli Ölçüde Etkileyecek Mevzuat Değişiklikleri **88**
9. Şirket Aleyhine Açılmış Davalar **88**
10. Şirketin Doğrudan Veya Dolaylı İştirakleri **89**
11. Şirket Özel Denetimine Ve Kamu Denetimine Ait Bilgiler **91**
12. Diğer Konular **91**

E) KURUMSAL YÖNETİM

- Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum **92**
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu **92**
Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu **105**

Değerli Paydaşlarımız,

Türkiye ve dünya zor bir yılı geride bırakıyor. 2020 yılı Mart ayında oraya çıkan COVID-19 salgını önleyici tedbirlerin yanı sıra ekonomiyi işler halde tutmanın da mücadelesinin verildiği bir yıl oldu. Çin'de ortaya çıkan virüsün tüm dünyaya yayılmasıyla tarihte görülmemiş bir kapanma sürecine girildi. Bu süreçten hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülke ekonomileri yüksek oranlarda etkilendi. Küresel ekonomiye entegre tüm ekonomiler gibi Türkiye ekonomisi de 2020 yılı Mart ayında büyük bir sınamayla karşılaştı. Bu dönemde üretimin ve tedarik zincirinin kesintiye uğramaması, istihdamın korunması ve finansal sistemin sağlıklı işleyişinin sürdürülmesi için eşgüdümlü politika adımları atıldı. Böylelikle Türkiye ekonomisi, geçen yıl COVID-19 salgınının olumsuz etkilerine rağmen yüzde 1,8 büyürken, 4'üncü çeyrek büyüme verisi açıklanan OECD ülkeleri arasında yüzde 5,9 ile pozitif büyüme kaydeden tek ülke oldu.

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

Yüzlerce yıllık Anadolu kültür mirasını yaşatmak ve ülkemize her anlamda katma değer sağlamak için kurulan VakıfBank ve inşaat sektörünün amiral gemisi olan TOKİ gibi sermayedarların iştiraki bir şirket olmanın sorumluluğunu taşıyan

Şirketimiz "Geleneğin gücü, Geleceğin İnşası" anlayışı ile koşar adım ilerlediği bu yolda önemli mesafeler kat etti ve 2020 yılını birçok başarı ile tamamladı.

2020 yılı sonunda aktif büyüklüğünü %64 artırarak 2,93 milyar TL'ye çıkaran Şirketimiz, bir önceki yıla göre karını %23 oranında arttırdı, 2020 yılında 118,6 milyon TL kâr elde etti.

Fark yaratan dış cephesi ve geleneksel mimarimizi yansıtan sembol projemiz İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesinin yapım süreci plan doğrultusunda devam etmektedir. 2021 yılında tamamlanması planlanan projemizde yer alan iki kuleden 52 katlı olanı T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük hizmet binası olarak kullanılacak, diğer 36 katlı olanı ise yerli ve yabancı finans kuruluşlarının kullanımına sunacağız.

İUFM Projesinin yanı sıra; 2020 yılında, Vakıf GYO ve Halk GYO ortaklığı ile hayata geçirilen Bizimtepe Aydos Projesinin de konut satışları tamamlandı. Şirketimizin 2020 yılı Haziran ayında portföyüne dahil olan Cubes Ankara Projesi tadilat proje sürecinde son aşamaya gelindi. İzmir Konak Karma Projesinin inşaat çalışmaları başlatıldı. Yeni yatırımlar için kaynak yaratma fonksiyonları devreye alındı ve şirketimizin sermayesi yüzde 100 oranında artırılarak, 460 milyon TL'ye çıkarıldı.

Daha birçok başarıya sektörümüze örnek şirket olma motivasyonu ile ulaştığımız 2020 yılında olduğu gibi önümüzdeki dönemde de ülkemize ve

tüm paydaşlarımıza değer katmak için azim ve kararlılıkla çalışmalarımızı sürdüreceğiz. Finansal başarının yanı sıra; sürdürülebilirlik ve kaynakların sorumlu kullanımı önceliğimiz olmaya devam edecek.

Bu vesileyle, 2020 yılında ortaya koyduğumuz başarılı sonuçlara katkılarından dolayı tüm çalışanlarımıza, ortaklarımıza, bize inanan pay sahiplerimize ve diğer tüm paydaşlarımıza teşekkürlerimi sunarım.

Saygılarımla,

Yönetim Kurulu Başkanı
Mikail HİDİR

Vakıf GYO olarak 2020 yılında uzun vadeli bakış açımızla stratejik yol haritamızı oluşturduk, portföyümüzü dinamik bir anlayışla yönetirken, geleceğin gayrimenkulleri için geleneğimizin gücünü odağımıza alarak büyüme potansiyeli yüksek alanlara yöneldik.



Değerli Paydaşlarımız,

Türkiye ekonomisi; özellikle son dönemde belirginleşen makro-ekonomik ve siyasi istikrar ortamında, faaliyetin güç kazandığı ve büyümedeki ivmelenmenin devam ettiği 2020 yılının ilk çeyreğinde %4,5 gibi güçlü bir oranda büyüme göstermesine rağmen Mart ayında başlayan ve tarihte benzerine az rastlanan bir döneme girdi. Tüm dünyayı etkisi altına alan küresel bir salgın ile karşı karşıya kaldık. İlk vakanın görülmesinin ardından alınan tedbirler ve dünya ekonomilerinin durma noktasına gelmesi nedeniyle Türkiye ekonomisi ikinci çeyrekte %10,3 oranında daraldı. Ancak açıklanan teşvik paketleri ve uygulanan politikalarla ülkemiz ekonomisi hızlı bir toparlanma sürecine girdi ve üçüncü çeyrekte %6,3 ve son çeyrekte %5,9 büyüme gerçekleşti. Böylece Türkiye ekonomisi, birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülkenin aksine bu zorlu yılda %1,8 oranında büyüme başarısı gösterdi.

2020 yılında salgın döneminin etkilerini her sektörün hissettiği gibi gayrimenkul sektöründe de hissettik. Evde geçirdiğimiz zamanın etkisi ile yaşam alışkanlıklarımızı da değiştiren pandemi dönemi özellikle daha nitelikli, güvenli, dayanıklı, erişilebilir, temel sosyal ve teknik hizmetleri sağlanmış konutlara olan talebi artırdı. Canlanan “daha iyi yaşam” ihtiyacının karşılanması amacıyla Haziran ayında Hazine ve Maliye Bakanlığımızın devreye aldığı, kamu bankaları tarafından başlatılan kredi kampanyası ile konut satışlarında rekor yaşandı. Türkiye genelinde 2020 yılı sonunda bir önceki yıla göre %11’lik artışla yaklaşık 1 milyon 500 bin konut el değişti, yabancılara 40 bin 812 konut satıldı. 2020 yılında, geçmiş dönemlerde olduğu gibi gayrimenkul Türkiye’de en güvenilir yatırım aracı olarak görülmeye devam etti.

2020 yılı, Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olan ve 250 alt sektörü harekete geçiren gayrimenkul sektöründe sürdürülebilir büyümenin yakalanması için bu yeni dönemin beklentilerine uygun yeni yaşam alanları geliştirmeye odaklanmamız gerektiği net bir şekilde ortaya çıktı.

Bu noktada, Vakıf GYO’nun Türkiye’nin ilk gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketi olarak farklı bir sorumluluğu var. Türkiye’nin en büyük bankası olma yolunda sıçrama yapan VakıfBank ve inşaat sektörünün amiral gemisi olan TOKİ gibi sermayedarların iştiraki bir şirket olarak; ülkemize değer katan, sektöre yön veren, ufuk açacak projeler geliştirme sorumluluğu taşıyoruz.

Günümüz koşullarında bilgi, teknoloji ve iletişim alanında yaşanan büyük gelişmeler ve değişimin hızı, müşteri beklentilerinin en üst seviyeye çıkmasına sebep olmuş, artık değişime ayak uyduramayan işletmelerin ayakta kalması zorlaşmıştır. Değişimin başarılı olması için dönüşüm gereklidir. Biz de bu doğrultuda, 2020 yılında gayrimenkul proje yatırımlarımızın yanı sıra, dönüşümün temelini oluşturduğumuz Kurumsal Gelişim Projemizi hayata geçirdik. Sektörümüzün ana trendlerini, yeni dönemin iş alanlarımıza etkisini ve yaratacağı fırsatları değerlendirerek önümüzdeki beş yıla ilişkin stratejik planımızı oluşturduk. Yol haritamızda, sürdürülebilir büyümeye, geleceğe değer katacak projeleri hayata geçirmeye ve müşterilerimizin değişen ihtiyaçlarını en yüksek seviyede karşılamaya odaklandık.

2020 yılında işlerimizi; çevik yönetim yaklaşımımız, güçlü özkaynağımız ile güçlü nakit yaratma yeteneğimiz ve yetkin insan kaynağımız sayesinde başarıyla yönetmeye devam ettik. ‘Geleneğin Gücü, Geleceğin İnşası’ anlayışıyla kuruluşundan bu yana finanse ettiği projelerle hem yüksek portföy getirisi sağlayan hem de yatırımcılarına kazandıran Şirketimiz, 2020 yılı sonunda aktif büyüklüğünü bir önceki yıla göre %64 artırarak 2,93 milyar TL’ye, kârlılığını ise 118,6 milyon TL seviyesine çıkardı.

Ülkemizin geleceği açısından büyük önem arz edecek İstanbul Finans Merkezi içerisinde yer alan ve toplam 261 bin 537 metrekare inşaat alanına sahip İUFM projemizde yüzde 60 oranında ilerleme seviyesine ulaştık.

İUFM Projesinin yapım sürecini büyük bir gayret ve özenle yürütmeye devam ederken, Halk GYO ile birlikte geliştirdiğimiz, İstanbul Sancaktepe’de yer alan ve %80 pezaj alanına sahip 1037 konutluk aile dostu konseptli ‘Bizimtepe Aydos’ projesi konut satışlarını da tamamladık. 2021 yılı içinde ticari ünitelerin satışını da tamamlama hedefi ile hareket ediyor olacağız.

Şirketimiz, 2020 yılında yeni yatırımlara kaynak yaratma fonksiyonlarını devreye aldı. Sermayemizi yüzde 100 oranında artırarak 460 milyon TL’ye çıkardık.

Portföyümüzde yer alarak Vakıf GYO’yu sektöründe bir adım öne çıkaran, İzmir Konak, Cubes Ankara ve Maltepe Konut projelerimizin yanı sıra bağımsız bölüm satın alarak yatırım yapmış olduğumuz Nidapark Küçükyalı ve Transform Fikirtepe projelerinde inşaat faaliyetlerini devam ettirdik. 2021 yılı içinde satışını gerçekleştirmeyi planladığımız projelerimiz tamamlandığında bölgelerinin en prestijli projelerinden biri olarak yatırımcılarına değer kazandıracaktır.

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

Bu vesileyle, geleneğin gücü ile geleceğin sembol projelerini hayata geçirme hedefimizi paylaşan tüm ortaklarımıza, bize güven duyan müşterilerimize, başarılarımızda büyük emekleri bulunan çalışanlarımıza ve desteklerini bizden esirgemeyen Yönetim Kurulumuza katkılarından dolayı gönülden teşekkür ederim.

Saygılarımla,

Onur İNCEHASAN
Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür



Vakıf GYO, 2020 yılı sonunda aktif büyüklüğünü bir önceki yıla göre %64 artırarak 2,93 milyar TL’ye, kârlılığını ise 118,6 milyon TL seviyesine çıkardı.

A) GENEL BİLGİLER

1. Raporun Dönemi

01.01.2020 - 31.12.2020

2. Ortaklığın Ünvanı

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

Kayıtlı Sermayesi
Çıkarılmış Sermayesi
Kuruluş Tarihi
Faaliyet Merkezi

1.000.000.000 TL

460.000.000 TL

1996

**Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı Nutuk Sok. No: 4
Ümraniye/İstanbul**

0216 265 40 50/0216 265 40 55

İstanbul Ticaret Odası/653731

www.vakifgyo.com.tr

0922008334600018

info@vakifgyo.com.tr

vakifgayrimenkul@hs01.kep.tr

Ortaklık Yapısı	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	45,71	210.288.575	38,70	89.015.827
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Bşk.	7,31	33.638.055	14,63	33.638.055
VakıfBank Memur ve Hizmetleri Em. Sandığı	7,23	33.268.126	7,24	16.661.985
VakıfBank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz.Vakfı	6,96	32.036.244	8,78	20.192.433
Diğer	32,79	150.769.000	30,65	70.491.700
Toplam	100	460.000.000	100	230.000.000

Şirketin payları A ve B gruplarına ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 16.338.478.092,40 adet pay karşılığı 163.384.780,92,-TL'den ve B grubu hamiline 29.661.521.907,60 adet pay karşılığı 296.615.219,08,-TL'den oluşmaktadır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A Grubu payların her biri 15 (Onbeş) oy hakkına; B Grubu payların her biri 1 (Bir) oy hakkına sahiptir. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılır.

3. Yönetim Organı ve Üst Düzey Yöneticiler

Yönetim Kurulu	Adı Soyadı	Görev Süreleri
Başkan	Mikail HİDİR	22.06.2020 - Devam
Başkan Vekili	Dr. Şükrü Mete TEPEGÖZ	02.03.2020 - Devam
Üye	Kadir KARATAŞ	22.06.2020 - 20.01.2021*
Üye	Onur İNCEHASAN	19.03.2020 - Devam
Üye	Ahmet YILMAZ	24.06.2019 - Devam
Üye	Tevfik ERPEK	22.06.2020 - Devam
Üye	Arzu ŞAHİN	22.06.2020 - Devam
Üye	Hakan TAŞCI	01.05.2008 - Devam
Üye	Bedri Sinan GÜL	22.06.2020 - Devam
Üye	Murat OSKAY	22.06.2020 - Devam
Üye	Rifat DEMİRBAŞ	22.06.2020 - Devam
Üst Yönetim	Adı Soyadı	Görev Süreleri
Genel Müdür	Onur İNCEHASAN	05.03.2020 - Devam
Genel Müdür Yardımcısı	Ahmet KIZAK	24.07.2020 - 23.02.2020***
Genel Müdür Yardımcısı	Esat HOROZ	24.07.2020 - Devam

Yönetim Kurulu Komiteleri

Yönetim Kurulu	Adı Soyadı
Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı	Hakan TAŞCI
Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi	Kadir KARATAŞ**
Denetim Komitesi Başkanı	Hakan TAŞCI
Denetim Komitesi Üyesi	Rifat DEMİRBAŞ
Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı	Hakan TAŞCI
Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	Ahmet YILMAZ
Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	Ebru BOZDOĞANGİL

*Sayın Kadir KARATAŞ 20 Ocak 2021 tarihi itibarıyla görevinden istifaen ayrılmıştır.

** Sayın Kadir KARATAŞ'ın istifası sonucu Tevfik ERPEK Riskin Erken Saptanması Komitesi'ne 20 Ocak 2021 tarihi itibarıyla Üye olarak seçilmiştir.

***Sayın Ahmet KIZAK 23 Şubat 2021 tarihi itibarıyla görevinden istifaen ayrılmıştır.

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Yöneticilerin Şirket Dışında Yürüttükleri Görevler

Adı Soyadı	Yönetim Kurulu Ünvanı	Görev/Unvan
Mikail HİDİR	Yönetim Kurulu Başkanı	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdür Yardımcısı
Dr. Şükrü Mete TEPEGÖZ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Özellikli Krediler Yönetimi Başkanı
Kadir KARATAŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdür Yardımcısı
Onur İNCEHASAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ Genel Müdürü
Ahmet YILMAZ	Yönetim Kurulu Üyesi	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Ticari Bankacılık Pazarlama Başkanı
Tevfik ERPEK	Yönetim Kurulu Üyesi	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Kobi Bankacılığı Pazarlama Başkanı
Arzu ŞAHİN	Yönetim Kurulu Üyesi	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Kurumsal Bankacılık Pazarlama Başkanı
Hakan TAŞCI	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Bedri Sinan GÜL	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkan V.
Murat OSKAY	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 3 Nolu Uygulama Dairesi Başkanı
Rifat DEMİRBAŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	Yüksek Mimar

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Fayda ve Haklar

Şirket, Yönetim Kurulu üyelerine aylık ücretleri dışında herhangi bir ödemede bulunulmamaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretleri her yıl yapılan Olağan Genel Kurul'da belirlenmektedir. 2020 Yılında Genel Kurul Yönetim Kurulu aylık ücretlerini, Yönetim Kurulu Üyelerinin birden fazla işverenden aldığı ücret nedeniyle vergi düzenlemeleri uyarınca yıllık gelir vergisi beyannamesi verilmesinden kaynaklanan ilave gelir vergisi ve benzeri yasal yükümlülüklerin de Şirket tarafından ödenmek şartıyla aylık net **5.500 TL** olarak belirlemiştir.

2020 yılında ödenen toplam yıllık brüt ücret şu şekildedir:

Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	937.787 TL
Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler	1.636.754 TL

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

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

Yönetim Kurulu ve Üst Yönetim Özgeçmişleri

Mikail HİDİR Yönetim Kurulu Başkanı

1979 yılında Kepsut/Balıkesir'de doğan Mikail Hıdır, 2000 yılında Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuş ve bir süre avukatlık yapmıştır. 2003 yılında Vakıfbank'a Müfettiş Yardımcısı olarak bankacılık kariyerine başlamış, Müfettişlik görevinin ardından sırasıyla Takip Ekipleri Müdürlüğü, Uyum Müdürlüğü, Kredi İzleme ve Takip Başkanlığı ve İç Kontrol Başkanlığı görevlerinde bulunmuştur. Ayrıca Güneş Sigorta AŞ'de Genel Müdür Yardımcılığı ve Vakıfbank International AG Viyana'da Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. 13 Aralık 2018 tarihinde Vakıfbank'a Genel Müdür Yardımcısı olarak atanan Mikail HİDİR İngilizce bilmektedir. 22 Haziran 2020 tarihinde yapılan 2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiş olup, Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir. Mikail Hıdır'ın Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.



Dr. Şükrü Mete TEPEGÖZ Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Karadeniz Teknik Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden 1991 yılında mezun olan Şükrü Mete Tepegöz, yine aynı üniversitede Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Bölümünde yüksek lisansını tamamlamış olup, doktorasını 2018 yılında İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Muhasebe ve Denetim Anabilim Dalı "Finansal Kuruluşlarda İç Kontrol" konularında yapmıştır. Meslek hayatına 1995 yılında Rumeli Holding AŞ'de müfettiş unvanıyla başlamıştır. T.Vakıflar Bankası T.A.O.'da 1997-2013 yılları arasında sırasıyla; Müfettiş, Genel Müdürlük Ticari Krediler Müdürlüğü Müdür Yardımcısı, Dolayoba/İstanbul Şube Müdürü, Merter Şube Müdürü, Levent Şube Müdürü ve Genel Müdürlük Kurumsal Krediler Müdürü olarak görev almıştır. 2013-2018 yılları arasında QNB Finansbank AŞ'de Bankalar Caddesi Şube Müdürü, Bayrampaşa Çarşı Şube Müdürü, Beşyüzevler Şube Müdürü görevlerinde bulunan Tepegöz, 2019 yılı itibarıyla T.Vakıflar Bankası T.A.O.'de Genel Müdürlük Özellikli Krediler Yönetimi Başkanı olarak görevine devam etmektedir. 02 Mart 2020 tarihi itibarıyla Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ Yönetim Kurulu Üyeliğine atanan Sayın Şükrü Mete Tepegöz'ün Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.



Onur İNCEHASAN
Yönetim Kurulu Üyesi/ Genel Müdür

1997 yılında Gazi Üniversitesi Müh. Mim. Fakültesi Makine Mühendisliği bölümünden mezun oldu. Yüksek Lisansını 2014-2015 yılları arasında Gedik Üniversitesi İşletme Yönetimi (MBA) bölümünde tamamladı. Kısa süreli özel sektör deneyiminden sonra, 1998 yılında İstanbul Gaz Dağıtım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketinde (İGDAŞ) Proje Mühendisi olarak meslek hayatına başladı.

1998-2020 yılları arasında İGDAŞ'ta sırasıyla Eğitim Uzmanı, İç Tesisat Müdürü, Kalite Müdürü, Anadolu Bölge Müdürü, Genel Müdür Yardımcısı (İşletme) ve Yönetim Danışmanı olarak görev yaptı. Yöneticilik kariyerinde; teknik şartnameler ve esasların oluşturulması, yönetmelik ve standartların hazırlanması, kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılması ve müşteri süreçlerinin iyileştirilmesine yönelik çok sayıda projeye liderlik etmiş olup, gerçekleşen bu projelerin biri vesilesiyle Milli Prodüktivite Merkezi tarafından "2007 Yılın İşvereni" seçilmiştir.

Çeşitli sivil toplum kuruluşlarında yöneticilik yapmıştır. Mart 2020 itibarıyla Şirketimizde Genel Müdür olarak göreve başlayan Onur İncehasan, evli ve 3 çocuk babasıdır. Şirketimizde 19.03.2020 tarihinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Ahmet YILMAZ
Yönetim Kurulu Üyesi/Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi

22 Aralık 1969 tarihinde Ankara'da doğdu. İlk ve orta öğrenimini Ankara'da tamamladı. 1986 yılında O.D.T.Ü Psikolojik Danışmanlık ve Rehberlik Bölümünü kazandı. 2 yıl okuduktan sonra 1988 yılında Ankara Üniversitesi S.B.F İşletme Bölümünü kazanarak 1993 yılında buradan mezun oldu. 1995 yılında Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'da mali analist yardımcısı olarak işe başladı. Aynı bankada Yenişehir/Ankara, Konya, Erzincan ve Erzurum şubelerinde yöneticilik yaptı. 2010-2013 yılları arası Vakıflar Bankası Doğu Anadolu Bölge Müdürü, 2013-2019 yılları arasında Vakıflar Bankası Kocaeli Bölge Müdürü görevlerinde bulundu. 2019 yılı Haziran ayı itibarıyla Vakıflar Bankası Ticari Bankacılık Pazarlama Başkanı görevini yürütmektedir. Evli ve bir kız, bir erkek çocuk babasıdır. 24 Haziran 2019 tarihinde yapılan 2018 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir. Ahmet Yılmaz'ın Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.



Tevfik ERPEK
Yönetim Kurulu Üyesi/Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi

1981 yılında Ankara'da doğan Tevfik Erpek, ilk ve orta öğrenimini Ankara'da, üniversite eğitimini ise 2003 yılında Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümü'nde tamamlamıştır. Bankacılık kariyerine 2004 yılında Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'da başlamış ve sırasıyla Çarşı/Kadıköy Şube Müdürlüğü, Ticari Bankacılık Satış Koordinasyon Müdürlüğü görevlerinde bulunmuştur. Aynı bankada 2019 yılında Kobi Bankacılığı Pazarlama Başkanlığına atanmış olan Sayın Erpek, Başkan olarak görevini yürütmeye devam etmektedir. 22 Haziran 2020 tarihinde yapılan 2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir. Tevfik Erpek'in Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.



Arzu ŞAHİN
Yönetim Kurulu Üyesi

28.09.1975 tarihinde doğan Arzu Şahin, lise eğitimini Özel Darüşşafaka Lisesinde, üniversite eğitimini ise Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Maliye bölümünde tamamlamıştır. 1998 yılında Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'da müfettiş yardımcısı olarak işe başlamış olup, aynı bankada Mecidiyeköy, Esentepe Kurumsal Merkezi, Kozyatağı Kurumsal Merkezi ve İmes Dudullu Ticari Şubelerinde yöneticilik yapmıştır. 2020 yılı Ocak ayı itibarıyla T. Vakıflar Bankası T.A.O. Kurumsal Bankacılık Pazarlama Başkanı görevini yürütmektedir. Evli ve iki çocuk annesidir. 22 Haziran 2020 tarihinde yapılan 2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir. Arzu Şahin'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)/ Denetim Komitesi Başkanı/Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı/Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı

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



Bedri Sinan GÜL **Yönetim Kurulu Üyesi**

1980 yılında İstanbul'da doğan Bedri Sinan Gül, 2002 yılında Sakarya Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olarak üniversite eğitimini, 2006 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yapı Mühendisliği Bölümü'nde de yüksek lisans eğitimini tamamladı. Halen Şehircilik ve Kentsel Dönüşüm alanında doktora tezi çalışmaları devam etmektedir. 2002 yılından 2005 yılına kadar İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı Yol Bakım ve Onarım Müdürlüğü'nde kontrol mühendisi olarak, 2005-2009 yılları arasında ise İston AŞ'de Maliyet ve Analiz Şefi olarak görev yaptıktan sonra, 2009 yılında Başakşehir Belediyesi'nde Fen İşleri Müdürü olarak göreve başladı. 2012 yılında Belediye Başkan Yardımcısı olarak atandıktan sonra yedi yıl boyunca teknik başkan yardımcısı olarak görev yaptı. 2017-2019 yılları arasında İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı ve İston AŞ Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini yürüttü. 2019 yılında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Kentsel Yenileme Daire Başkanı olarak atanmış olup halen bu görevine devam etmektedir. Bedri Sinan Gül evli ve bir çocuk babasıdır. 22 Haziran 2020 tarihinde yapılan 2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir. Bedri Sinan Gül'ün Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.



Murat OSKAY **Yönetim Kurulu Üyesi**

1973 yılında Trabzon'da doğan Murat Oskay, Karadeniz Teknik Üniversitesi (KTÜ) Mühendislik Mimarlık Fakültesi İnşaat Mühendisliği bölümünden 1995 yılında mezun oldu. 1995 - 2005 yılları arasında özel sektörde saha mühendisi, şantiye şefliği, proje müdürlüğü, kontrol amirliği gibi çeşitli kademelerde görev yaptı. Temmuz 2005'ten bu yana T.C. Çevre Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığında uzman, şube müdürü, daire başkanı görevlerinde bulunan Sayın Oskay, 3 Nolu Uygulama Daire Başkanı olarak görevini sürdürmektedir. Evli ve 2 çocuk babasıdır. 22 Haziran 2020 tarihinde yapılan 2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir. Murat Oskay'ın Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.



Rıfat DEMİRBAŞ **Yönetim Kurulu Üyesi(Bağımsız)/Denetim Komitesi Üyesi**

1965 Yılında Kırşehir'de dünyaya geldi. İlkokul, Ortaokul ve Lise eğitimini Ankara'da tamamladı. Ankara Gazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümünden 1988 yılında mezun oldu. 1990 yılında Gazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümünde başladığı Yüksek Lisans eğitimini 1993 yılında tamamladı. 1989 - 1994 yılları arasında Vakıflar Bankası Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfına ait yatırım firması Obaköy AŞ'de Mimar ve Kontrol Amiri olarak görev yaptı.



1995 Yılında Vakıflar Bankası Genel Müdürlüğü İnşaat ve Emlak Grup Başkanlığında Y.Mimar olarak göreve başladı. 1995 - 2007 yılları arasında bankanın Türkiye genelindeki proje ve inşaat işlerinde, Kontrol Amiri, müdür yardımcısı görevlerinde bulundu. Yine aynı dönem içerisinde de banka hizmet binaları alım, satım, kiralama işleri ile gayrimenkul işlerini emlak müdür yardımcısı ve vekil emlak müdürü olarak yürüttü. 2007 yılından itibaren özel ve kamu sektöründe çeşitli proje ve inşaat taahhüt işleriyle ilgili çalışmalarına devam eden demirbaş evli ve bir kız çocuğu babasıdır. 22 Haziran 2020 tarihinde yapılan 2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir. Rıfat Demirbaş'ın Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

4. YÖNETİM KURULU KOMİTELERİNİN 2020 YILI FAALİYETLERİ

Denetimden Sorumlu Komite

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

Denetimden Sorumlu Komite ilgili dönem içerisinde 13 adet karar alıp, Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

Komite, Şirket'in finansal tablolarının, Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ve izlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak düzenlendiği ve Şirketin finansal durumunu doğru bir şekilde yansıttığı kanaatine ulaşıldığının Yönetim Kurulu'na bildirilmesi hususunda üç aylık periyotlarda dört adet rapor hazırlamıştır. Bununla birlikte yine üç aylık periyotlarda dört adet komite raporu hazırlayıp Yönetim Kurulu'na sunmuştur. Ayrıca 2019 Yılı bağımsız denetim şirketinin seçimi ile ilgili ve 2019 Yılı İç Denetim Raporunu da inceleyip görüşlerini Yönetim Kuruluna iletmıştır.

Ayrıca Şirket'in 2020 yılında gerçekleştirdiği bedelli sermaye artırımını sebebiyle, Sermaye Piyasası Kurulu VII-128.1 sayılı Pay Tebliği Madde 33'te ifade edilen; "Payları borsada işlem gören halka açık ortaklıklar tarafından yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, Sermaye artırımından elde edilen fonun belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına ilişkin olarak; halka açılan ortaklıkların ise sermaye artırımının tamamlanmasından itibaren kamuya açıklanan ve yapılan sermaye artırımının sonuçlarını içeren ilk iki finansal tabloların ilanını takip eden 10 iş günü içinde bir rapor hazırlanması ve söz konusu raporu ortaklığın internet sitesinde ve KAP'ta yayımlanması zorunludur. Bu yükümlülük ortaklık bünyesindeki denetimden sorumlu komite tarafından yerine getirilir." Hükmü uyarınca üç adet rapor hazırlamıştır. Bu raporlar mevzuatta belirtilen sürelerde KAP'ta açıklanmıştır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı uyarınca şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla kurulan Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuştur. Bu komitenin başkanlığı görevini Sayın Hakan TAŞCI ve üyeliği görevini ise Sayın Kadir KARATAŞ yürütmektedir. Riskin Erken Saptanması Komitesi ilgili dönem içerisinde 6 adet rapor hazırlayıp Yönetim Kuruluna sunmuştur.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Şirketimizin Yönetim Kurulu tarafından kurulan Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanlığını Sayın Hakan TAŞCI, üyeliklerini ise Sayın Ahmet YILMAZ ve Sayın Ebru BOZDOĞANGİL yürütmektedir. Kurumsal yönetimden sorumlu komite, dönem içerisinde; kurumsal yönetim ilkelerinin, Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak, Yönetim Kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak, Yatırımcı ilişkileri Biriminin çalışmalarını gözetmek, Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin sayısı ve seçimine, Yönetim Kurulunun ve ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak, Şirketin faaliyet gösterdiği alanlarda şirketin çalışmalarını etkilemesi muhtemel risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan kaldırıcı ve/veya düşürücü önlemler alınması konusunda Yönetim Kuruluna gündem oluşturmak amacıyla dönem boyunca çalışmalarda bulunmuş ve dönem sonunda yıllık kurumsal yönetim değerlendirmesini yapıp Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı ile Yönetim Kurulunun onayına sunmuştur.

Bununla birlikte Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirketimizde “Aday Gösterme Komitesi” ve “Ücretlendirme Komitesi”nin de görevlerini üstlenmiş olup, Şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin ücretlendirme esaslarını ve ölçütlerini belirlemek, Ücretlendirme politikası çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyelerine ve Üst Düzey Yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kuruluna sunmak, Bağımsız Üye adayları ile ilgili ön incelemeleri yapıp uygunluğunu Yönetim Kurulu’na sunmak, Yıllık kurumsal yönetim değerlendirmesini yapıp Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı ile Yönetim Kurulu’nun onayına sunmak amacıyla, Yönetim Kurulu’na 6 adet rapor hazırlamıştır. Ayrıca Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi ilgili adayını sunmak üzere de 1 kez Aday Gösterme Komitesi rapor hazırlamıştır.

Komite bu dönemde 2019 Yılı hesap dönemine ilişkin Kurumsal Uyum Raporunu ve 2019 yılı Yatırımcı ilişkileri Bölümü Faaliyet Raporunu hazırlayarak Yönetim Kuruluna sunmuştur.

Yönetim Kurulu Toplantıları

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

Şirketimiz Yönetim Kurulu 2020 Yılında 39 defa toplanmış üyelerin toplantıya katılım oranı %100 olarak gerçekleşmiştir.

2020 Yılı Yönetim Kurulu Bağlılık Raporu Sonucu

Şirketimizin, 2020 yılı içerisinde, hâkim şirket ve bağlı şirketler ile yaptığı tüm hukuki işlemler emsallerine uygun olarak gerçekleşmiştir. Bu hukuki işlemler yapıldığı anda Şirketimizce bilinen hâl ve şartlara göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanmıştır. Şirketi zarara uğratabilecek, alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem bulunmamaktadır. Bu nedenle de faaliyet dönemi içinde grup içi işlemler sebebiyle Şirketimizin uğradığı maddi zarar/kayıp, hâkim şirket tarafından denkleştirmeye konu işlem veya Şirketimizin sağladığı menfaatlere ilişkin olarak bir bağlı şirkete eşdeğerde bir karşı istem hakkı bulunmamaktadır.

Bağımsızlık Beyanları

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ KAPSAMINDA BEYAN

1. Şirket, Şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendisi, eşi ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımları 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 başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkimin bulunmadığını,

2. Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya Yönetim Kurulu Üyesi olmadığımı,

3. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

4. Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,

5. 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)’na göre Türkiye’de yerleşik olduğumu,

6. Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabileceğimi, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

7. Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayırabiliyor olacağımı,

8. Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almadığımı,

9. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olmadığımı,

10. Bağımsızlığımı ortadan kaldıran bir durum ortaya çıktığı takdirde, değişiklik tarafımdan kamuya duyurulmak üzere derhal Yönetim Kuruluna ileticeğimi, bu durumda bağımsızlığımı kaybettiğimden dolayı Yönetim Kurulu üyeliğimden ve görevlerimden ilke olarak istifa edeceğimi,

Beyan, kabul ve taahhüt ederim.

Hakan TAŞCI

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ KAPSAMINDA BEYAN

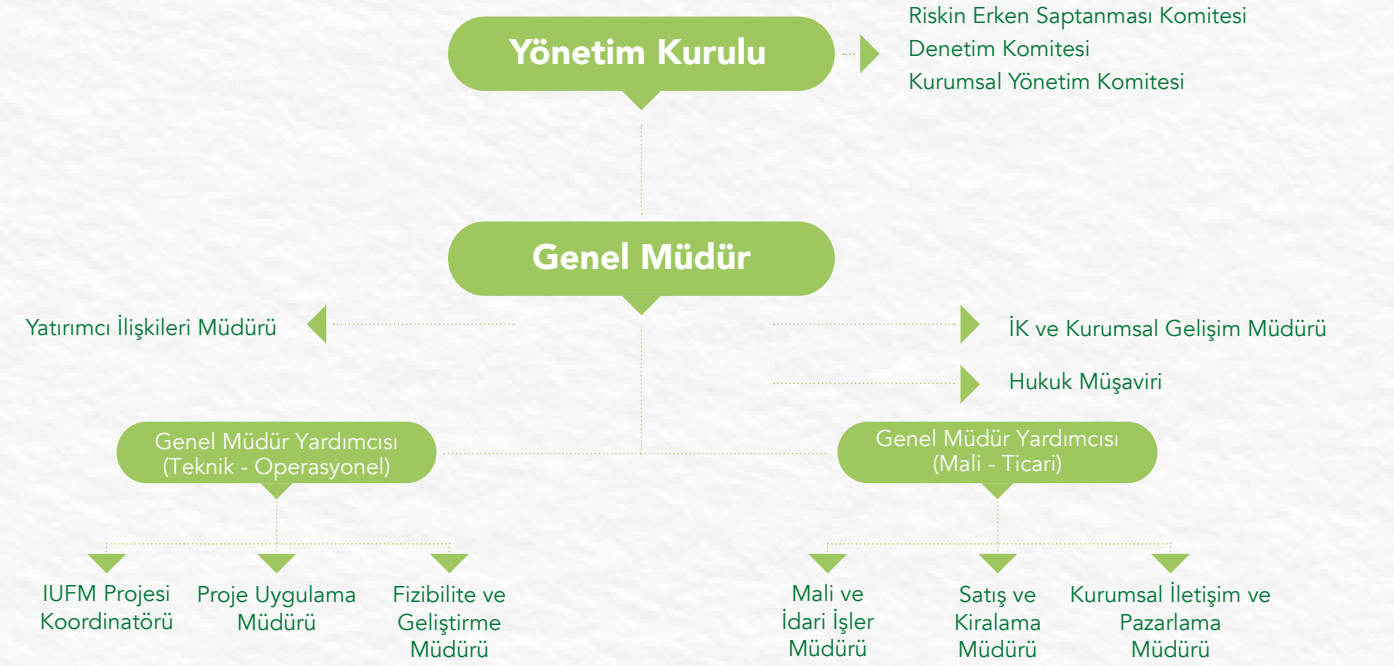
1. Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar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

Bağımsızlığımı ortadan kaldıran bir durum ortaya çıktığı takdirde, bu durumu gerekçesi ile birlikte KAP'ta açıklanmak üzere derhal yönetim kuruluna iletceğimi, eş anlı olarak bu durumu ve gerekçesini Kurul'da yazılı olarak iletceğimi ve ilke olarak istifa edeceğimi,

Beyan, kabul ve taahhüt ederim.

Rifat DEMİRBAŞ

5. ORGANİZASYON ŞEMASI



31 Aralık 2020 itibarıyla şirketimiz personel sayısı 39'dur.

Genel Müdür Yardımcısı Özgeçmişi

Esat HOROZ
Genel Müdür Yardımcısı Teknik-Operasyonel

1974 yılında Arhavi/Artvin'de doğan Esat Horoz, ilk ve orta öğrenimini Arhavi'de, üniversite eğitimini ise 1997 yılında Ondokuz Mayıs Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliğinden mezun olarak tamamlamıştır. Mezun olduğu yıl itibarı ile özel sektörde meslek hayatına başlamıştır. Yurt içi ve yurt dışında hayata geçirilen projelerde kontrol mühendisliği, kısım şefliği, şantiye şefliği, proje müdürlüğü ve yöneticiliğe kadar çeşitli kademelerde görev almıştır. 2018 yılında Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'de Proje Uygulama Müdürü olarak göreve başlayan Esat Horoz, 24 Temmuz 2020 tarihi itibarıyla Teknik-Operasyonel Genel Müdür Yardımcılığına atanmıştır. Evli ve iki çocuk babasıdır.



6. YIL İÇİNDE YAPILAN ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

Şirketimiz bu dönemde, 1.000.000.000,-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 230.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini %100 oranında artırarak tamamı nakit karşılığı olmak üzere 460.000.000 TL'ye çıkarmıştır. Bu doğrultuda Şirketimiz esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. Maddesinde değişiklik yapılmıştır. Söz konusu değişikliklerin tamamı ve SPK onaylı tadil metni <https://www.kap.org.tr/Bildirim/852319> bağlantısında yer almaktadır.

7. VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI GÜNDEMİ (02 Nisan 2021)

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığının oluşturulması,
2. Genel Kurul Toplantı Tutanağının imzası için Başkan ve Oy Toplayıcılara yetki verilmesi,
3. 2020 Yılı faaliyet ve hesapları hakkında Yönetim Kurulu Yıllık Faaliyet Raporu ve Bağımsız Denetim Raporunun okunması ve müzakeresi,
4. Bağımsız denetimden geçmiş 2020 yılı finansal tabloların ve eklerinin müzakeresi ve onaylanması,
5. 2020 Yılı faaliyetleri ile ilgili olarak Yönetim Kurulu Üyelerinin ibra edilmesi,
6. 2019 Yılı Geçmiş Yıl Zararının Olağanüstü Yedekler hesabında yer alan geçmiş yıl karlarından mahsup edilmesine ilişkin Yönetim Kurulu teklifinin Genel Kurulun onayına sunulması,
7. 2020 Yılı dönem karının dağıtımı ile ilgili Yönetim Kurulu teklifinin Genel Kurul'un onayına sunulması,
8. Esas Sözleşmenin; Madde 10 "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" bölümünde değişiklik yapılmasına ilişkin Yönetim Kurulu teklifinin Genel Kurul'un onayına sunulması,
9. Yönetim Kurulu Üyelerinin seçimi, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin atanmasının Genel Kurulun onayına sunulması,
10. Yönetim Kurulu aylık ücretlerinin karara bağlanması,
11. İlgili mevzuat ve Türk Ticaret Kanunu uyarınca Bağımsız Denetim Firmasının seçiminin Genel Kurulun onayına sunulması,
12. Kurumsal Yönetim İlkeleri 1.3.10 Maddesi uyarınca, Şirketimiz bağış ve yardımlarına ilişkin Genel Kurulun bilgilendirilmesi,
13. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı tebliği uyarınca Yönetim Kurulu Üyeleri ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları hakkında Genel Kurulun bilgilendirilmesi,
14. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereği ilişkili taraf işlemleri ile ilgili Genel Kurulun bilgilendirilmesi,
15. Dilek ve temenniler,
16. Kapanış.

Kâr Dağıtım Politikası

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

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

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

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

Kâr dağıtımı yapılmadığı takdirde neden dağıtılmadığı ve dağıtılamayan karın nerede kullanıldığını Yönetim Kurulu pay sahiplerinin bilgisine sunar.

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

Kâr Dağıtım Tablosu

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ			
2020 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu (TL)			
1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		460.000.000	
2. Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		9.055.996	
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımda imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		YOKTUR	
	SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre	
3. Dönem Kârı	118.592.111	54.508.168	
4. Ödenecek Vergiler (-)	-	-	
5. Net Dönem Kârı (=)	118.592.111	54.508.168	
6. Geçmiş Yıllar Zararları (-)	-	-	
7. Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	2.725.408	2.725.408	
8. NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI (=)	115.866.703	51.782.760	
9. Yıl içinde yapılan bağışlar (+)	-		
10. Birinci temettünün hesaplanacağı bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem kârı	115.866.703		
11. Ortaklara Birinci Temettü	40.000.000		
- Nakit	-		
- Bedelsiz	40.000.000		
- Toplam	40.000.000		
12. İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	-		
13. Yönetim kurulu üyelerine, çalışanlara vb.'e temettü	-		
14. İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	-		
15. Ortaklara İkinci Temettü	-		
16. İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	-		
17. Statü Yedekleri	-	-	
18. Özel Yedekler	-	-	
19. OLAĞANÜSTÜ YEDEK	75.866.703	11.782.760	
20. Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	-	-	
- Geçmiş Yıl Kârı	-	-	
- Olağanüstü Yedekler	-	-	
- Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler	-	-	

KÂR PAYI ORANLARI TABLOSU(*)						
		TOPLAM DAĞITILAN KÂR PAYI		TOPLAM DAĞITILAN KÂR PAYI / NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KÂRI	1 TL NOMİNAL DEĞERLİ PAYA İSABET EDEN KÂR PAYI	
	GRUBU	NAKİT (TL)	BEDELSİZ (TL)	ORANI (%)	TUTARI (TL)	ORANI (%)
NET	A	-	14.207.372,25	12,2618%	0,0870	8,70%
	B	-	25.792.627,75	22,2606%	0,0870	8,70%
	TOPLAM	-	40.000.000,00	34,5224%	-	-

(*) Kârda imtiyazlı pay grubu bulunmamaktadır.

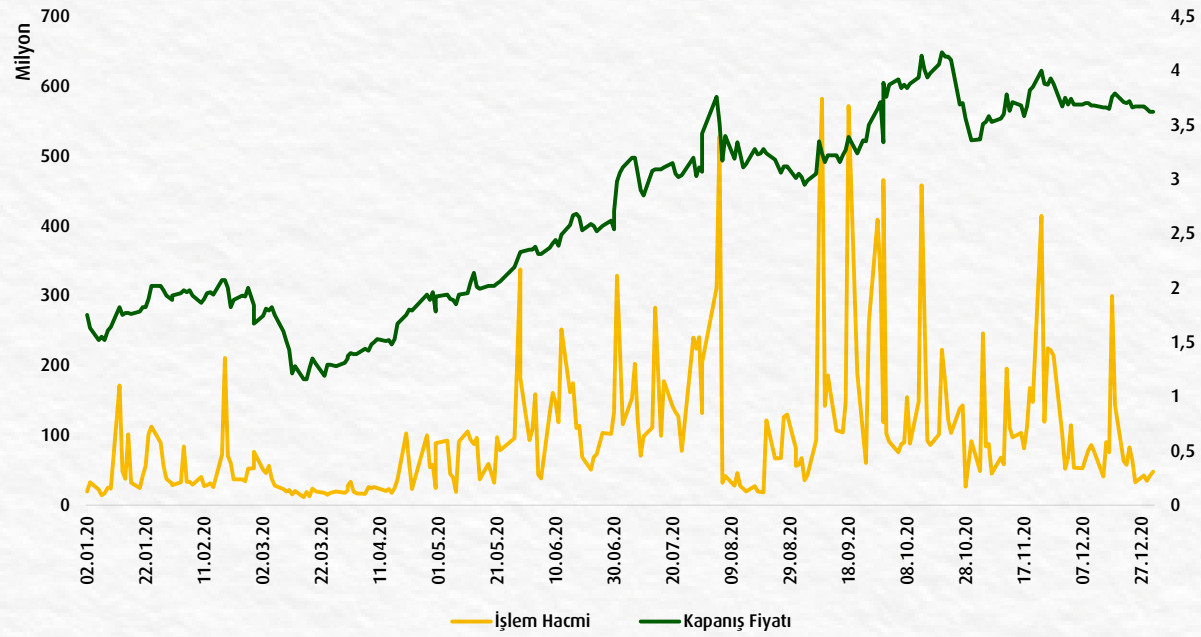
8. AR-GE ÇALIŞMALARI

Şirketimiz arsa, arazi ve proje geliştirme fizibilite çalışmaları kapsamında; arsa, arazi ve projeleri tespit etmek, fizibilite çalışmaları sonrasında yatırım alternatifleri oluşturmak, yoğunlaşılacak alternatifler üzerine proje konseptine yönelik verileri sağlamak, piyasa analizleri ve trendlere göre ihtiyaç programı ve proje aritmetiği oluşturma, verileri kurum stratejisine yönelik raporlama faaliyetleri yürütülmektedir.

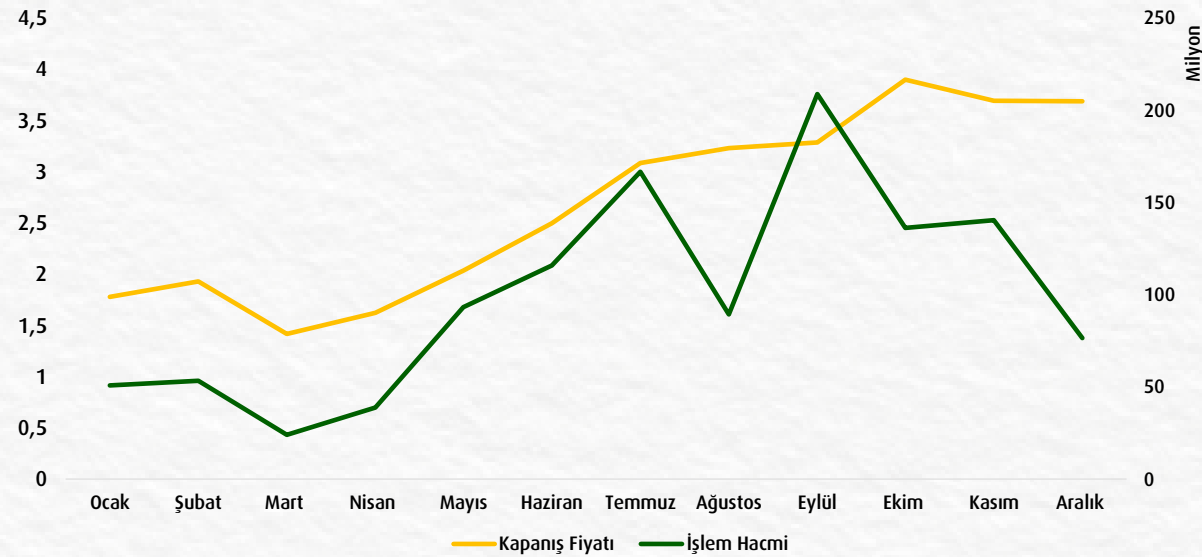
9. HİSSE PERFORMANSI

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı hisse senedinin 2020 yılı içerisinde gösterdiği gelişme aşağıdaki grafikler ile sunulmuştur. Grafik 1 ve 2, Şirketimiz hisse senedinin 01.01.2020 - 31.12.2020 dönem aralığındaki fiyat değişimini ve yapılan işlemlerin hacmini göstermektedir. Grafik 3 hisse senedimizin senenin ilk açılış günü olan 02.01.2020 ile 31.12.2020 arasında BİST 100 ve GYO endeksleriyle yüzdelik olarak karşılaştırmasını göstermektedir. Grafik 4 hisse senedimiz ile BİST 100 endeksinin performansını karşılaştırırken Grafik 5 hisse senedimiz ile GYO endeksi performanslarını karşılaştırmaktadır.

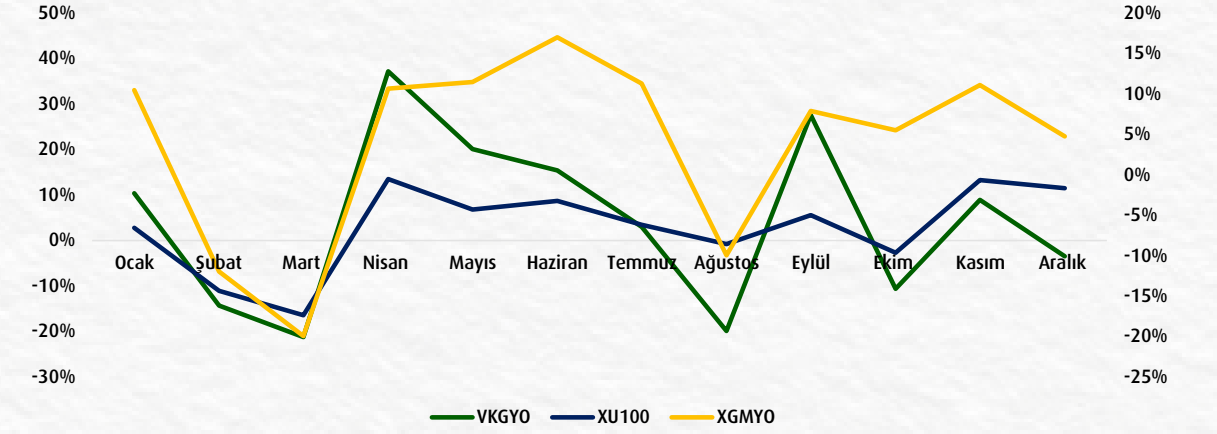
Grafik 1: VKGYO 01.01.2020 - 31.12.2020 Hisse Senedi Performansı



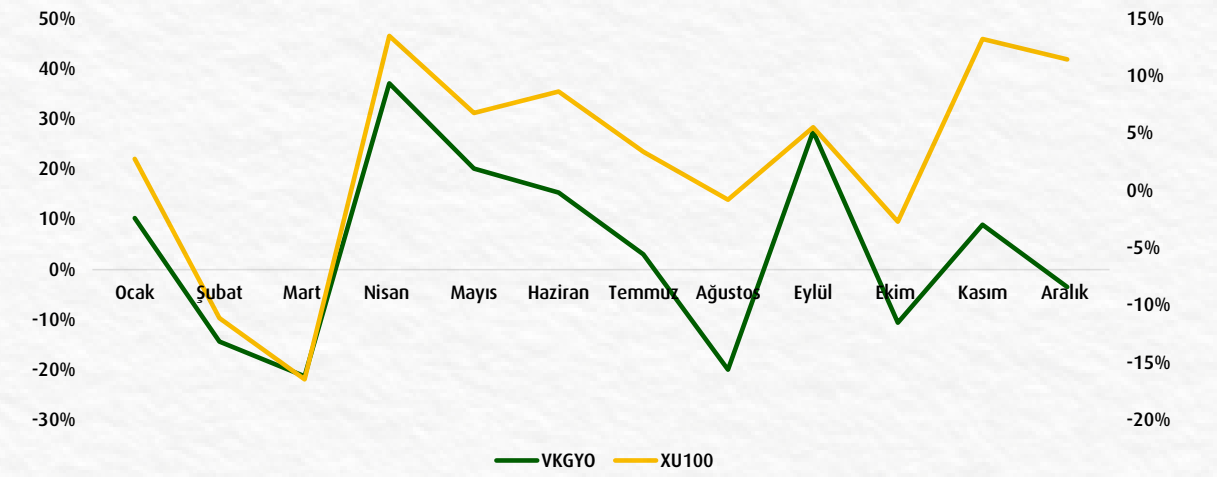
Grafik 2: VKGYO Kapanış Fiyatı ve Hacim Aylık Ortalamaları



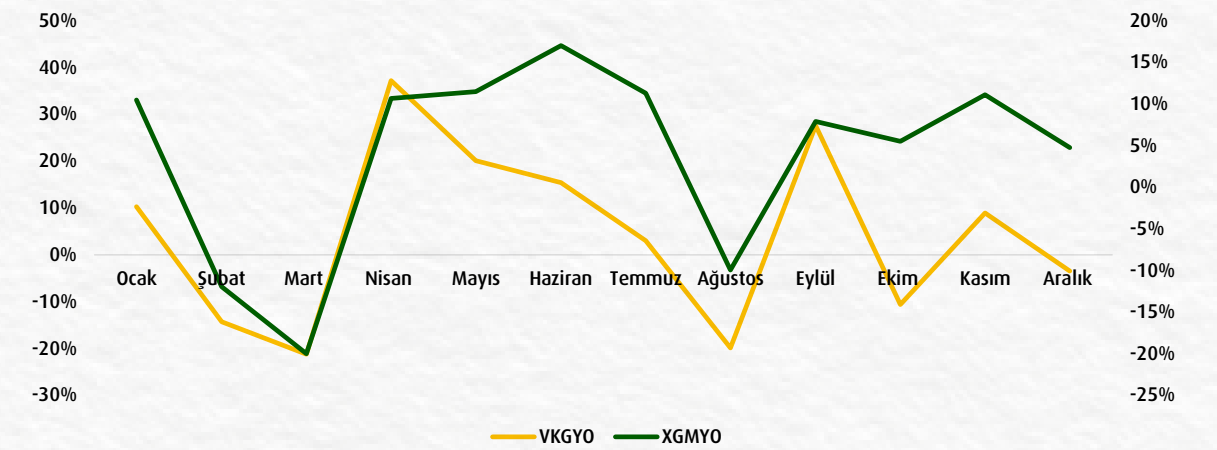
Grafik 3: VKGYO - XGMYO - XU100 Karşılaştırmalı Aylık Değişim Grafiği



Grafik 4: XU100 - VKGYO Fiyat Grafiği



Grafik 5: XGMYO - VKGYO Fiyat Grafiği



B) FAALİYETLER

Faaliyet Konusu ve Sektör

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Faaliyet Konusu

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

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

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

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

Genel Ekonomi ve Gayrimenkul Sektöründeki Durum

Tüm dünyada olduğu gibi Türkiye’de de hızla yayılan COVID-19 salgını, hem ülkemizi hem de küresel ekonomiyi etkilemiştir. 2020 yılının ilk aylarında ekonomik faaliyetteki toparlanma öngörüldüğü gibi devam ederken tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19 pandemisi Mart ayının ikinci yarısından itibaren Türkiye ekonomisinde de olumsuz etkilerini göstermeye başlamıştır. Ülkede salgının yayılmasını sınırlandırmak ve toplumsal sağlığı korumak amacıyla birçok önlem alınırken, salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerini azaltmak için Hazine ve Maliye Bakanlığı koordinasyonunda yürütülen “Ekonomik İstikrar Kalkanı Paketi” kapsamında; kamu bankaları öncülüğünde kredi faiz indirimleri, vergi ertelemeleri, kısa çalışma ödenekleri, ihtiyaç sahiplerine nakdi yardım ödemeleri gibi uygulamalar hayata geçirilmiştir. Ayrıca, ekonomik faaliyette yaşanan yavaşlamayı sınırlandırmak için genişleyici para politikası uygulanmıştır. 2020 yılının ilk çeyreğinde yüzde 4,5 oranında büyüme kaydedilmesine karşın, salgının tüketici davranışı üzerindeki olumsuz etkisi ve salgının yayılmasına engel olmak için alınan önlemlerin ekonomik faaliyeti sınırlandırıcı etkisinin yanında yine salgına bağlı olarak dış talepteki daralma sonucunda net mal ve hizmet ihracatındaki gerileme nedeniyle yılın ikinci çeyreğinde Türkiye ekonomisi yüzde 10,3 oranında daralmıştır. Haziran ayında vaka sayılarının azalması sonucunda alınan önlemlerin hafifletilmesi ile ikinci çeyrekteki daralmanın daha da derinleşmesinin önüne geçilmiş, böylece Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte 6,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Türkiye ekonomisi 2020 yılının tamamında GSYH yüzde 1,8 oranında reel artış kaydederek büyümeye devam etmiş ve 4’üncü çeyrek büyüme verisi açıklanan OECD ülkeleri arasında yüzde 5,9 ile pozitif büyüme kaydeden tek ülke olmuştur.

İnşaat Sektörü

Türkiye ekonomisinin yaklaşık yüzde 7’sini oluşturan inşaat sektörü 2020 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yıla göre yüzde 1,5, ikinci çeyrekte ise yüzde 2,7 oranında daralsa da, diğer sektörlerdeki daralma oranlarına bakıldığında mevcut şartlarda inşaat sektörü 2020 yılında diğer sektörlerden olumlu yönde ayrılmıştır. Üçüncü çeyrekle birlikte kredi koşullarındaki iyileşmenin de katkısı ile inşaat sektörünün sınırlı toparlanması devam etmiştir. 2020 yılının ilk dokuz ayı üretim yönünden büyüme gerçekleştirmelerine göre hizmetler sektörü (inşaat dâhil) katma değeri üçüncü çeyrekte yüzde 4,9 oranında artarak GSYH büyümesine ikinci çeyrekte 2,8 puan katkıda bulunmuştur. Üçüncü çeyrek itibarıyla hizmetler sektörünün alt bileşenleri incelendiğinde, inşaat faaliyetleri yüzde 6,4 oranında büyüme kaydetmiştir.

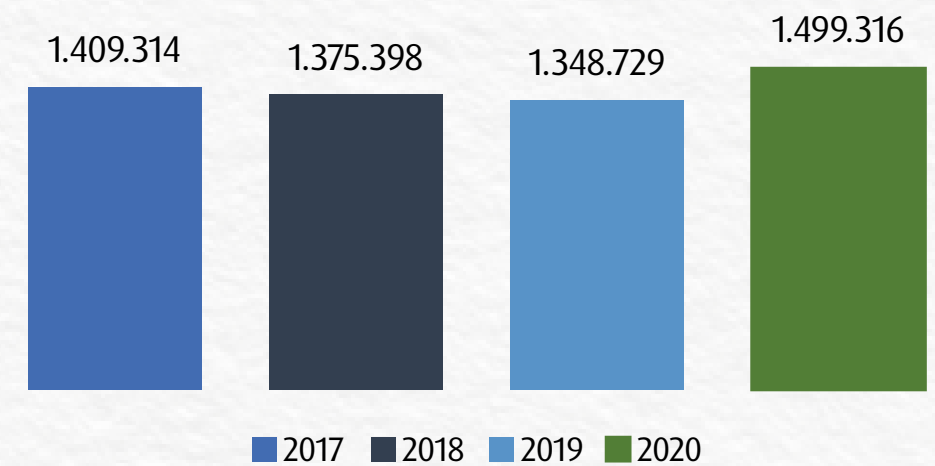
İnşaat sektörü ekonomik büyüme içinde de önemli bir paya sahip olup, GSYH oranları ile arasında ciddi bir ilişki bulunmaktadır. Geçtiğimiz 18 yıl boyunca, Türkiye’de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamış olsa da 2020 yılında ortaya çıkan pandeminin etkisi ile sektörde duraksama oluşmuştur. Bu dönemi öngören Hazine ve Maliye Bakanlığının desteği, Kamu Bankalarının öncülüğünde başlatılan konut kredisi faiz oranlarındaki indirimin etkisiyle sektör dar boğazı aşmış, Temmuz ayında konut satışları rekor seviyeye ulaşmıştır.

Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır. Sektör istihdam üzerinde de oldukça önemli bir etkiye sahiptir. Hane halkı ile Devletin nihai tüketim harcamalarındaki artış, inşaat ve alt sektörleri üzerinde olumlu etki yaratan bir yapıya sahiptir.

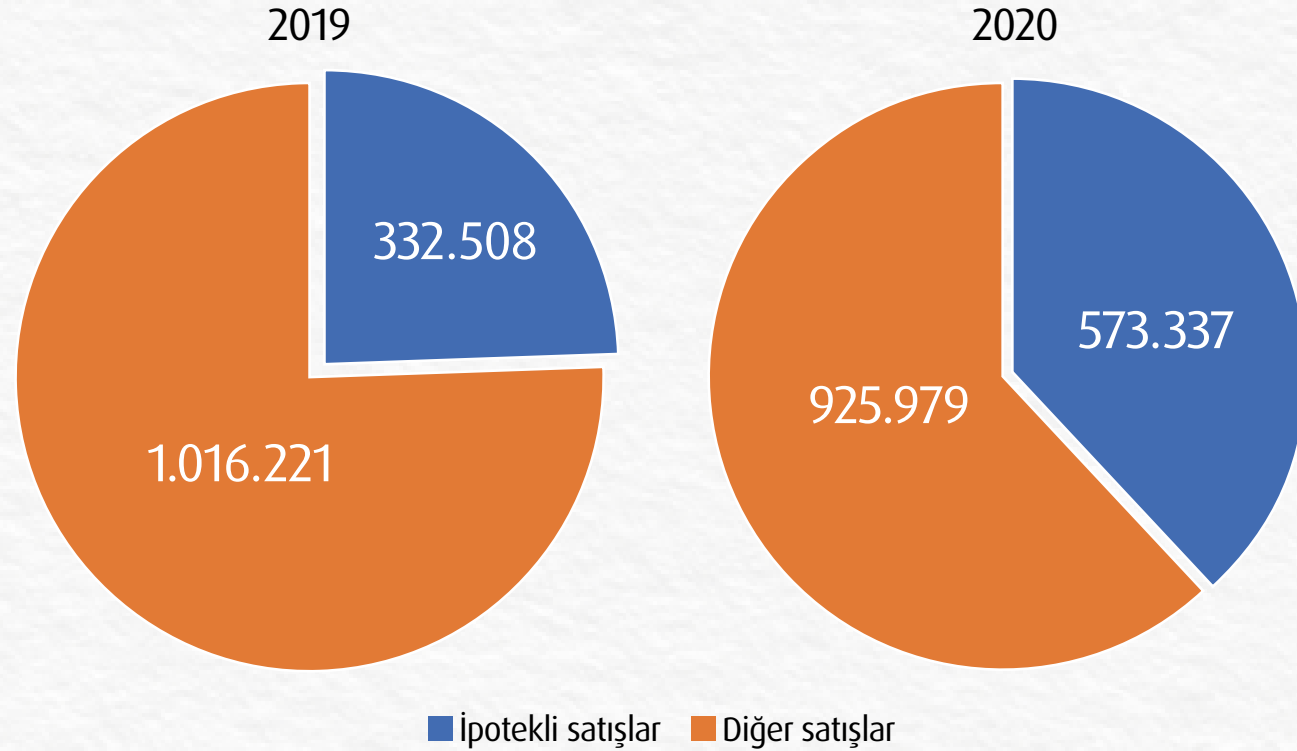
2020 yılında, uluslararası ticarete yaşanan korumacılık eğilimi ve büyük merkez bankalarının faizleri artırması yatırım arayışı nedenli para hareketlerine önemli ölçüde kısıt getirmiştir. Son dönemde yaşanan ekonomik gelişmelerin inşaat maliyeti endeksine etkileri de net bir şekilde gözlemlenmektedir. İnşaat maliyet endeksi, 2020 yılı Aralık ayında aylık bazda %2,68 yıllık bazda ise %25,02 oranında artmıştır.

Konut Pazarı

2020 yılında konut satışları bir önceki yıla göre %11,2 artarak 1 milyon 499 bin 316 olarak gerçekleşmiştir.



2020 yılı Ocak-Aralık döneminde ipotekli konut satışı %72,4 artarak 573 bin 337, diğer satış türlerinde ise %8,9 azalarak 925 bin 979 olarak gerçekleşmiştir.



2020 yılı Ocak-Aralık döneminde ipotekli konut satışı %72,4 artarak 573 bin 337, diğer satış türlerinde ise %8,9 azalarak 925 bin 979 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde 2020 yılında yabancılara 40 bin 812 konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancılara yapılan konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %10,3 azalma göstermesindeki en büyük etkilerden biri de pandemi döneminde tüm dünyada uygulanan seyahat kısıtlarıdır.

TCMB Konut Fiyat Endeksi Aralık 2020 Endeks değeri, yıllık bazda %30,3 değer kazanarak 154,8 seviyesine yükselmiştir. Yeni Konut Fiyat Endeksi yıllık bazda %31,6 değer kazanarak 160,7 seviyesine; yeni olmayan konutlar fiyat endeksi yıllık bazda %30,2 değer kazanarak 153,5 seviyesine çıkmıştır.

(Kaynaklar: TUIK, TCMB, OECD, TC Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, REIDIN GYODER Sektör raporu ve Bloomberg yayınlarından alıntı yapılarak hazırlanmıştır.)

Gayrimenkul Portföyü

1. Mevcut Stoklar

BİZİMTEPE AYDOS PROJESİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ

İl	İstanbul
İlçe	Sancaktepe
Ada/Parsel	8085/36

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

MALTEPE KONUT PROJESİ

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

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi, 15646 ada, 44 parselde kayıtlı 15.268,61 m² yüzölçümlü E:1,25 ve TAKS:0,20-0,40 konut imarlı arsa Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret AŞ ile kurulan adi ortaklık tarafından 66.971.250 TL+KDV bedel karşılığında, %50'si Vakıf GYO, %50'si Obaköy tarafından ödenmek üzere satın alınmıştır.

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

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

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

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

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

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

İZMİR KONAK KARMA PROJESİ

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

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

Karma kullanımlı bir proje oluşturulması hedeflenerek, “İzmir Konak Karma Projesi” adıyla ve “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş” yöntemiyle ana yüklenici ihalesine çıkılmış ve en iyi teklifi veren İlk İnşaat ve Kaf Teknik İş Ortaklığı tarafından, arsa satışı karşılığı olarak Vakıf GYO AŞ’ye %30 Şirket Payı Gelir Oranı üzerinden 185.100.000 TL Şirket Payı Geliri taahhüt edilmiştir.

Ülkenin önemli metropollerinden biri olan İzmir’de yapılacak projenin, gerek Şirketin büyüme vizyonunu devam ettirmesi, gerekse karlılığını arttırması açısından son derece yararlı olacağı düşünülmektedir. Arsamızın kuzey komşuluğunda yer alan TEİAŞ arsası, ilgili Belediyeden alınan imar durum belgesindeki tevhid şartına binaen şirket tarafından 04 Nisan 2019 tarihinde satın alınmış, “Tevhid ve Bedelsiz Kamuya Terk” işleminden doğan değişiklikler sebebiyle, 17.703,70 m² yüzölçümlü “8601 ada 2 parsel” olarak tapuya tescil edilmiş ve akabinde parsel üzerindeki riskli yapıların yıkılması suretiyle tapu cinsi “Arsa” vasfına geçmiştir.

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

CUBES ANKARA PROJESİ

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

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi’nde 16124/5 ve 16125/4 ada/parsel numaraları ile toplam 16.778,93 m² alanlı arsalar üzerinde konut, ofis, ticari ve sosyal donatı alanları ile birlikte 207.853 m² kapalı inşaat alanına sahip 2 ayrı blok halinde inşaat faaliyetleri devam eden Cubes Ankara Projesi’nin, 252.500.000 TL+KDV bedel ile Şirketimiz portföyüne dahil edilmesi amacıyla 13 Mayıs 2020 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile sözleşme imzalanmıştır. 06 Temmuz 2020 tarihinde “Cubes Ankara Projesi”nin Şirketimize tapu devir işlemi gerçekleşmiştir.

31 Aralık 2020 tarihli değerlendirme raporunda; projenin tamamlanma oranı %15 olup, tamamlanma oranına göre toplam değeri 253.843.285 TL takdir edilmiştir. Proje Yapı Ruhsatları 24 Temmuz 2020 tarihinde yenilenmiştir. Tadilat Ruhsat Projesi ilgili Belediyesine sunulmuş olup, ön onay alınmıştır. Ana Yüklenici ihale hazırlık dönemi devam etmektedir.

2. Geliştirilmekte Olan Gayrimenkuller

İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ PROJESİ

İl	İstanbul
İlçe	Ümraniye
Ada/Parsel	3328/5 ve 3328/12
Alış Tarihi	07.06.2011
Alış Maliyeti	120.020.438 TL
Ekspertiz Tarihi	29.12.2020
Ekspertiz Değeri	882.617.000 TL

Ulusal ve uluslararası arenada finansın başkenti olacak, şehrin iş merkezi yoğunluğuna sahip semtlerine yakınlığı nedeniyle ulaşım kolaylığı sağlayacak İstanbul Uluslararası Finans Merkezi’nde, ofis ve ticari alanlardan oluşan bir karma proje geliştirilmek hedefiyle Ümraniye’de konumlu arsalar satın alınmıştır. 29 Aralık 2020 tarihli ekspertiz raporundaki projenin pazar karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri KDV hariç 882.617.000 TL’dir.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi’nde yer alan, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 5 parselde bulunan 8.774,05 m²’lik arsa ile yine İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 12 parselde bulunan 7.225,80 m²’lik arsa üzerinde “T. Vakıflar Bankası T.A.O.

Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi'ni gerçekleştirmek üzere, konsept proje çalışmaları tamamlanmış ve hazırlanan projemiz 22.05.2014 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Estetik Kurul Kararı ile onaylanmıştır. Onaya müteakiben ruhsat projeleri ikmal edilerek hazırlanmış, 22 Haziran 2015 tarihinde Ümraniye Belediyesi'nden her iki parsel için inşaat ruhsatları alınmıştır.

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

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 15 Kasım 2018 tarihli toplantısında, Şirketimiz portföyünde bulunan "T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi'nin, Bankamız Genel Müdürlük Hizmet Binası olarak kullanılması planlanan 52 katlı bloğunda yer alan toplam 22.900 m²'lik alanın T. Vakıflar Bankası T.A.O.'ya satışının gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup, 23 Kasım 2018 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O ile "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanmıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 26 Ekim 2020 tarihli toplantısında, Şirketimiz portföyünde bulunan "T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi'nin, Bankamız Genel Müdürlük Hizmet Binası olarak kullanılması planlanan 52 katlı bloğunda yer alan toplam 28.001,20 m²'lik alanın T. Vakıflar Bankası T.A.O.'ya satışının gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup, 02 Kasım 2020 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O ile "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanmıştır.

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

GAZİANTEP ICONOVA PROJESİ

Gaziantep İli, Şehitkâmil İlçesi, Güvenevler Mahallesi'nde 5155 ada, 2 parselde kayıtlı, 51.916,88 m² arsa üzerinde bulunan Gaziantep Iconova Projesine, hisse ortaklığı karşılığında "Mülkiyet Edinme Gayesi Olmaksızın Gayrimenkul Projesi Geliştirme Ortak Girişim Sözleşmesi" imzalanarak 29 Mayıs 2018 tarihinde yatırım yapılmıştır. 577 adet konut, 41 adet ticari birim olmak üzere 196.939,89 m² satılabilir alana sahip, toplam 618 adet bağımsız bölüm bulunan projede 79 adet bağımsız bölümün tapu devri gerçekleşmiştir. 40 adet ticari birimin üzerinde Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'dan sonra serbest dereceden istifade etmek kaydıyla toplam 220.000.000 TL'lik ipotek tesis edilmiş ve Şireci AŞ ile Acarsan AŞ firmaları ve ortaklarının garantör imzaları sözleşmeye dahil edilmiştir. İmalat süreci tamamlanmış olan projede bağımsız bölüm teslimleri gerçekleştirilmekte olup, yapı kullanım izin belgeleri temin edilmiştir.

Projede hasılat paylaşımlı ortak girişim sözleşmesi sona erdirilmiş olup, bu kapsamda, sözleşmeden kaynaklı anapara, faiz ve kâr payı dahil 154.650.086,27 TL bedelindeki alacağımız 27 Ağustos 2020 tarihinde Şirketimize ödenmiştir.

TRANSFORM FİKİRTEPE PROJESİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ

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

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

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

3. Kira Getirisi Olan Gayrimenkuller

KAVAKLIDERE DÜKKÂN

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

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

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

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde özel ve toplu taşıma araçları ile ulaşım imkanlarının rahatlığı, binanın kentin ana arterlerinden olan Tunalı Hilmi Caddesine cepheli olması ve büyüklüğü göz önüne alınmıştır. 27 Aralık 2004 Tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 4.070.000 TL olarak belirlenen taşınmaz, 30.12.2004 tarihinde harçlar dahil toplam 4.100.600 TL bedel ile portföye dahil edilmiştir.

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

Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

Kavaklıdere Dükkan için Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile 01 Ocak 2020 tarihinden başlamak üzere 10 yıllığına kira sözleşmesi yapılmış ve bir yıllık kira bedeli peşin olarak alınmıştır. İşyerinin kira değeri 01 Ocak 2020 tarihinden itibaren 96.000 TL+KDV olarak belirlenmiş ve bir yıllık kira bedeli olan 1.152.000 TL+KDV peşin olarak tahsil edilmiştir. Kavaklıdere Dükkan yıllık kira gelirimizin %31,85'ni oluşturmaktadır.

Kira Ekspertiz Tarihi	25.12.2019
Kira Ekspertiz Değeri	96.000 TL
Mevcut Aylık Kira Bedeli	96.000 TL

KÜTAHYA İŞ MERKEZİ

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

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

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

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

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

Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

Kütahya İş Merkezi Binası için Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile 01 Şubat 2011 tarihinden başlamak üzere 10 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır. Kütahya İş Merkezi Binası'nın kirası 01 Şubat 2020 tarihinden itibaren aylık 59.826 TL+KDV olarak belirlenmiş olup 12 aylık kira bedeli olarak 712.237 TL+KDV tahsil edilmiştir. Kütahya İş Merkezi yıllık kira gelirimizin %19,69'nu oluşturmaktadır.

Kira Ekspertiz Tarihi	25.12.2015
Kira Ekspertiz Değeri (*)	31.800 TL
Mevcut Aylık Kira Bedeli	59.826 TL

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

ALIAĞA İŞ MERKEZİ

İl	İzmir
İlçe	Aliağa
Ada/Parsel	-/5637
Alış Tarihi	31.01.2011
Alış Maliyeti (harçlar dahil)	3.049.500 TL
Alış Ekspertiz Tarihi	14.12.2010
Alış Ekspertiz Değeri	3.000.000 TL
Ekspertiz Tarihi	30.12.2020
Ekspertiz Değeri	7.146.700 TL

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

1 bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşan binanın kullanım alanı 1.132 m² dir.

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

14 Aralık 2010 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 3.000.000 TL olarak belirlenen taşınmaz, 31 Ocak 2011 tarihinde harçlar dahil toplam 3.049.500 TL bedel ile portföye dahil edilmiştir. 30 Aralık 2020 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiş olan gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 7.146.700 TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

Aliağa İş Merkezi Binası için Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile 01 Ocak 2020 tarihinden başlamak üzere 10 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır. Aliağa İş Merkezi Binası'nın kirası 01 Ocak 2020 tarihinden itibaren aylık 28.166 TL + KDV olarak belirlenmiş olup 12 aylık kira bedeli olarak 337.992 TL+KDV kira tahsil edilmiştir. Aliağa İş Merkezi yıllık kira gelirimizin %9,35'ni oluşturmaktadır.

Kira Ekspertiz Tarihi	25.12.2019
Kira Ekspertiz Değeri (*)	42.000 TL
Mevcut Aylık Kira Bedeli	28.166 TL

(*) 25 Aralık 2019 tarihli ekspertiz raporuna göre gayrimenkulün tamamı için belirlenen aylık kira bedeli 42.000 TL'dir. Kira sözleşmesine konu alanlar için kira ekspertiz değeri 28.166 TL'dir.

FATİH İŞ MERKEZİ

İl	İstanbul
İlçe	Fatih
Ada/Parsel	2123/9
Alış Tarihi	08.02.2011
Alış Maliyeti (harçlar dahil)	2.642.900 TL
Alış Ekspertiz Tarihi	14.12.2010
Alış Ekspertiz Değeri	2.800.000 TL
Ekspertiz Tarihi	30.12.2020
Ekspertiz Değeri	8.535.000 TL

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

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

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

14 Aralık 2010 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 2.800.000 TL olarak belirlenen taşınmaz, 08 Şubat 2011 tarihinde Vakıf Finansal Kiralama AŞ'den leasing yolu ile harçlar dahil toplam 2.642.900 TL bedel ile portföye dahil edilmiştir. 30 Aralık 2020 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün Pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiş olan gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 8.535.000 TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

Fatih İş Merkezi Binası için Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ile 01 Şubat 2011 tarihinden başlamak üzere 10 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır. Fatih İş Merkezi Binası'nın kirası 01 Şubat 2020 tarihinden itibaren aylık 38.638 TL+KDV olarak belirlenmiş olup 12 aylık kira bedeli olarak 459.986 TL+KDV tahsil edilmiştir. Fatih İş Merkezi yıllık kira gelirimizin %12,72'ni oluşturmaktadır.

Kira Ekspertiz Tarihi	25.12.2015
Kira Ekspertiz Değeri (*)	21.000 TL
Mevcut Aylık Kira Bedeli	38.638 TL

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

BİZİMTEPE AYDOS TİCARİ ÜNİTELER

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

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

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

Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

Bizimtepe Aydos Projesi Ticari Üniteler için Haziran 2019 tarihinden başlamak üzere 28 adet ticari ünite için kira sözleşmeleri yapılmış olup, 2020 yılı toplam kira geliri 490.936 TL+KDV'dir. Bizimtepe Aydos Projesi Ticari Üniteleri yıllık kira gelirimizin %13,57'ni oluşturmaktadır.

LEVENT İŞ MERKEZİ

İl	İstanbul
İlçe	Beşiktaş
Ada/Parsel	1472/1
Alış Tarihi	24.10.1996
Alış Maliyeti (harçlar dahil)	279.496 TL
Alış Ekspertiz Tarihi	10.10.1996
Alış Ekspertiz Değeri	265.540 TL
Kira Ekspertiz Tarihi	27.12.2016
Kira Ekspertiz Değeri	79.922 TL
Ekspertiz Tarihi	25.12.2019
Ekspertiz Değeri	25.516.000 TL

Levent İş Merkezi Binası; Ebulula Mardin Caddesi'ne cepheli konumdaki Park Maya Sitesi'nde yer almaktadır. Park Maya Sitesi birkaç parselden oluşmuştur. Değerlemeye esas taşınmazların yer aldığı 1472 ada, 1 parsel üzerinde 4 adet blok bulunmakta olup, F-2 A Blok köşe konumlu bina şirketimize aittir. 2 Bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan ve 10 adet bağımsız bölümden oluşan Levent İş Merkezi Binasının toplam brüt alanı 1.477 m²'dir.

25 Aralık 2019 tarihli Ekspertiz Raporu'nda, gayrimenkulün pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiş olan gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 25.516.000 TL + KDV kıymet takdir edilmiştir.

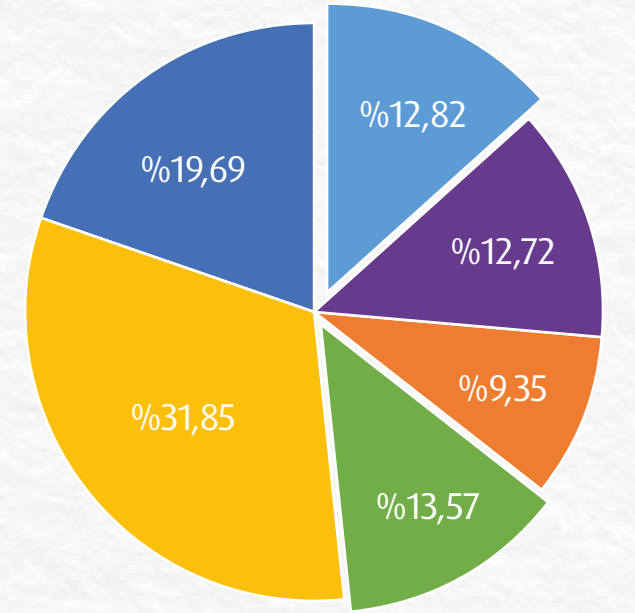
Kira Getirisine İlişkin Bilgiler

Kira Ekspertiz Tarihi	25.12.2019
Kira Ekspertiz Değeri (*)	90.000 TL
Mevcut Aylık Kira Bedeli	98.640 TL

Levent İş Merkezi 21 Mayıs 2020 tarihinde 25.516.000 TL+KDV bedel ile Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ'ye satılmıştır.

KİRA GETİRİ ORANLARI

- Levent İş Merkezi
- Aliağa İş Merkezi
- Fatih İş Merkezi
- Kavaklıdere Dükkan
- Kütahya İş Merkezi
- Bizimtepe Aydos Projesi Ticari Üniteler

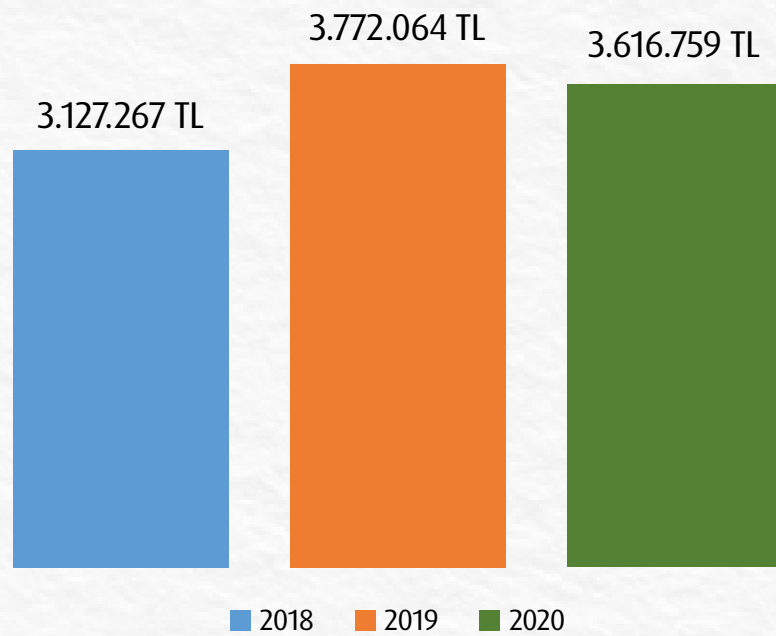


Şirketimiz, portföyünde bulunan gayrimenkullerle ilgili imzalanan kira sözleşmeleri çerçevesinde, kira gelirlerinin düzenli olarak elde edilmesi konusuna önem vermekte ve sistemli çalışmalar yürütmektedir. Gayrimenkul bazında elde edilen kira gelirleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Şirket kira gelirlerini her yıl artırmakta ve yatırımlarına devam etmektedir.

YILLAR BAZINDA KİRA GELİR GRAFİĞİ



YILLAR BAZINDA TOPLAM KİRA GELİRİ GRAFİĞİ



4. Proje Geliştirme Amaçlı Arsalar

İzmir Konak Arsaları

	8603 ada 1 parsel	8604 ada 1 parsel	8604 ada 4 parsel
İl	İzmir	İzmir	İzmir
İlçe	Konak	Konak	Konak
Alış Tarihi	19.08.2015	19.08.2015	19.08.2015
Alış Maliyeti	15.850.000 TL	20.150.000 TL	19.000.000 TL
Ekspertiz Tarihi	29.12.2020	29.12.2020	29.12.2020
Ekspertiz Değeri	45.615.064 TL	58.084.576 TL	56.924.438 TL

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8603 ada 1 parselde 5.183,53 m² yüzölçümlü, 8604 ada 1 parselde 6.600,52 m² yüzölçümlü, 8604 ada 4 parselde 6.221,25 m² yüzölçümlü MİA (Merkezi İş Alanı) imarlı arsalar. Portföyümüze, 56.100.000 TL maliyetle dahil edilen; Konak İlçesindeki 8603/1, 8604/1 ve 8604/4 parselleri, MİA imar fonksiyonlu taşınmazlardır. Ülkenin önemli metropollerinden biri olan İzmir'de yapılacak projenin, gerek Şirketin büyüme vizyonunu devam ettirmesi, gerekse karlılığını arttırması açısından son derece yararlı olacağı düşünülmektedir. Arsalarımızın 2020 yıl sonu ekspertiz raporundaki pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 160.624.078 TL'dir.

İstanbul Samandıra Arsası

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

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

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

Ankara Etimesgut Arsalar

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

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

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

5. Mülk Edinimine Dayalı Yatırım

Nidapark Küçükalyalı Projesi

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

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

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

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

6. Gayrimenkul Portföy Gelişimi

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

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

C. FİNANSAL YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

1. Ayrıntılı Bilanço

31 Aralık 2020 ve 2019 Tarihleri İtibarıyla Finansal Durum Tabloları (Bilanço)

VARLIKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
DÖNEN VARLIKLAR		1.204.036.114	92.601.695
Nakit ve nakit benzerleri	4	820.021.801	784.110
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	8.311.723	35.344.446
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	879.568	1.676.741
Stoklar	11	321.093.621	52.506.619
Peşin ödenmiş giderler	8	49.172.069	559.147
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	9	2.742.272	1.345.715
Diğer dönen varlıklar	9	1.815.060	384.917
DURAN VARLIKLAR		1.724.945.302	1.688.865.654
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	2.750.913	112.423.935
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	231.579	39.929
Stoklar	11	532.926.026	208.394.562
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	867.782.413	1.018.634.794
Maddi duran varlıklar	12	537.191	500.220
Maddi olmayan duran varlıklar			
- Şerefiye	2,14	14.631.400	14.631.400
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	13	163.351	67.060
Peşin ödenmiş giderler	8	228.093.152	269.552.670
Diğer duran varlıklar	9	77.829.277	64.621.084
TOPLAM VARLIKLAR		2.928.981.416	1.781.467.349

KAYNAKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.025.308.718	247.021.507

Kısa vadeli borçlanmalar

- İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlanmalar	5	-	70.411.095
- İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli borçlanmalar	5	-	28.899.781
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	35.358.932	58.983.479
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	70.316.324	26.192.172

Ticari borçlar

- İlişkili taraflara ticari borçlar	3,6	126.284.247	21.028
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	62.594.803	58.479.812
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		174.043	137.615

Diğer borçlar

- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	432.885	421.900
--	---	---------	---------

Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)

- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	3,17	727.008.300	-
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	17	812.941	2.140.027

Kısa vadeli karşılıklar

- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	576.087	510.144
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	1.750.156	824.454

UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		459.197.454	470.785.227
----------------------------------	--	--------------------	--------------------

Uzun vadeli borçlanmalar

- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	5	258.369.234	66.994.795
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	5	30.795.971	84.012.022

Ticari borçlar

- İlişkili taraflara ticari borçlar	3,6	126.250.000	-
-------------------------------------	-----	-------------	---

Diğer borçlar

- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	16.247.091	10.147.222
--	---	------------	------------

Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)

-İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	3,17	-	299.990.000
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	17	27.096.800	9.255.000

Uzun vadeli karşılıklar

-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	438.358	386.188
---	----	---------	---------

ÖZKAYNAKLAR		1.444.475.244	1.063.660.615
--------------------	--	----------------------	----------------------

Ödenmiş sermaye	18	460.000.000	230.000.000
-----------------	----	-------------	-------------

Sermaye düzeltme farkları	18	21.599.008	21.599.008
---------------------------	----	------------	------------

Paylara ilişkin primler (iskontolar)	18	278.977.708	246.731.349
--------------------------------------	----	-------------	-------------

Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler

-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)	18	(13.176)	10.665
---	----	----------	--------

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		9.055.996	9.055.996
-------------------------------------	--	-----------	-----------

Geçmiş yıllar karları		556.263.597	460.111.329
-----------------------	--	-------------	-------------

Net dönem (zararı) / kârı		118.592.111	96.152.268
---------------------------	--	-------------	------------

TOPLAM KAYNAKLAR		2.928.981.416	1.781.467.349
-------------------------	--	----------------------	----------------------

2. 1 Ocak - 31 Aralık 2020 ve 2019 Hesap Dönemlerine Ait Kâr veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2019
Kâr veya zarar kısmı			
Hasılat	19	77.714.452	21.930.864
Satışların maliyeti (-)	19	(53.532.596)	(14.378.728)
Brüt Kâr		24.181.856	7.552.136
Genel yönetim giderleri (-)	20	(14.617.561)	(11.011.310)
Pazarlama giderleri (-)	20	(3.009.036)	(1.951.209)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	92.944.085	101.595.982
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(11.033.049)	-
Esas Faaliyet Kârı		88.466.295	96.185.599
Finansman Geliri / (Gideri) Öncesi Faaliyet Kârı		88.466.295	96.185.599
Finansman gelirleri	23	41.858.909	7.091.338
Finansman giderleri (-)	23	(11.733.093)	(7.124.669)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı		118.592.111	96.152.268
Dönem Kârı		118.592.111	96.152.268
Diğer Kapsamlı (Gider) / Gelir		(23.841)	55.504
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları		(23.841)	55.504
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		118.568.270	96.207.772
Adi pay başına kazanç	25	0,3016	0,4225

3. 1 Ocak - 31 Aralık 2020 ve 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Ait Özkaynak Değişim Tabloları

						Birikmiş Kârlar		
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ (Kayıpları)	Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kârları/	Net Dönem Kârı/	Özkaynaklar
1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler	225.000.000	21.599.008	246.731.349	(44.839)	7.973.782	439.015.426	27.178.117	967.452.843
Sermaye arttırımı	5.000.000	--	--	--	--	(5.000.000)	--	--
Transferler	--	--	--	--	1.082.214	26.095.903	(27.178.117)	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	55.504	--	--	96.152.268	96.207.772
31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler	230.000.000	21.599.008	246.731.349	10.665	9.055.996	460.111.329	96.152.268	1.063.660.615
1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler	230.000.000	21.599.008	246.731.349	10.665	9.055.996	460.111.329	96.152.268	1.063.660.615
Sermaye Arttırımı	230.000.000	--	32.246.359	--	--	--	--	262.246.359
Transfer	--	--	--	--	--	96.152.268	(96.152.268)	--
Toplam kapsamlı (gider)/gelir	--	--	--	(23.841)	--	--	118.592.111	118.568.270
31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bakiyeler	460.000.000	21.599.008	278.977.708	(13.176)	9.055.996	556.263.597	118.592.111	1.444.475.244

4. 1 Ocak - 31 Aralık 2020 ve 2019 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemlerine Ait Nakit Akış Tabloları

	Dipnotlar	Bağımsız denetimden 1 Ocak - 31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden 1 Ocak - 31 Aralık 2019
A. İşletme Faaliyetlerden Nakit Akışları		615.710.178	942.936
Dönem Kârı		118.592.111	96.152.268
Dönem Net Kârı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12,13	112.305	437.795
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	16	212.525	273.014
Stok değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	21	11.033.049	--
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	(30.690.518)	(313.670)
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler			
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	10,21	(86.428.330)	(99.362.922)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(149.917)	(59)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		603.213.149	3.758.941
Ticari alacaklardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		136.705.745	(24.011.589)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		605.523	5.882
Stoklardaki azalışlar/artışlar ile ilgili düzeltmeler		(218.209.974)	(10.157.091)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		256.628.210	28.784.743
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		6.110.855	235.366
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış		(7.153.404)	(213.893)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artışla ilgili düzeltmeler		428.526.194	9.115.523
Faaliyetlerinde Kullanılan Nakit Akışı		615.894.374	945.367
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	16	(184.196)	(2.431)
B.Yatırım Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(148.756.480)	(103.110.159)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	12,13	186.576	--
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		--	--
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(91.383)	(8.515)
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(190.842)	(14.951)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(174.176.831)	(103.086.693)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit çıkışları		25.516.000	--
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		339.028.878	(38.405.664)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını satmasından kaynaklanan nakit girişleri		230.000.000	--
Pay ihracından kaynaklanan nakit girişleri		32.246.359	--
Kredilerden nakit girişleri	26	346.146.083	173.999.985
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	26	(291.724.677)	(194.046.762)
Ödenen faizler		(6.242.680)	(27.202.375)
Alınan faizler		28.603.793	8.843.488
Nakit ve Nakit Benzerleri Değerlerindeki Değişim		805.982.576	(140.572.887)
Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri	4	783.660	141.356.547
Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri	4	806.766.236	783.660

5. Portföy Sınırlarına Uyumun Kontrolü

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup,

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

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

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ, Md.24/(b)	820.021.801	784.110
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ, Md.24/(a)	1.721.802.060	1.279.535.975
C	İştirakler	III-48.1 Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
	Diğer varlıklar		387.157.555	501.147.264
D	Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ, Md.3/(p)	2.928.981.416	1.781.467.349
E	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ, Md.31	394.840.461	335.493.344
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ, Md.31	--	--
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ, Md.31	--	--
H	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
İ	Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ, Md.31	1.444.475.244	1.063.660.615
	Diğer kaynaklar		1.089.665.711	382.313.390
D	Toplam kaynaklar	III-48.1 Tebliğ, Md.3/(p)	2.928.981.416	1.781.467.349

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri ödemeleri için tutulan kısmı*	III-48.1 Tebliğ, Md.24/(b)	819.609.846	--
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı*	III-48.1 Tebliğ, Md.24/(b)	409.780	781.238
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ, Md.24/(c)	220.926	205.926
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ, Md.28/(a)	--	--
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ, Md.31	298.547.437	154.040.286
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ, Md.22/(e)	--	--
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı*	III-48.1. Md.22/(l)	407.252	652.618

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

	Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Azami/Asgari Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ, Md.22/(e)	--	--	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ, Md.24/(a),(b)	%86,77	%71,82	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ, Md.24/(b)	%0,01	%0,04	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ, Md.24/(d)	--	--	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ, Md.24/(c)	%0,01	%0,01	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ, Md.28/1(a)	--	--	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ, Md.31	%48,00	%46,02	Azami %500
8	Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli, mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ, Md.24/(b)	%0,01	%0,04	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ, Md.22/(1)	%0,01	%0,04	Azami %10

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

6. Finansal Analiz

Karşılaştırmalı Finansal Analiz Oranları

Oran	31.12.2020	31.12.2019
Cari Oran	1,17	0,37
Likit Oran	0,86	0,16
Nakit Oran	0,80	0,003
Sermaye Kârlılık Oranı	0,26	0,42
Kaldıraç Oranı	0,51	0,40

7. İşletmenin Finansman Kaynakları ve Risk Yönetim Politikaları

31 Aralık 2020 itibarıyla, iller Bankasına verilmiş toplam 136.417.822TL tutarlı teminat mektubu bulunmaktadır.

Şirket müşterek yönetime tabi olduğu Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığı'nın gerçekleştirdiği Bizimtepe Aydos projesine ilişkin satış vaadi sözleşmesi yapmış olduğu konut alıcılarının, ilgili projeler kapsamında Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alması halinde; söz konusu bankalara kredi tutarı karşılığında verilen garantörlük bedelini ifade etmektedir. Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığı, 31 Aralık 2020 tarihi itibarı ile anlaşmalı olduğu bankalar ile 800.000.000 TL (31 Aralık 2019:800.000.000 TL) tutarında kredi kullandırımına ilişkin genel garantörlük sözleşmesi imzalamış olup, Şirket sorumlu olduğu garantörlük sözleşmesi bedeli 400.000.000 TL'dir (31 Aralık 2019: 400.000.000 TL). 31 Aralık 2020 tarihi itibarı ile yapılan ön satışların 3.548.671 TL (31 Aralık 2019: 153.534.921 TL) tutarındaki kısmı Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığı garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarı ile, Garantörlük sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerden Şirket'in payına düşen risk tutarı 1.774.336 TL (31 Aralık 2019: 76.767.460 TL)'dir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarı ile Şirket'in bu kapsamda vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %20,67'dir (31 Aralık 2019: %12,32).

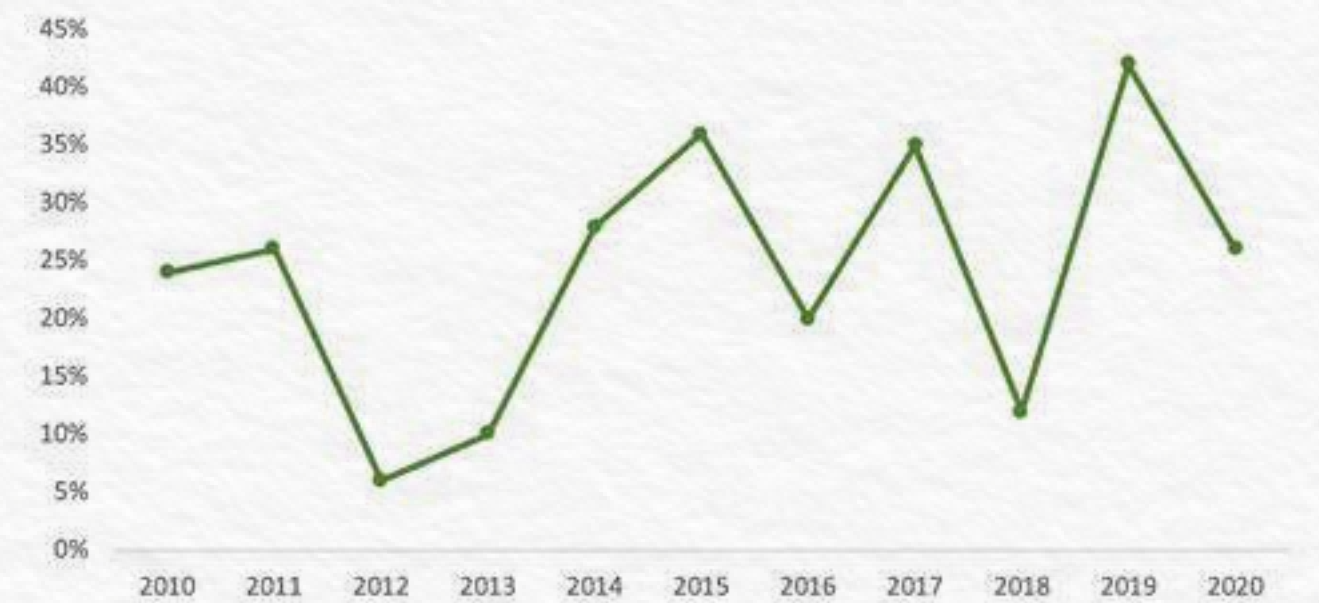
Şirketimizin 31 Aralık 2020 itibarıyla yaklaşık 394,84 Milyon TL'lik bankalardan kullanılmış kısa ve uzun vadeli kredileri bulunmaktadır. Şirketimizin mevcut durumu itibarıyla bu kapsamda öngörülen riskler kontrol altındadır.

8. Büyüme Göstergeleri

Son On Yıl İtibarıyla Sermaye ve Kâr Karşılaştırmaları ile Kârlılık Oranları

Yıllar	Sermaye (TL)	Dönem Net Kârı (TL)	Sermaye Kârlılık Oranı
2010	20.800.000	4.960.000	24 %
2011	100.000.000	25.790.717	26 %
2012	105.000.000	6.217.962	6 %
2013	106.200.000	10.243.274	10 %
2014	203.319.794	57.531.312	28 %
2015	205.400.000	74.143.727	36 %
2016	213.000.000	42.424.825	20 %
2017	217.500.000	75.356.625	35 %
2018	225.000.000	27.178.117	12 %
2019	230.000.000	96.152.268	42 %
2020	460.000.000	118.592.111	26 %

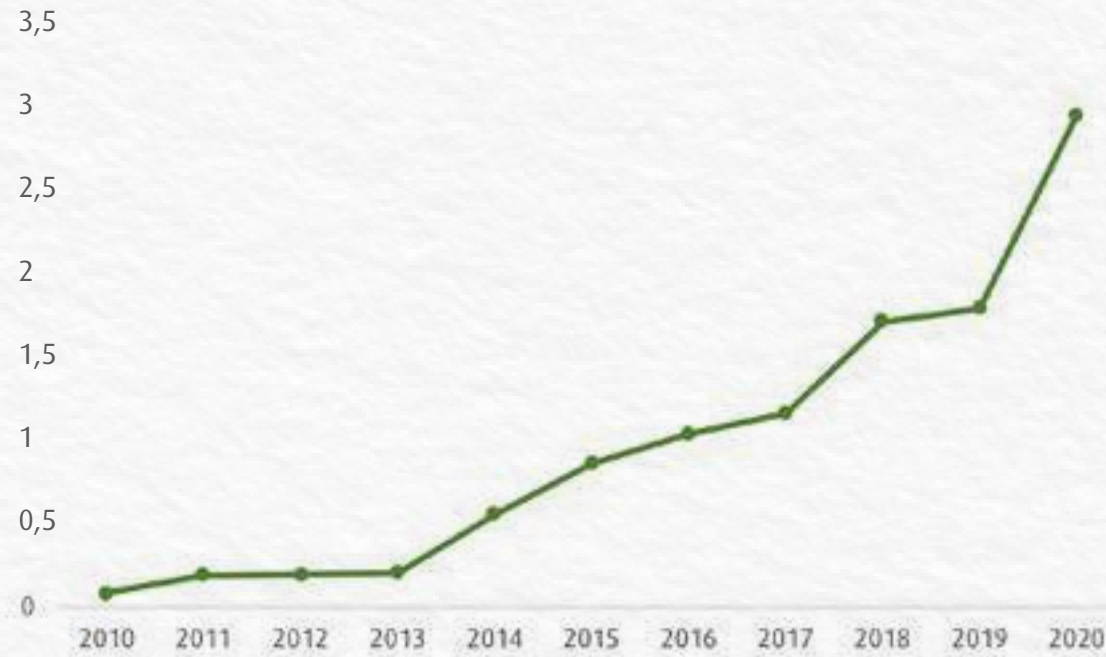
Son On Yıl İtibarıyla Sermaye ve Kâr Karşılaştırmaları ile Kârlılık Oranları



Yıllara Göre Aktif Büyüklüğü

Yıllar	Aktif Büyüklüğü	Değişim
2010	83.244.909	7 %
2011	189.197.017	127 %
2012	195.348.868	3 %
2013	198.991.299	2 %
2014	553.865.019	178 %
2015	856.907.521	55 %
2016	1.029.303.670	20 %
2017	1.152.183.130	12 %
2018	1.701.180.796	47 %
2019	1.781.467.349	5 %
2020	2.928.981.416	64 %

Yıllara Göre Aktif Büyüklüğü (Milyar TL)



9. Önemli Gelir ve Gider Kalemleri

Genel Yönetim Giderleri ve Satış Pazarlama Giderleri

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren döneme ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2020	1 Ocak – 31 Aralık 2019
Personel giderleri	10.386.408	8.371.273
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	1.406.047	938.631
Amortisman giderleri	112.305	437.795
Vergi giderleri	789.352	51.670
Diğer giderler (*)	1.923.449	1.211.941
Toplam	14.617.561	11.011.310

(*)Diğer giderler yönetim ofis genel giderlerinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren döneme ait pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2020	1 Ocak – 31 Aralık 2019
Reklam Gideri	3.009.036	1.951.209
Toplam	3.009.036	1.951.209

Hasılat ve Satışların Maliyeti

Şirketimiz 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren dönemde toplam 77.714.452 TL'lik hasılat elde etmiştir. Bu hasılat tutarının 3.616.758 TL'si şirketimiz portföyünde bulunan taşınmazların kira gelirlerinden elde edilmiştir. 74.097.694 TL tutarındaki hasılat ise Bizimtepe Aydos Projesi net satışlarından gelmektedir.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

Şirketimiz portföyünde bulunan arsa ve binaların 86.428.330 TL tutarındaki değer artışlarından elde edilen gelir ve şirketimiz esas faaliyetlerinden diğer gelirlerden oluşmaktadır.

D) FAALİYETLERLE İLGİLİ DİĞER BİLGİLER

1. Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmeleri

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Şirket Yönetim Kurulu tarafından kendi üyeleri arasından seçilen iki üyeden oluşmaktadır ve komite başkanı bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir. 2020 yılında 6 adet rapor hazırlamış ve Yönetim Kuruluna sunmuştur.

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

2020 yılında Denetim Komitesi tarafından 13 adet rapor düzenlenmiş olup, Kurumsal Yönetim İlke ve Standartları da göz önünde tutularak, Şirket faaliyetlerinin Şirket amaçları doğrultusunda yürütüldüğü, düzenlenen mali tablolara ve ilgili kanun ve mevzuata uygun hareket edildiğine dair, güven ortamının oluşmuş olduğu, belirlenen hedefler doğrultusunda ana risklerin belirlendiği, sürekli gözlemlendiği, en aza indirildiği ve mevcut iç kontrol etkinliklerinin sık ve devamlı olarak değerlendirildiği görülmüştür.

2. İçsel Bilgilere Erişimi Olan Kişiler Listesi

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

3. Toplu Sözleşme Uygulamaları

Şirketimizin toplu sözleşme uygulaması bulunmamaktadır.

4. Kıdem Tazminatlarının Yükümlülük Durumu

31 Aralık 2020 itibarıyla Şirketimiz Kıdem Tazminatı Karşılığı 438.358 TL'dir.

5. Personele Sağlanan Hak ve Menfaatler

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

6. Danışmanlık Hizmetleri

Şirketimiz, 2020 yılı için Bağımsız Denetim hizmetini PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ'den, tam tasdik hizmetlerini ise ER YMM Ltd. Şti.'den almaktadır. Şirketimizin yatırım danışmanlığı ve portföy yönetimi konularında bünyesinde istihdam ettiği lisans belgesine sahip portföy yöneticisi bulunduğundan ayrıca hizmet almak için bir kuruma ihtiyaç duymamıştır. Portföyümüzde yer alan mevcut gayrimenkullerimizin değerlendirme çalışmalarının yürütülmesi için Galata Taşınmaz Değerleme ve

Danışmanlık Hizmetleri AŞ firmasından, portföyümüzde yer almayıp değerlemeye esas olan gayrimenkullere dair değerlendirme hizmeti alınması için Galata Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık Hizmetleri AŞ ve Yetkin Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık AŞ firmalarından, hizmet almaktadır.

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

Şirketimizin kurumsallaşma hedefine yönelik olarak başlatılan ve Kurumsal Gelişim Projesinin ilk adımı olan ISO 9001 belgesinin alınması amacıyla, uluslararası belgelendirme kuruluşu İntertek Test Hizmetleri AŞ ile sözleşme imzalanmıştır.

Şirketimiz Sürdürülebilirlik Fizibilite Raporu çalışmaları için Kıymeti Harbiye Yönetim Danışmanlık ve Ticaret AŞ'den danışmanlık hizmeti almaktadır.

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

7. Genel Kurul

Şirketimiz Yönetim Kurulu, 2019 Mali Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısının 22 Haziran 2020 tarihinde yapılmasına karar vermiştir. Genel Kurul daveti, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi, Kamuyu Aydınlatma Platformu, Şirket internet sitesinin yanı sıra Elektronik Genel Kurul Sistemi aracılığıyla da kamuya yasal süresinde duyurulmuş olup Faaliyet Raporu ve Bağımsız Denetim Raporu kurucu ortaklara gönderilmiş ve Şirket merkezinde diğer pay sahiplerinin bilgisine hazır tutulmuştur. Ayrıca internet sitemizde de incelemeye sunulmuştur. Davet ile birlikte aynı tarihte Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 "Kurumsal Yönetim Tebliği" uyarınca yapılması gereken bilgilendirmeler de KAP'ta açıklanmıştır.

Olağan Genel Kurul Toplantısı belirlenen tarihte Şirket genel merkezinde gerçekleştirilmiştir. Hazır Bulunanlar Listesinin tetkikinden, Şirketin toplam 460.000.000,-TL'lik sermayesine tekabül eden 46.000.000.000 adet paydan fiziki ortamda katılan pay sahiplerinden 326.192.762,30 payın vekaleten, elektronik ortamda ise 114.283,90 payın vekaleten, 26.007,79 payın asaleten olmak üzere toplam 326.333.053,09 TL sermayenin toplantıda temsil edildiği, böylece gerek kanun gerekse ana sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması, yeterli sayıda Yönetim Kurulu Üyesinin ve Denetçinin toplantıda hazır olduğunun görülmesi, vekaletnamelerin tam ve toplantıda hazır bulunması gerekli evrakların tam olduğunun görülmesi, elektronik genel kurul gerekliliklerinin yasal düzenlemelere uygun şekilde yerine getirildiğinin Bakanlık Temsilcisi tarafından tespit edilmesi üzerine toplantı, fiziki ve elektronik ortamda eş zamanlı olarak açılmış, gündem maddeleri görüşülmüş ve herhangi bir sorun yaşanmadan gerçekleştirilmiştir. Genel Kurul Toplantısı'na EGKS aracılığıyla 3 kişi katılım göstermiştir.

Genel Kurul'da alınan kararlara ilişkin toplantı tutanakları KAP'ta ve Şirket internet sitesinde yayınlanmakta olup;

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/847246>

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/852291>

<https://www.vakifgyo.com.tr/#!/genel-kurul>

bağlantılarından da ulaşılabilir.

22 Haziran 2020 tarihinde yapılan Genel Kurul'da pay sahiplerinden herhangi bir soru gelmemiş olup gündeme madde konulması önerilmemiştir.

Genel Kurul'a katılmak isteyen bütün pay sahiplerinin katılımının sağlanması için gerekli tedbirler alınmıştır. 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 Kurul sonucuna ilişkin duyurular, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi, Kamuyu Aydınlatma Platformu, Şirket internet sitesi ve EGKS sisteminde yayınlanmıştır.

8. Faaliyetleri Önemli Ölçüde Etkileyecek Mevzuat Değişiklikleri

2020 Yılında "Bazı Kanunlarda ve 399 sayılı KHK'de Değişiklik Yapan Kanun Teklifi" ile diğer kamu bankalarının iştiraki olan ve Sermaye Piyasası Kanunu'na göre faaliyette bulunan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının Kamu İhale Kanunu'na tabi olmama istisnasından Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketinin de yararlandırılması hususu 10 Haziran 2020 tarihinde kabul edilerek kanunlaşmış olup bu kararlar birlikte Şirketimiz Türkiye Vakıflar Bankasının iştiraki olması sebebiyle Kamu İhale Kanunundan istisna olmuştur. Bunun dışında 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. Şirket Aleyhine Açılmış Davalar

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla taraf olduğu 46 dava bulunmakta olup, 31 davanın konusu tüketici davası, 1 adet icra takibi, 1 dava işe iade davası, 11 adet diğer davalar ve geriye kalan dava da sermaye artırımları ile ilgilidir. Şirket tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak açıklanmıştır.

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

12 Mayıs 2014 tarihli ara kararla Mahkeme kararın yürütülmesinin geri bırakılması talebinin reddine karar vermiştir. Davacı kararın reddine ilişkin 3 Eylül 2014 tarihinde 12 Mayıs 2014 tarihli karara itiraz etmiş Mahkeme, 26 Aralık 2014 tarihli kararıyla "Davacı defter kayıtlarının incelenmesi hususunun duruşmada karara bağlanmasına, bilirkişi kurulunun dosyayı ve raporu ara kararın tebliğinden itibaren 1 ay içinde sunmaları için ara kararın tebliğine, duruşmanın 25 Mart 2015 günü yapılmasına" karar vermiş, 25 Mart 2015 tarihinde gerçekleşen duruşmada dosya bilirkişide olduğundan, dosyanın raporla ve raporsuz mahkemeye iade edilmesi için bilirkişi heyetine tebligat gönderilmesine karar verilmiş ve duruşma 17 Eylül 2015 tarihine bırakılmıştır. 17 Eylül 2015 tarihli duruşmada, yazılan müzekkere yanıtlarının dosyaya gelişinin beklenmesi için duruşma 4 Kasım 2015 tarihine bırakılmıştır. 4 Kasım 2015 tarihli duruşmada, daha önceki ara karar uyarınca yazılan müzekkere yanıtları dosyaya ulaşmadığından duruşma 10 Şubat 2016 gününe bırakılmıştır. 10 Şubat 2016 tarihli duruşmada, alınan bilirkişi raporu hükme yeterli olmadığından yeniden bilirkişi incelemesi yapılmasına, ilgili incelemenin 11 Mart 2016 tarihinde yapılmasına ve davalının KAP'taki hisselerinin %5 altına düşmesinden dolayı halen hak sahipliğinin devam edip etmediğinin incelenmesine karar verilmiş, dava tarihi 8 Eylül 2016 gününe bırakılmıştır. Dava dosyası 11 Mart 2016 tarihinde mahkeme kaleminde bilirkişilere teslim edilmiş ve yapılan incelemeler sonucu bilirkişiler tarafından 25 Mayıs 2016 tarihinde dava dosyasına bilirkişi raporu sunulmuştur.

Davanın 8 Eylül 2016 tarihinde görülen duruşmasında tarafların bilirkişi raporuna itirazlarını sunması için duruşmanın 23 Kasım 2016 günü görülmesine karar verilmiş, ilgili bilirkişi raporuna 13 Eylül 2016 tarihinde Şirket tarafından itiraz edilmiştir. Davanın 23 Kasım 2016 tarihinde görülen duruşmasında, bilirkişi dosyalarında çelişkili tespitler bulunduğundan yeniden rapor alınmasına, raporlarla ilgili incelemenin 16 Aralık 2016 tarihinde mahkeme duruşma salonunda yapılmasına, duruşmanın ise 15 Mart 2017 tarihinde görülmesine karar verilmiş ve 15 Mart 2017 tarihli duruşmada bilirkişi raporunun beklenmesine ve duruşmanın 5 Temmuz 2017 tarihine bırakılmasına karar verilmiştir. Davanın 15 Temmuz 2017 tarihli duruşmasında bilirkişilerin raporlarını sunmadıkları görülmüş, duruşma 14 Aralık 2017 tarihine ertelenmiştir. Davanın 14 Şubat 2017 tarihinde görülen duruşmasında; dava dosyasına sunulan bilirkişi raporuna beyanda bulunmak üzere süre verilmiş ve bu nedenle duruşma 12 Nisan 2018 tarihine ertelenmiştir. Dava 12 Nisan 2018 günü yapılan duruşmada mahkemece tahkikat aşaması tamamlandığından sözlü yargılamaya geçilmesine karar verilmiştir ve duruşma 20 Eylül 2018 tarihine ertelenmiştir.

İstanbul 7.Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2014/677 Esas sayılı dosyası ile görülen davanın 20 Eylül 2018 tarihli duruşmasında; davanın reddine karar verilmiş ve mahkeme tarafından tebliğ tarihinden itibaren iki haftalık yasal süresi içerisinde istinaf yargı yolu açık olduğu bildirilmiştir.

20 Aralık 2018 tarihinde davacı istinaf kanun yoluna başvurmuştur. Dava dosyasının istinaf incelemesi İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 12.Hukuk Dairesinin 2019/78 E sayılı dosyasında yapılmaktadır. İstinaf incelemesi halen devam etmekte olup dava henüz neticelenmemiştir.

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

10. Şirketin Doğrudan veya Dolaylı İştirakleri

Halk GYO – Vakıf GYO Adi Ortaklığı

Halk -Vakıf 29 Ağustos 2014 tarihinde imzalanan proje ortaklığı sözleşmesiyle adi ortaklık olarak kurulmuş olup 16 Ekim 2014 tarihinde faaliyete geçmiştir. Halk -Vakıf 100.000,-TL sermaye ile %50, %50 oranında pay ile kurulmuş olup, kurulan ortaklığın amacı, Sancaktepe İstanbul'da konut projesi geliştirmektir.

Şirket, 95.221,84 m² yüz ölçümüne sahip İstanbul İli Sancaktepe ilçesinde bulunan arsayı 110.000.000,-TL+KDV bedel karşılığı, %50'si Vakıf GYO, %50'si Halk GYO tarafından ödenmek üzere satın almıştır.

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

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

Ortaklık Ünvanı	Halk GYO – Vakıf GYO Adi Ortaklığı
Faaliyet Merkezi	Tatlısu Mahallesi Ümraniye/İstanbul
Sermayesi	100.000,-TL
Şirketimizin Sermayesi Pay Tutarı/Oranı	50.000,-TL / %50

Yönetim Organı

Ortaklar Kurulu Başkanı	Mikail HİDİR
Ortaklar Kurulu Üyesi	Onur İNCEHASAN
Ortaklar Kurulu Üyesi	Yaşar GÖKTAŞ
Ortaklar Kurulu Üyesi	Erdal BEKİN

Vakıf GYO – Obaköy Adi Ortaklığı

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

Vakıf GYO hisse oranını değiştirdiği tarih itibarıyla hazırlanmış finansal tablolarındaki net varlıklarının değerleriyle proje ortaklığının gerçeğe uygun değeri arasındaki tutar finansal tablolarda satın alma muhasebesi neticesinde ortaya çıkan şerefiye olarak maddi olmayan duran varlıklar altında sınıflandırılmıştır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla şerefiye tutarı 14.631.400 TL’dir.

İşletme birleşmesi sonucunda oluşan şerefiye tutarı projenin teslimi ile birlikte projenin satış oranı üzerinden peyderpey giderleşecek ve proje satılıp teslim olduğunda finansal tablolarda şerefiye rakamı kalmayacaktır.

Ortaklık Ünvanı	Vakıf GYO - Obaköy Adi Ortaklığı
Faaliyet Merkezi	Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı Nutuk Sokak No:4 Ümraniye İstanbul
Sermayesi	100.000 TL
Şirketimizin Sermayesi Pay Tutarı/Oranı	99.000 TL / %99

Yönetim Organı

Ortaklar Kurulu Başkanı	Onur İNCEHASAN
Ortaklar Kurulu Başkan Vekili	Esat HOROZ
Ortaklar Kurulu Üyesi	Uğur TAYMAZ
Ortaklar Kurulu Üyesi	Özer ÖZDİKİCİ

11. Şirket Özel Denetimine ve Kamu Denetimine Ait Bilgiler

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

12. Diğer Konular

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

İstanbul Uluslararası Finans Merkezinde yer alacak T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projenin 2021 yılı içerisinde tamamlanması planlanmaktadır.

Şirketimizin gerçekleştirdiği projelerde herhangi bir teşvikten yararlanılmamıştır.

Şirketimizin portföyünde yer alan 4 adet kiralanabilir taşınmaz ve Bizimtepe Aydos Projesi kapsamında 28 adet ticari ünitenin tamamı kirada bulunmaktadır. Şirket portföyünde bulunan Levent İş Merkezi 21 Mayıs 2020 tarihinde Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ’ye ekspertiz değeri üzerinden satılmıştır. %100 Kapasite kullanımı ile faaliyetlerini sürdüren Şirketimiz, kira gelirlerini düzenli olarak tahsil etmektedir. Şirketimizin borca batıklık durumu bulunmamaktadır.

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

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

E) KURUMSAL YÖNETİM

1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum

Şirketimiz 2020 Yılında Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum konusunda azami önem göstermiştir.

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

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

2. Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

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

KAP'ta;

KAP- Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

KAP- Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

İnternet sitesinde; Vakıf GYO Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporları

bağlantılarından da ulaşılabilir.

F) YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ

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

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

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

Dönem içerisinde Şirketimiz Yatırımcı İlişkileri Birimi'ne 9 tanesi yazılı 50 adet telefon ile olmak üzere toplam 59 adet bilgi alma amaçlı başvuru yapılmış ve bu başvurular cevaplanmıştır.

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

Yatırımcı İlişkileri Bölümünün Bağlı Olduğu Yönetici

Onur İNCEHASAN - Genel Müdür

Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Ebru BOZDOĞANGİL - Yatırımcı İlişkileri Müdürü ve Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi

Lisans Bilgileri:

Düzey 3 Lisansı (205195)

Kurumsal Yönetim D. Lisansı (700830)

yatirimciiliskileri@vakifgyo.com.tr

0216 2654050

Melek Melis TAŞKANAL - Yatırımcı İlişkileri Uzman Yardımcısı

Lisans Bilgileri:

Kurumsal Yönetim D. Lisansı (906816)

yatirimciiliskileri@vakifgyo.com.tr

0216 2654050

2020 Yılı Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

	Uyum Durumu					Açıklama
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI						
1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI						
1.2.1- Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştıracı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					
1.3. GENEL KURUL						
1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kimseler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.					X	
1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10-Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.	X					
1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.						
1.4. OY HAKKI						
1.4.1 - Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştıracı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2-Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.			X			Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A Grubu payların her biri 15 (Onbeş) oy hakkına; B Grubu payların her biri 1 (Bir) oy hakkına sahiptir.
1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır.					X	Karşılıklı iştirak içerisinde olunan şirket bulunmamaktadır.
1.5. AZLIK HAKLARI						
1.5.1- Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.	X					
1.5.2-Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.			X			Esas Sözleşmede sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olan pay sahiplerine azlık hakkı tanınmasına yönelik hüküm bulunmamaktadır.
1.6. KAR PAYI HAKKI						
1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X					
1.6.2 - Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X					
1.6.3 - Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.	X					
1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X					

1.7. PAYLARIN DEVRİ						
1.7.1 - Payların devredilmesini zorlaştıracı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	X					
2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ						
2.1.1 - Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X					
2.1.2-Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X					
2.1.4 - Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.	X					
2.2. FAALİYET RAPORU						
2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmasını temin etmektedir.	X					
2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					
3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI						
3.1.1- Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					
3.1.3 - Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.			X			Menfaat sahipleri ile ilgili politika ve prosedürler mevcut ve uygulanmakta olup internet sayfasında yer almamaktadır.
3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X					
3.1.5 - Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X					
3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET ÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ						
3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.		X				Pay sahipleri dışında kalan menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda bir model oluşturulmamıştır. İsteyen her pay sahibinin hem fiziki hem EGKS aracılığıyla Şirket Genel Kurullarına katılarak oy kullanma hakkı bulunmaktadır. Çalışanların yönetime katılımına ilişkin olarak düzenlenmiş şirket içi yönetmelik bulunmaktadır. Bununla birlikte anket veya toplantılar aracılığı ile iç paydaşlarını temsil eden çalışanların görüşleri alınmıştır.
3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.	X					
3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI						
3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.	X					
3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	X					
3.3.3 - Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlenmektedir.	X					
3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.	X					
3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.		X				Çalışanları etkileyebilecek kararlar personel ve yöneticisine bildirilmektedir. Şirketimizde sendika ve çalışan temsilcisi bulunmamaktadır.
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.		X				Görev Tanımları ve Performans Kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanmış ve çalışanlara duyurulmuştur. Ancak ücretlendirme ile ilgili kararlarda kullanılmamaktadır.

3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI						
3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	X					
3.3.8 - Şirket, demek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.	X					
3.3.9 - Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X					
3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER						
3.4.1-Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.	X					
3.4.2 - Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	X					
3.4.3 - Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X					
3.4.4 - Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X					
3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK						
3.5.1 - Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.	X					
3.5.2- Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır.	X					
4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ						
4.1.1-Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X					
4.1.2-Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X					
4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI						
4.2.1-Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	X					
4.2.2-Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	X					
4.2.3 - Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X					
4.2.4-İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X					
4.2.5 - Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X					
4.2.7-Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamak ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	X					
4.2.8 - Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecekleri zararlara ilişkin olarak hakim ortağın konsolidasyon kapsamında, Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeleri'ni kapsayan bir sigorta sözleşmesi mevcuttur ancak KAP'ta açıklanmamıştır.	X					
4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI						
4.3.9- Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.			X			Şirket Yönetim Kurulu kadın üye oranı için herhangi bir şirket politikası belirlenmemiştir. Şirketimiz Yönetim Kurulunda kadın üye bulunmasını kısıtlayacak herhangi düzenleme de bulunmamaktadır. Şirketimiz Yönetim Kurulunda 1 kadın üye bulunmaktadır.

4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI						
4.3.10 - Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ						
4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X					
4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.	X					
4.4.3 - Toplantıya katılmayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.				X		
4.4.4 - Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X					
4.4.5 - Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	X					
4.4.6 -Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X					
4.4.7 - Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.			X			Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiği görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olması gözetilmektedir.
4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER						
4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X			SPK Kurumsal Yönetim tebliği gereği komite başkanlarının bağımsız üyelere oluşması zorunluluğundan ötürü bazı Yönetim Kurulu Üyeleri birden fazla komitede görev almıştır.
4.5.6-Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	X					
4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.				X		Komite kişi veya kuruluşlardan danışmanlık hizmeti almamıştır.
4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.	X					
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR						
4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.			X			Yönetim Kurulu Performans Değerlendirmesi gerçekleştirmemiştir.
4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X					
4.6.5 - Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.		X				Yönetim Kurulu üyelerine verilen ücretler ve sağlanan menfaatler kişi bazında açıklanmakta olup üst düzey yöneticilere verilen ücretler ve sağlanan menfaatler toplu olarak açıklanmaktadır.

2020 Yılı Kurumsal Yönetim Bilgi Formu

1.PAY SAHİPLERİ	
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI	
Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	Yoktur.
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI	
Özel denetçi talebi sayısı	2020 yılı içerisinde özel denetçi talebi olmamıştır.
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	Genel kurul toplantısında özel denetçi talebi olmamıştır.
1.3. GENEL KURUL	
İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/847246
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Sunulmamaktadır.
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlem bulunmamaktadır.
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur.
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur.
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	https://www.vakifgyo.com.tr/#!kurumsal-yonetim
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/475672
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Madde 19
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	2019 yılı Genel Kurul toplantısına pay sahipleri dışında katılım olmamıştır. Ancak menfaat sahiplerinin Genel Kurul'a katılımı ile ilgili bir kısıt bulunmamaktadır.
1.4. OY HAKLARI	
Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Evet (Yes)
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A Grubu payların her biri 15 (Onbeş) oy hakkına; B Grubu payların her biri 1 (Bir) oy hakkına sahiptir.
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	%45,71
1.5. AZLIK HAKLARI	
Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır (No)
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	Yoktur.

1.6. KAR PAYI HAKKI	
Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	https://www.vakifgyo.com.tr/#!kar-dagitim-politikasi
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" esaslarına göre hazırlanan 31 Aralık 2019 tarihli Şirketimiz Mali Tablolarında net dönem karı 96.152.268,-TL; Vergi Usul Kanunu'na göre tutulan yasal kayıtlarında ise 22.933.380 TL net dönem zararı bulunmaktadır. Sermaye Piyasası mevzuatına ve Şirket kar dağıtım politikasına uygun olarak hazırlanan ve Şirket ana sözleşmesi gereği, Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde, Vergi Usul Kanununa göre tutulan yasal kayıtlarda 22.933.380,-TL tutarında "Net Dönem Zararı" oluştuğundan, 01.01.2019–31.12.2019 hesap dönemine ilişkin olarak herhangi bir kar dağıtımı yapılamayacağı hususunda pay sahiplerinin bilgilendirilmesine ve bu hususun Genel Kurul'un onayına sunulmasına, "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" esaslarına göre hazırlanan 31 Aralık 2019 tarihli 2 Şirketimiz Mali Tablolarında yer alan 96.152.268,-TL net dönem karın olağanüstü yedekler hesabına alınması, Vergi Usul Kanununa göre tutulan kayıtlara göre oluşan 22.933.380,- TL zararın geçmiş yıl zararları hesabına alınması hususu 163.384.780,92 TL nominal A Grubu, 162.948.270,38 nominal B Grubu kabul oyu, 1,79 nominal B Grubu red oyu alarak katılanların oyçokluğu ile onaylandı.
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/852291

GENEL KURUL TOPLANTILARI	
Genel Kurul Tarihi	22/06/2020
Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	0
Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	%70,942
Vekaleten temsil edilen payların oranı	%0,0057
Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	%70,9363
Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	https://www.vakifgyo.com.tr/#!genel-kurul
Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	Madde 13

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK	
2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ	
Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları	https://www.vakifgyo.com.tr/#lyatirimci-iliskileri
Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm	https://www.vakifgyo.com.tr/#!kurulus-ortaklik-ve-sermaye-yapisi
Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller Türkçe / İngilizce	Türkçe / İngilizce
2.2. FAALİYET RAPORU	
2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları	
a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu> 3.Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler > Yönetim Kurulu Üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanları
b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu>3.Yönetim KuruluÜyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler> Yönetim Kurulu Komiteleri Faaliyet Raporu>3.Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler>Yönetim Kurulu Komitelerinin 2020 Yılı Faaliyetleri
c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu>3.Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler> Yönetim Kurulu Toplantıları
ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu>Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler> Faaliyetleri Önemli Ölçüde Etkileyecek Mevzuat Değişikleri
d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu>Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler>Şirketin Taraf Olduğu Davalar
e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu>Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler>Danışmanlık Hizmetleri
f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu>Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler>Şirketin Doğrudan veya Dolaylı İştirakleri
g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu>Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler>Kurumsal Sosyal Sorumluluk

3. MENFAAT SAHİPLERİ	
3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası	
Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı	Şirketimizin tazminat politikası bulunmamaktadır.
Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı	Yoktur.
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı	Denetim Komitesi
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	0216 265 40 50
3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi	
Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	Çalışanların, yönetim organlarına katılımına ilişkin iç düzenleme bulunmamaktadır.
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	Yoktur.
3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası	
Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	Şirketin İnsan Kaynakları Politikasının oluşturulması ve uygulanması hususunda gerekli desteği sunmaktır
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Genel müdür işe alımlarını yönetim kurulu yönetmektedir. Genel müdür yardımcısı işe alım ölçütü; üniversitelerin 4 yıllık eğitim veren bölümlerinden mezun olmak ve mesleğinde en az 7 yıl tecrübe Müdür işe alım ölçütü; üniversitelerin 4 yıllık eğitim veren bölümlerinden mezun olmak ve mesleğinde en az 6 yıl tecrübe Yönetici işe alım ölçütü; üniversitelerin 4 yıllık eğitim veren bölümlerinden mezun olmak ve mesleğinde en az 5 yıl tecrübe Uzman işe alım ölçütü; üniversitelerin 4 yıllık eğitim veren bölümlerinden mezun olmak ve mesleğinde en az 3 yıl tecrübe Uzman yardımcısı işe alım ölçütü; üniversitelerin 4 yıllık eğitim veren bölümlerinden mezun olmak ve mesleğinde iş tecrübesi şartı aranmaz.
Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı	Pay edindirme planı bulunmuyor (There isn't an employee stock ownership programme)
Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Eşit koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesi belirlenir, ırk, dil, din, cinsiyet gibi nedenlerle ayrımcılığa ve kötü muameleye yer verilmez. Personelin insan ve kişilik hakları korunur ve saygı gösterilir.
İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı	Yoktur.
3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk	
Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	https://www.vakifgyo.com.tr/#etik-ilkeler
Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler	Faaliyet Raporu>Faaliyetlerle İlgili DiğerBilgiler>Kurumsal Sosyal Sorumluluk
İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler	https://www.vakifgyo.com.tr/#etik-ilkeler

4. YÖNETİM KURULU-I

4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları	
En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	Yönetim Kurulu performans değerlendirmesi yapılmamaktadır.
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Hayır (No)
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Evet (Yes)
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	Mikail HİDİR (Yönetim Kurulu Başkanı- 1.Derece İmza Yetkisi) Dr. Şükrü Mete TEPEGÖZ (Yönetim Kurulu Başkan Vekili-1. Derece İmza Yetkisi) Onur İNCEHASAN (Yönetim Kurulu Üyesi-Genel Müdür - 1.Derece İmza Yetkisi) 04.12.2020 Tarih ve 10217 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan olan iç yönergede yetkilerin içeriği belirlenmiştir.
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	-
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	Faaliyet Raporu>Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler>Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmeleri
Yönetim kurulu başkanının adı	Mikail HİDİR
İcra başkanı / genel müdürün adı	Onur İNCEHASAN
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	Aynı kişi değildir.
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecekleri zararlar sigorta ettirilmemiştir. Bununla birlikte hakim ortağın konsolidasyon kapsamında, Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeleri'ni kapsayan bir sigorta sözleşmesi mevcut olup KAP duyurusu bulunmamaktadır.	Yönetim Kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecekleri zararlar sigorta ettirilmemiştir. Bununla birlikte hakim ortağın konsolidasyon kapsamında, Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeleri'ni kapsayan bir sigorta sözleşmesi mevcut olup KAP duyurusu bulunmamaktadır.
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	Yoktur.
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	1 - %9,09

YÖNETİM KURULUNUN YAPISI

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyim Sahip Olup Olmadığı
Mikail HİDİR	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	22/06/2020	Yoktur.	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
Dr. Şükrü Mete TEPEGÖZ	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	02/03/2020	Yoktur.	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
Onur İNCEHASAN	İcrada görevli (Executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	19/03/2020	Yoktur.	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
Ahmet YILMAZ	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	24/06/2019	Yoktur.	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
Tevfik ERPEK	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	22/06/2020	Yoktur.	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
Arzu ŞAHİN	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	22/06/2020	Yoktur.	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
Hakan TAŞCI	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye (Independent director)	01/05/2008	Yoktur.	Değerlendirildi (Considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)
Bedri Sinan GÜL	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	22/06/2020	Yoktur.	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
Murat OSKAY	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye değil (Not independent director)	22/06/2020	Yoktur.	İlgisiz (Not applicable)	İlgisiz (Not applicable)	Evet (Yes)
Hakan TAŞCI	İcrada Görevli Değil (Non-executive)	Bağımsız üye (Independent director)	01/05/2008	Yoktur.	Değerlendirildi (Considered)	Hayır (No)	Evet (Yes)

4. YÖNETİM KURULU-II

4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli	
Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	39
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	%100
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Evet (Yes)
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	2 gün
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağını belirlediği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağını belirlediği şirket içi düzenlemeler bulunmakta olup, kurumsal internet sitesinde yer almamaktadır.
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiği görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olması gözetilmektedir.
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler	
Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	Faaliyet Raporu>Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler>Yönetim Kurulu Komitelerinin 2020 Yılı Faaliyetleri>Yönetim Kurulu Komiteleri
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	Yoktur.

Yönetim Kurulu Komiteleri-I

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		Hakan TAŞCI	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		Ahmet YILMAZ	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		Ebru BOZDOĞANGİL	-	Yönetim kurulu üyesi değil (Not board member)
Denetim Komitesi (Audit Committee)		Hakan TAŞCI	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Denetim Komitesi (Audit Committee)		Rıfat DEMİRBAŞ	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		Hakan TAŞCI	Evet (Yes)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		Tevfik ERPEK	Hayır (No)	Yönetim kurulu üyesi (Board member)

4. YÖNETİM KURULU-III	
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II	
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu>Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler > Yönetim Kurulu Komitelerinin 2020 Yılı Faaliyetleri
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu>Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler > Yönetim Kurulu Komitelerinin 2020 Yılı Faaliyetleri
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu>Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler > Yönetim Kurulu Komitelerinin 2020 Yılı Faaliyetleri
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu>Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler > Yönetim Kurulu Komitelerinin 2020 Yılı Faaliyetleri
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu>Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler > Yönetim Kurulu Komitelerinin 2020 Yılı Faaliyetleri
4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar	
Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Yoktur.
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümünün adı	https://www.vakifgyo.com.tr/#!ucretlendirme-esaslari
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Düzey Yöneticiler > Yönerim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Fayda ve Haklar

Yönetim Kurulu Komiteleri-II

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirlilen Komitenin Adı	İcra Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitelerde Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Kurumsal Yönetim Komitesi (Corporate Governance Committee)		%66	%33	7	7
Denetim Komitesi (Audit Committee)		%100	%100	13	13
Riskin Erken Saptanması Komitesi (Committee of Early Detection of Risk)		%100	%5	6	6

2020 YILI SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM RAPORU

A. Genel İlkeler

A1. Strateji, Politika ve Hedefler	Uyum Durumu	Açıklama
------------------------------------	-------------	----------

Yönetim Kurulu ÇSY öncelikli konularını, risklerini ve fırsatlarını belirler ve buna uygun ÇSY politikalarını oluşturur. Söz konusu politikaların etkin bir biçimde uygulanması bakımından; Ortaklık içi yönerge, iş prosedürleri vs. hazırlanabilir. Bu politikalar için Yönetim Kurulu kararı alır ve kamuya açıklar.

Kısmi Uyum

2021 Yılında ÇYS Öncelikli konular, riskler ve fırsatlar belirlendi. Buna uygun olarak politikaların oluşturulması çalışmaları tamamlanmış ve Yönetim Kurulu onayı ile birlikte açıklanması planlanmaktadır.

ÇSY politikalarına, risk ve fırsatlarına uygun Ortaklık Stratejisini belirler. Ortaklık Stratejisi ve ÇSY politikalarına uygun kısa ve uzun vadeli hedeflerini belirler ve kamuya açıklar.

Kısmi Uyum

ÇSY politikalarına, risk ve fırsatlarına uygun Ortaklık Stratejisi ve buna uygun kısa ve uzun vadeli hedefler belirlenmiş olup kamuya açıklanmamıştır.

A2. Uygulama/İzleme

ÇSY politikalarının yürütülmesinden sorumlu komiteleri/birimleri belirler ve kamuya açıklar. Sorumlu komite/birim, politikalar kapsamında gerçekleştirilen faaliyetleri yılda en az bir kez ve her halükarda Kurul'un ilgili düzenlemelerinde yıllık faaliyet raporlarının kamuya açıklanması için belirlenen azami süreler içerisinde kalacak şekilde Yönetim Kuruluna raporlar.

Kısmi Uyum

Komite oluşturma çalışmalarına başlanmıştır.

Belirlenen kısa ve uzun vadeli hedefler doğrultusunda uygulama ve eylem planlarını oluşturur ve kamuya açıklar.

Kısmi Uyum

Belirlenen kısa ve uzun vadeli hedefler doğrultusunda uygulama ve eylem planlarını oluşturmuş olup kamuya açıklanmamıştır.

ÇSY Kilit Performans Göstergelerini (KPG) belirler ve yıllar bazında karşılaştırmalı olarak açıklar. Teyit edilebilir nitelikteki verilerin varlığı halinde, KPG'leri yerel ve uluslararası sektör karşılaştırmalarıyla birlikte sunar.

Kısmi Uyum

ÇSY Kilit Performans Göstergeleri belirlenmiş olup kamuya açıklanmamıştır.

İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlere yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici inovasyon faaliyetlerini açıklar.

Uyumsuz

İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlere yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici inovasyon faaliyetleri kamuya açıklanmamıştır.

A3. Raporlama

Sürdürülebilirlik performansını, hedeflerini ve eylemlerini yılda en az bir kez raporlar ve kamuya açıklar. Sürdürülebilirlik faaliyetlerine ilişkin bilgileri faaliyet raporu kapsamında açıklar.

Kısmi Uyum

Sürdürülebilirlik Raporu'nun 2021 yılında yayınlanması planlanmaktadır.

Paydaşlar için ortaklığın konumu, performansı ve gelişiminin anlaşılabilmesi açısından önemli nitelikteki bilgilerin, doğrudan ve özlü bir anlatımla paylaşılması esastır. Ayrıntılı bilgi ve verileri kurumsal internet sitesinde ayrıca açıklayabilir, farklı paydaşların ihtiyaçlarını doğrudan karşılayan ayrı raporlar hazırlayabilir.

Tam Uyum

Şeffaflık ve güvenilirlik bakımından azami özen gösterir. Dengeli yaklaşım kapsamında açıklama ve raporlamalarda öncelikli konular hakkında her türlü gelişmeyi objektif bir biçimde açıklar.

Tam Uyum

Faaliyetlerinin Birleşmiş Milletler (BM) 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları'ndan hangileri ile ilişkili olduğu hakkında bilgi verir.

Uyumsuz

Sürdürülebilirlik Raporu'nun 2021 yılında yayınlanması planlanmaktadır.

Çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında aleyhte açılan ve/veya sonuçlanan davalara ilişkin açıklama yapar.

Tam Uyum

A4. Doğrulama

Bağımsız üçüncü taraflara (bağımsız sürdürülebilirlik güvence sağlayıcılarına) doğrulatıldığı takdirde, sürdürülebilirlik performans ölçümlerini kamuya açıklar ve söz konusu doğrulama işlemlerinin artırılması yönünde gayret gösterir.

Uyumsuz

Bağımsız sürdürülebilirlik güvence sağlayıcılarına doğrulatılma yapılmamıştır.

B. Çevresel İlkeler		
	Uyum Durumu	Açıklama
Çevre yönetimi alanındaki politika ve uygulamalarını, eylem planlarını, çevresel yönetim sistemlerini (ISO 14001 standardı ile bilinmektedir) ve programlarını açıklar.	Kısmi Uyum	Bu konuda çalışmalar yürütülmektedir.
Çevre ile ilgili kanun ve ilgili diğer düzenlemelere uyum sağlar ve bunları açıklar.	Tam uyum	
Sürdürülebilirlik İlkeleri kapsamında hazırlanacak raporda yer verilecek çevresel raporun sınırı, raporlama dönemi, raporlama tarihi, veri toplama süreci ve raporlama koşulları ile ilgili kısıtları açıklar	Kısmi Uyum	Sürdürülebilirlik çalışmaları yapılmakta olup Sürdürülebilirlik Raporu'nda yer verilecek çevresel raporun sınırı, raporlama dönemi, raporlama tarihi, veri toplama süreci ve raporlama koşulları ile ilgili kısıtlar açıklanacaktır.
Çevre ve iklim değişikliği konusuyla ilgili ortaklıktaki en üst düzey sorumluyu, ilgili komiteleri ve görevlerini açıklar.	Kısmi Uyum	Sürdürülebilirlik çalışmaları, kurulacak Sürdürülebilirlik Komitesi tarafından yürütülecek olup, en üst düzey sorumlu, komite ve görevleri açıklanacaktır.
Hedeflerin gerçekleştirilmesi de dâhil olmak üzere, çevresel konuların yönetimi için sunduğu teşvikleri açıklar.	Kısmi Uyum	Bu konuda çalışmalar yürütülmektedir.
Çevresel sorunların iş hedeflerine ve stratejilerine nasıl entegre edildiğini açıklar	Kısmi Uyum	Bu konuda çalışmalar yürütülmektedir.
İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlerine yönelik sürdürülebilirlik performanslarını ve bu performansı iyileştirici faaliyetlerini açıklar.	Kısmi Uyum	Bu konuda çalışmalar yürütülmektedir.
Sadece doğrudan operasyonlar bakımından değil, ortaklık değer zinciri boyunca çevresel konuları nasıl yönettiğini ve stratejilerine tedarikçi ve müşterileri nasıl entegre ettiğini açıklar.	Kısmi Uyum	Bu konuda çalışmalar yürütülmektedir.
Çevresel konularda (sektörel, bölgesel, ulusal ve uluslararası) politika oluşturma süreçlerine dâhil olup olmadığını; çevre konusunda üyesi olduğu dernekler, ilgili kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşları ile yaptığı iş birliklerini ve varsa aldığı görevleri ve desteklediği faaliyetleri açıklar.	Tam uyum	Çevresel konularda yaptığı işbirlikleri ve desteklediği faaliyetler sosyal sorumluluk kapsamında internet sayfasında yer almaktadır.
Çevresel göstergeler (Sera gazı emisyonları (Kapsam-1 (Doğrudan), Kapsam-2 (Enerji dolaylı), Kapsam-3 (Diğer dolaylı) 1), hava kalitesi, enerji yönetimi, su ve atıksu yönetimi, atık yönetimi, biyoçeşitlilik etkileri) ışığında çevresel etkileri ile ilgili bilgileri dönemsel olarak karşılaştırılabilir bir şekilde raporlar.	Kısmi Uyum	Bu konuda çalışmalar yürütülmektedir.
Verilerini toplamak ve hesaplamak için kullandığı standart, protokol, metodoloji ve baz yıl ayrıntılarını açıklar.	Kısmi Uyum	Bu konuda çalışmalar yürütülmektedir.
Önceki yıllarla karşılaştırmalı olarak rapor yılı için çevresel göstergelerin durumunu açıklar (artış veya azalma).	Kısmi Uyum	Bu konuda çalışmalar yürütülmektedir.
Çevresel etkilerini azaltmak için kısa ve uzun vadeli hedefler belirler ve bu hedefleri açıklar. Bu hedeflerin Birleşmiş Milletler İklim Değişikliği Taraflar Konferansı'nın önerdiği şekilde Bilime Dayalı olarak belirlenmesi tavsiye edilir. Daha önce belirlediği hedeflere göre rapor yılında gerçekleşen ilerleme söz konusu ise konu hakkında bilgi verir.	Kısmi Uyum	Bu konuda çalışmalar yürütülmektedir.
İklim krizi ile mücadele stratejisini ve eylemlerini açıklar.	Kısmi Uyum	Bu konuda çalışmalar yürütülmektedir.
Sunduğu ürünler ve/veya hizmetlerin potansiyel olumsuz etkisini önleme veya minimize etme program ya da prosedürlerini açıklar; üçüncü tarafların sera gazı emisyon miktarlarında azaltım sağlamaya yönelik aksiyonlarını açıklar.	Kısmi Uyum	Bu konuda çalışmalar yürütülmektedir.
Çevresel etkilerini azaltmaya yönelik aldığı aksiyonlar, yürüttüğü projeler ve girişimlerin toplam sayısını ve bunların sağladığı çevresel fayda/kazanç ve maliyet tasarruflarını açıklar.	Kısmi Uyum	Bu konuda çalışmalar yürütülmektedir.
Toplam enerji tüketim verilerini (hammaddeler hariç) raporlar ve enerji tüketimlerini Kapsam-1 ve Kapsam-2 olarak açıklar.	Kısmi Uyum	Bu konuda çalışmalar yürütülmektedir.
Raporlama yılında üretilen ve tüketilen elektrik, ısı, buhar ve soğutma hakkında bilgi sağlar.	Kısmi Uyum	Bu konuda çalışmalar yürütülmektedir.
Yenilenebilir enerji kullanımının artırılması, sıfır veya düşük karbonlu elektrige geçiş konusunda çalışmalar yapar ve bu çalışmaları açıklar.	Kısmi Uyum	Bu konuda çalışmalar yürütülmektedir.
Yenilenebilir enerji üretim ve kullanım verilerini açıklar.	Kısmi Uyum	Bu konuda çalışmalar yürütülmektedir.
Enerji verimliliği projeleri yapar ve bu çalışmalar sayesinde enerji tüketim ve emisyon azaltım miktarını açıklar.	Kısmi Uyum	Bu konuda çalışmalar yürütülmektedir.

Yer altından veya yer üstünden çekilen, kullanılan, geri dönüştürülen ve deşarj edilen su miktarlarını, kaynaklarını ve prosedürlerini (Kaynak bazında toplam su çekimi, su çekiminden etkilenen su kaynakları; geri dönüştürülen ve yeniden kullanılan suyun yüzdesi ve toplam hacmi vb.) raporlar.	Kısmi Uyum	Bu konuda çalışmalar yürütülmektedir.
Operasyonlar veya faaliyetlerinin herhangi bir karbon fiyatlandırma sistemine (Emisyon Ticaret Sistemi, Cap & Trade veya Karbon Vergisi) dâhil olup olmadığını açıklar.	Kısmi Uyum	Bu konuda çalışmalar yürütülmektedir.
Raporlama döneminde biriken veya satın alınan karbon kredisi bilgisini açıklar.	Kısmi Uyum	Bu konuda çalışmalar yürütülmektedir.
Ortaklık içerisinde karbon fiyatlandırması uygulanıyor ise ayrıntılarını açıklar.	Kısmi Uyum	Bu konuda çalışmalar yürütülmektedir.
Çevresel bilgilerini açıkladığı tüm zorunlu ve gönüllü platformları açıklar.	Kısmi Uyum	Bu konuda çalışmalar yürütülmektedir.

C.Sosyal İlkeler

C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları	Uyum Durumu	Açıklama
İnsan Hakları Evrensel Beyannamesine, Türkiye'nin onayladığı ILO Sözleşmelerine ve Türkiye'de insan hakları ve çalışma hayatını düzenleyen hukuksal çerçeve ve mevzuata tam uyumun taahhüt edildiği Kurumsal İnsan Hakları ve Çalışan Hakları Politikası oluşturur. Söz konusu politikayı ve politikanın uygulanması ile ilgili rolleri ve sorumlulukları kamuya açıklar.	Kısmi Uyum	Politika ile ilgili çalışmalara başlanacaktır.
İşe alım süreçlerinde fırsat eşitliği sağlar. Tedarik ve değer zinciri etkilerini de gözeterek adil iş gücü, çalışma standartlarının iyileştirilmesi, kadın istihdamı ve kapsayıcılık konularına (kadın, erkek , dini inanç, dil, ırk, etnik köken, yaş, engelli, mülteci vb. ayrımı yapılmaması gibi) politikalarında yer verir.	Tam Uyum	
Belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimlerin (düşük gelirli kesimler, kadınlar vb.) veya azınlık haklarının/fırsat eşitliğinin gözetilmesi konusunda değer zinciri boyunca alınan önlemleri açıklar.	Kısmi Uyum	Fırsat eşitliği sağlanmaktadır ancak kamuya açıklanmamıştır.
Ayrımcılığı, eşitsizliği, insan hakları ihlallerini, zorla çalıştırmayı önleyici ve düzeltici uygulamalara ilişkin gelişmeleri raporlar. Çocuk işçi çalıştırılmamasına yönelik düzenlemeleri açıklar.	Kısmi Uyum	Ayrımcılığı, eşitsizliği, insan hakları ihlallerini, zorla çalıştırmayı önleyici ve düzeltici uygulamalar konusunda çalışılmakta olup kamuya açıklanmamaktadır.
Çalışanlara yapılan yatırım (eğitim, gelişim politikaları), tazminat, tanınan yan haklar, sendikalaşma hakkı, iş/hayat dengesi çözümleri ve yetenek yönetimine ilişkin politikalarını açıklar. Çalışan şikayetleri ve anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin mekanizmaları oluşturarak uyumsuzluk çözüm süreçlerini belirler. Çalışan memnuniyetinin sağlanmasına yönelik olarak yapılan faaliyetleri düzenli olarak açıklar.	Kısmi Uyum	Faaliyetler yapılmakta olup açıklanmamaktadır.
İş sağlığı ve güvenliği politikaları oluşturur ve kamuya açıklar. İş kazalarından ve sağlığın korunması amacıyla alınan önlemleri ve kaza istatistiklerini açıklar.	Uyumusuz	İş sağlığı ve güvenliği politikaları oluşturulması planlanmaktadır.
Kişisel verilerin korunması ve veri güvenliği politikalarını oluşturur ve kamuya açıklar.	Tam Uyum	
Etik politikası oluşturur (iş, çalışma etiği, uyum süreçleri, reklam ve pazarlama etiği, açık bilgilendirme vb. çalışmaları dâhil) ve kamuya açıklar.	Tam Uyum	
Toplumsal yatırım, sosyal sorumluluk, finansal kapsayıcılık ve finansmana erişim kapsamındaki çalışmalarını açıklar.	Tam Uyum	
Çalışanlara ÇSY politikaları ve uygulamaları konusunda bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenler.	Tam uyum	

C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler	Uyum Durumu	Açıklama
Sürdürülebilirlik alanındaki faaliyetlerini tüm paydaşların (çalışanlar, müşteriler, tedarikçiler ve hizmet sağlayıcılar, kamu kuruluşları, hissedarlar, toplum ve sivil toplum kuruluşları vb) ihtiyaç ve önceliklerini dikkate alarak yürütür.	Tam uyum	
Müşteri şikayetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin müşteri memnuniyeti politikası düzenler ve kamuya açıklar.	Kısmi Uyum	Yönetim Politikası kapsamında olup ayrıca bir politika hazırlanarak kamuya açıklanacaktır
Paydaş iletişimini sürekli ve şeffaf bir şekilde yürütür; hangi paydaşlarla, hangi amaçla, ne konuda ve ne sıklıkla iletişime geçtiğini, sürdürülebilirlik faaliyetlerinde kaydedilen gelişmeleri açıklar.	Kısmi Uyum	Kamuya açıklama yapılmamaktadır.
Benimsediği uluslararası raporlama standartlarını (Karbon Saydamlık Projesi (CDP), Küresel Raporlama Girişimi (GRI), Uluslararası Entegre Raporlama Konseyi (IIRC), Sürdürülebilirlik Muhasebe Standartları Kurulu (SASB), iklimle ilişkili Finansal Açıklamalar Görev Gücü (TCFD) vb.)) kamuya açıklar.	Uyumsuz	Bu konuda çalışma yapılmamıştır.
İmzacısı veya üyesi olduğu uluslararası kuruluş veya ilkeleri (Ekvator Prensipleri, Birleşmiş Milletler Çevre Programı Finans Girişimi (UNEP-FI), Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler (UNGCI), Birleşmiş Milletler Sorumlu Yatırım Prensipleri (UNPRI) vb.), benimsediği uluslararası prensipleri (Uluslararası Sermaye Piyasası Birliği (ICMA) Yeşil/Sürdürülebilir Tahvil Prensipleri gibi) kamuya açıklar.	Uyumsuz	Bu konuda çalışma yapılmamıştır.
Borsa İstanbul Sürdürülebilirlik Endeksi ve uluslararası sürdürülebilirlik endekslerinde (Dow Jones Sürdürülebilirlik Endeksi, FTSE4Good, MSCI ÇSY Endeksleri vb.) yer almak için somut çaba gösterir.	Tam Uyum	Sürdürülebilirlik Raporu çalışmaları yapılarak endekse giriş stratejik olarak hedeflenmiştir.

D. Kurumsal Yönetim İlkeleri

	Uyum Durumu	Açıklama
II-17.1 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında zorunlu olarak uyulması gereken Kurumsal Yönetim ilkeleri yanında tüm Kurumsal Yönetim ilkelerine uyum sağlanması için azami çaba gösterir.	Tam Uyum	
Sürdürülebilirlik konusunu, faaliyetlerinin çevresel etkilerini ve bu konudaki ilkeleri kurumsal yönetim stratejisini belirlerken göz önünde bulundurur.	Tam Uyum	
Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtildiği şekilde menfaat sahiplerine ilişkin ilkelere uyum sağlamak ve menfaat sahipleri ile iletişimi güçlendirmek için gerekli tedbirleri alır. Sürdürülebilirlik alanındaki tedbirler ve stratejilerin belirlenmesinde menfaat sahiplerinin görüşlerine başvurur.	Tam Uyum	
Sosyal sorumluluk projeleri, farkındalık etkinlikleri ve eğitimler ile sürdürülebilirlik konusu ve bunun önemi hakkında farkındalığın artırılması konusunda çalışır.	Tam Uyum	
Sürdürülebilirlik konusunda uluslararası standartlara ve inisiyatlara üye olmak ve çalışmalara katkı sağlamak için çaba gösterir.	Tam Uyum	
Rüşvet ve yolsuzlukla mücadele ile vergisel açıdan dürüstlük ilkesine yönelik politika ve programlarını açıklar.	Kısmi Uyum	Rüşvet ve yolsuzlukla mücadele Politikası ile ilgili çalışmalara başlanacaktır.



VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı Nutuk Sok. No: 4

Ümraniye / İSTANBUL

T 0216 265 40 50 - F 0216 265 40 55

www.vakifgyo.com.tr

© f t in /vakifgyo

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ;
VakıfBank Finans Grubu ve TOKİ iştirakidir.