



*Türkiye'nin İlk Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı Şirketi*



2018 YILI FAALİYET RAPORU



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 2018 - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

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

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Şirket'in 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 25 Şubat 2019 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4. Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

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

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



c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

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

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

5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Şirket'in denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği 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.

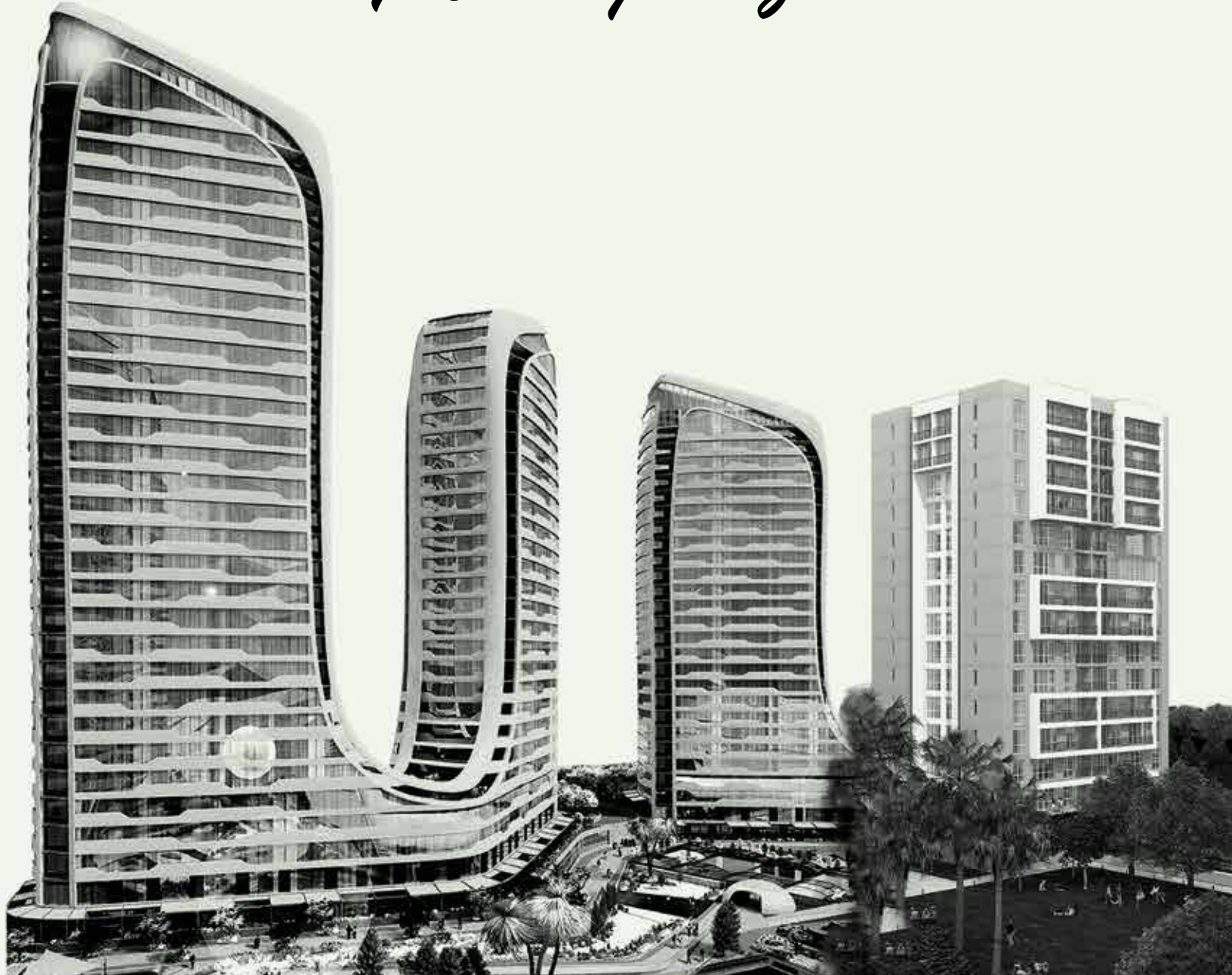
Salim Alyanak, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 1 Mart 2019

*Yaşama değer katan
projelerimizle ülkemizin
geleceğe olan inancına
ortak oluyunuz...*

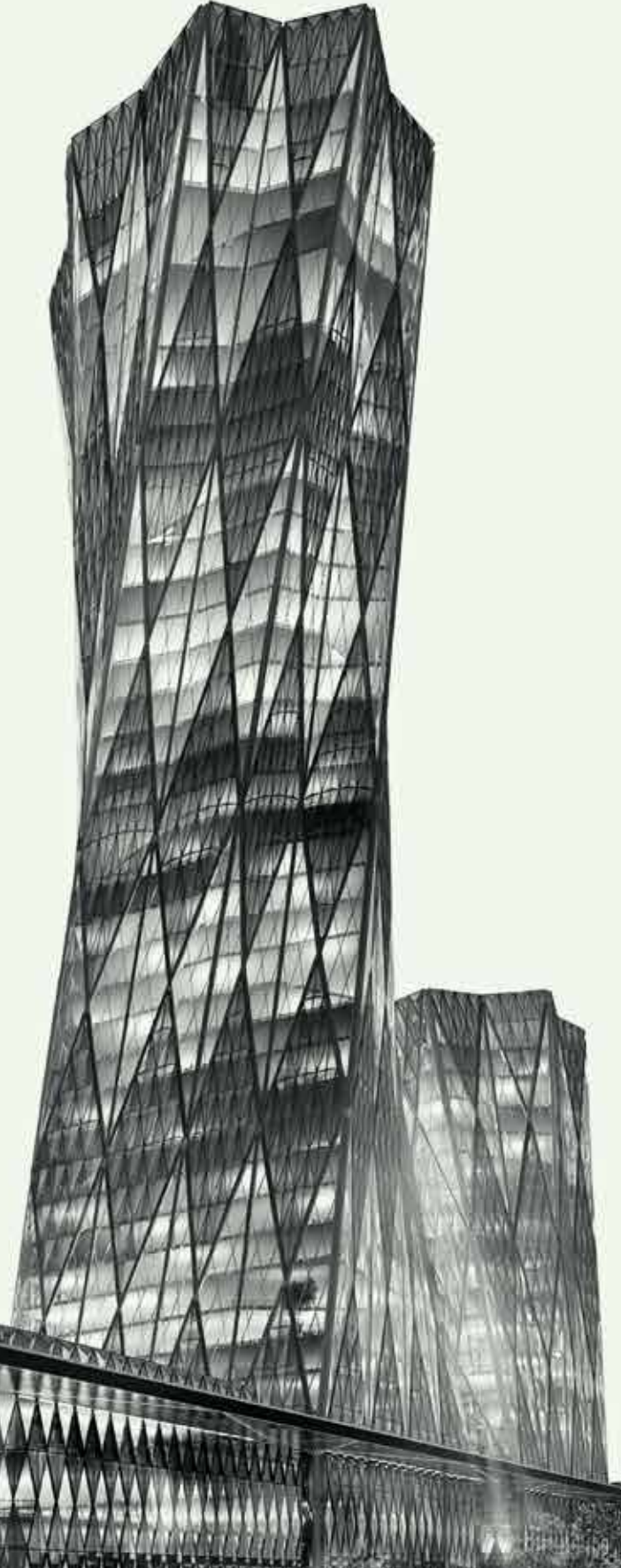


*Sürdürülebilir Bir
Türkiye İçin,
Sürdürülebilir Binalar
Tasarlıyoruz...*



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.



YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI



Önümüzdeki dönemde sektör olarak önceliklendireceğimiz konular; bitmiş konut stoklarının satışı, daha planlı bir büyüme stratejisi oluşturma, yeni inşaatlarda ithal ürün kullanım oranının azaltılması ve gereksiz lüksten kaçınma olacaktır.

Saygıdeğer Ortaklarımız;

2018 yılı gelişmiş ülkelerin büyümelerinde olumlu görünüm, gelişmiş ülke para politikalarında normalleşme eğilimi, uluslararası ticarete ilişkin korumacı politikalar, küresel büyümeye ilişkin aşağı yönlü riskler ve gelişmekte olan ülke varlıklarına yönelik risk iştahındaki oynaklıklar gibi önemli birçok gelişmeyle geride kalmıştır.

2018 yılında ABD ekonomisi, genişleyici maliye politikalarından gelen destekle olumlu bir görünüm sergilemiş ve 2018 yılının üçüncü çeyreğinde %3,4 oranında büyümüştür. Amerika Merkez Bankası (FED) 19 Aralık'ta sona eren toplantısında, ekonomik aktivitede güçlü bir performans sergilendiğini belirterek politika faiz oranını %2,25-%2,50 seviyesine çıkarmıştır.

Avrupa'ya bakıldığında; Brexit'e ilişkin belirsizlikler, bölge ülkelerdeki finansal istikrara yönelik riskler ve siyasi istikrarsızlık başlıca olumsuzluklar olarak göze çarpmaktadır. Avro Bölgesi 2017 yılı büyüme rakamı %2,5 seviyelerinde iken 2018 yılında %1,2 oranında büyümüştür. Avrupa Merkez Bankası (ECB), Aralık ayı toplantısında politika faiz oranında değişikliğe gitmemiş, varlık alım programını 2018 yıl sonunda tamamlamış ve para politikasında normalleşme sürecine devam etmiştir.

Türkiye ekonomisi 2018 yılının ilk çeyreğinde %7,2 büyürken, ekonomik aktivitede beklenen yavaşlama ile birlikte 2018 yılının ikinci çeyreğinde %5,3 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Ağustos ayında Türkiye ekonomisi spekülasyon kur ataklarına maruz kalmış olmasına rağmen yılın üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %1,6 büyümüştür.

Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca açıklanan ve piyasa tarafından olumlu olarak algılanan Yeni Ekonomi Programı ile birlikte büyüme, enflasyon ve istihdam gibi temel ekonomik faktörler gerçekçi ve ulaşılabilir hedeflere dönüştürülmüştür. Önümüzdeki dönem bu hedefler doğrultusunda yeniden dengelenmenin yaşanacağı bir süreç olacaktır.

Sektörümüz yeniden dengelenmenin öncü göstergelerinin yaşandığı bir yılı geride bırakmıştır. Özellikle konut kredisi faiz oranlarındaki yükseliş, imalat kalemlerinde kur ve faiz etkisi ile ortaya çıkan maliyet artışları, yeni konut fiyatlarındaki artış hızının enflasyonun gerisinde kalması sektör tarafından doğru bir şekilde algılanmıştır.

Önümüzdeki dönemde sektör olarak önceliklendireceğimiz konular; bitmiş konut stoklarının satışı, daha planlı bir büyüme stratejisi oluşturma, yeni inşaatlarda ithal ürün kullanım oranının azaltılması ve gereksiz lüksten kaçınma olacaktır.

Yeni Ekonomi Programına uygun olarak; yabancıya satış, yurtdışında yaşayan ve döviz olarak gelir elde eden soydaşlarımıza yerinde tanıtımlar yapılması, artan tüketici güveni ve düşen konut kredisi faiz oranlarının sağlayacağı pozitif etki ve geçmişten alacağımız dersler ile birlikte bugüne kadar olduğu gibi bundan sonra da hep birlikte ülke ekonomisine katkı sağlamaya devam edeceğiz.

Geçmiş ile barışık ama çağın gereklerini sağlayan, çevreci ve milli kültürümüze uygun projelerle daha güzel bir geleceğe katkı sağlama hedefimizi paylaşan tüm hissedarlarımıza destek ve güvenleri için şükranlarımı sunarım.

Saygılarımla,

Doç. Dr. Şahap KAVCIOĞLU
Yönetim Kurulu Başkanı



GENEL MÜDÜRÜMÜZÜN MESAJI



Şirketimizin aktif büyüklüğü bir önceki yıla göre % 47 oranında artarak yaklaşık 1,7 Milyar TL'ye ulaşmıştır.

Değerli Paydaşlarımız,

Vakıf GYO, 2018 yılını yaşanan her türlü zorluğa rağmen hedefleri doğrultusunda başarılı bir şekilde tamamlamış, faaliyetlerini planlanan doğrultuda yürütmüş ve ülkemize katkı sağlamaya devam etmiştir.

Şirketimizin aktif büyüklüğü bir önceki yıla göre yaklaşık % 47 oranında artarak 1.7 Milyar TL'ye ulaşmıştır. 31.12.2018 tarihi itibarıyla Şirketimiz, yaklaşık 450 Milyon TL piyasa değeriyle GYO sektörünün yaklaşık %2,5'ini temsil etmektedir. Şirketimiz bu yıl da yatırımlarına ağırlık vermesine rağmen karlılığını sürdürmüş ve yaklaşık 41 Milyon TL kar ile dönemi kapatmıştır.

2018 yılı içerisinde devam eden yatırımlarımız yaşanan ekonomik sorunlara rağmen planlanan şekilde ilerletilmeye çalışılmış, öte yandan portföyümüzdeki arsalar üzerinde yeni projeler geliştirmek ve portföye yeni varlıklar katmak üzere çalışmalar gerçekleştirilmiştir. İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde kamu otoritelerinin belirlemiş olduğu program doğrultusunda çalışmalara devam edilmektedir. Yıl içinde projelerimize yaklaşık 358 Milyon TL yatırım yapılmıştır.

Şirketimizin büyüme ve verimlilik odaklı hedefleri; devam eden tüm işlerini öngörülen sürede ve kârlılıkla tamamlamak, her ne kadar piyasa şartları zorlaşmış olsa da satış hedeflerini gerçekleştirmek, elinde bulunan varlıklar üzerinde en verimli projelerin geliştirilmesi konusunda çalışmaya devam etmektir.

Ülkemizin ihtiyacı olan, depreme karşı dayanıklı sağlam ve yaşanılabilir mekanlar yapılması, çevreci ve milli kültürümüze uygun projeler geliştirilerek geleceğe katkı sağlama, en önemlisi geleceğe daha güzel bir Türkiye bırakma hedefinde olan Vakıf GYO'ya inanan tüm hissedarlarımıza destek ve güvenleri için teşekkürlerimi sunarım.

Saygılarımla,

Şeref AKGÜL
Genel Müdür / Yönetim Kurulu Üyesi



İÇİNDEKİLER



I. GENEL BİLGİLER..... 12

1. Raporun Dönemi.....	14
2. Ortaklığın Ünvanı.....	14
3. Yönetim Organı ve Üst Düzey Yöneticiler.....	16
4. Yıl İçinde Yapılan Esas Sözleşme Değişiklikleri.....	28
5. Ortaklık, Sermaye Yapısı ve Organizasyon Şeması.....	28
6. Ar-Ge Çalışmaları.....	31
7. Hisse Senedi Performansı.....	31
8. Faaliyet Konusu ve Sektör.....	34

II. FAALİYETLER..... 46

A. Yatırımlar (Gayrimenkul Portföyü).....	46
1. Levent İş Merkezi.....	48
2. Kavaklıdere Dükkan.....	49
3. Aliağa İş Merkezi.....	50
4. Kütahya İş Merkezi.....	51
5. Fatih İş Merkezi.....	52
B. Gayrimenkul Portföyü İle İlgili Faaliyetler.....	53
1. Kiraya Verilen Gayrimenkuller.....	53
2. Gayrimenkul Projesi Gerçekleştirilecek Arsalar.....	56
3. Mülk Edinimine Dayalı Yatırımlar.....	58
4. Mülk Edinme Gayesi Olmayan Yatırımlar.....	59
5. Tamamlanan Gayrimenkul Projeleri.....	60
6. Gayrimenkul Portföy Gelişimi.....	61
C. Finansal Yapıya İlişkin Bilgiler.....	62
1. Ayrıntılı Bilanço.....	62
2. Gelir Tablosu.....	64
3. Özkaynak Değişim Tablosu.....	65
4. Nakit Akış Tablosu.....	66
5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü.....	67
6. Finansal Analiz.....	70

D. Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler.....	78
1. Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmeleri.....	78
2. İçsel Bilgilere Erişimi Olan Kişiler Listesi.....	78
3. Toplu Sözleşme Uygulamaları.....	78
4. Kıdem Tazminatları Yükümlülük Durumu.....	79
5. Personele Sağlanan Hak ve Menfaatler.....	79
6. Danışmalık Hizmetleri.....	79
7. Genel Kurul.....	80
8. Faaliyetleri Önemli Ölçüde Etkileyecek Mevzuat Değişiklikleri.....	80
9. Şirket Aleyhine Açılmış Davalar.....	80
10. Şirketin Doğrudan veya Dolaylı İştirakleri.....	82
11. Şirket Özel Denetimine ve Kamu Denetimine Ait Bilgiler.....	83
12. Şirketin Grup Şirketi Olması İle İlgili Açıklamalar.....	83
13. Kurumsal Sosyal Sorumluluk.....	83
14. Kar Dağıtım Politikası.....	84
15. Diğer Konular.....	85
16. 2018 Yılı Yönetim Kurulu Bağlılık Raporu Sonucu.....	85

III. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU..... 88



I. GENEL BİLGİLER

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

ŞİRKET PROFİLİ

VAKIF GYO,

Piyasa Değeri yaklaşık 450 Milyon TL ile sektördeki en büyük 13. gayrimenkul yatırım ortaklığı olup, sektörün %2,5 'ini temsil etmektedir.

Kısaca VAKIF GYO;

1. RAPORUN DÖNEMİ

01.01.2018 - 31.12.2018

2. ORTAKLIĞIN ÜNVANI

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kayıtlı Sermayesi	1.000.000.000 TL
Çıkarılmış Sermayesi	225.000.000 TL
Faaliyet Merkezi	Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı Nutuk Sok. No: 4 Ümraniye/İstanbul
Ticaret Sicil/No	İstanbul Ticaret Odası/ 653731
İnternet Sitesi	www.vakifgyo.com.tr
Mersis No	0922008334600018
E-Posta	kurumsal@vakifgyo.com.tr

**Sektörün Piyasa
Değeri**
26.9 Milyar TL
Vakıf GYO
450 Milyon
%2,5

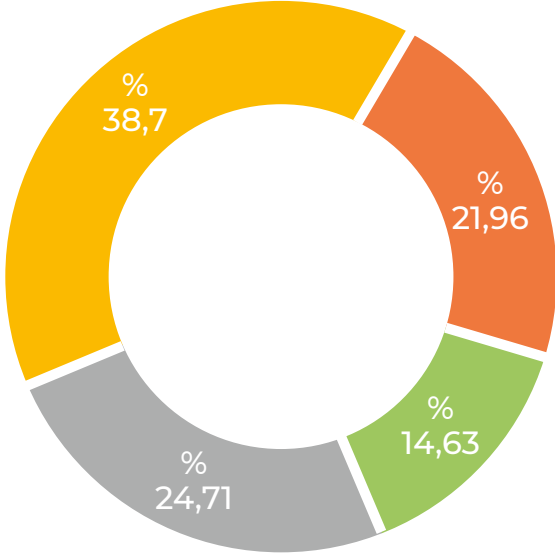
Misyonumuz

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

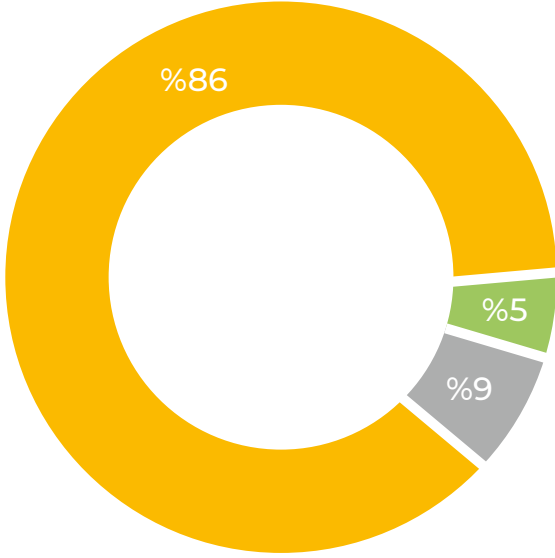
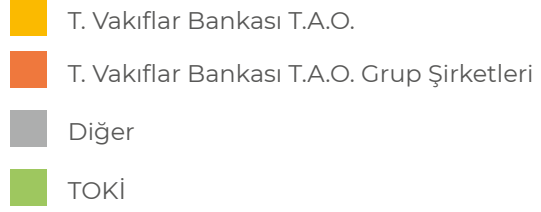
Vizyonumuz

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

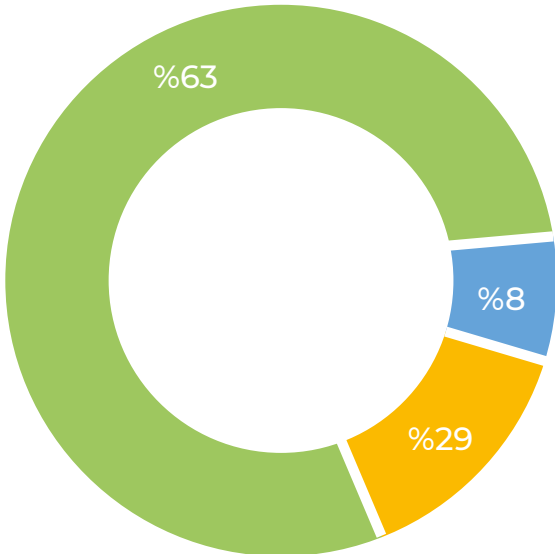




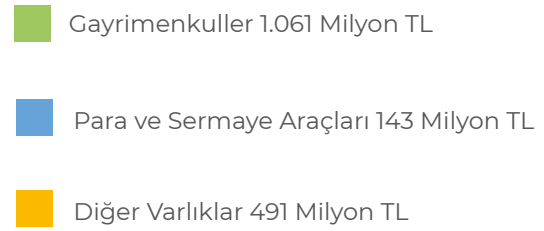
Ortaklık Yapısı



Gayrimenkul Portföyü



Toplam Portföy



VAKIF GYO YÖNETİM

3. YÖNETİM ORGANI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

31 Aralık 2018 itibarıyla görevde olan Yönetim Kurulu Üyelerimiz

Yönetim Kurulu	Adı Soyadı	Görev Süreleri
Başkan	Doç. Dr. Şahap KAVCIOĞLU	04.09.2018 - Devam
Başkan Vekili	Kazim ŞİMŞEK	15.04.2016 - Devam
Üye	Mahmut Süleyman GÜVEN	15.05.2018 – 31.01.2019
Üye	Olca ÇEÇEN	25.06.2018 – 31.01.2019
Üye	Hakan TAŞÇI	01.05.2008 - Devam
Üye	Hızır TARAKÇI	16.06.2017 - Devam
Üye	Orhan YÜCE	16.06.2017 - Devam
Üye	Mehmet MURAT	28.03.2017 - Devam
Üye	Gürol KONYALIOĞLU	15.04.2016 - Devam
Üye	Şeref AKGÜL	15.05.2018 - Devam
Üye	Murat Karani ÖNAL	15.04.2016 – Devam
Üst Yönetim	Adı Soyadı	Görev Süreleri
Genel Müdür	Şeref AKGÜL	25.07.2017 - Devam
Genel Müdür Yardımcısı	Murat TANGİL	17.10.2017 - Devam

Yönetim Kurulu Komiteleri

Yönetim Kurulu	Adı Soyadı
Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı	Kazim ŞİMŞEK
Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi	Hızır TARAKÇI
Denetim Komitesi Başkanı	Kazim ŞİMŞEK
Denetim Komitesi Üyesi	Hakan TAŞÇI
Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı	Hakan TAŞÇI
Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	Hızır TARAKÇI
Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	Ebru BOZDOĞANGİL



Yıl İçinde Görevden Ayrılan Yönetim Kurulu Üyeleri

Görevi	Adı Soyadı	Görev Başlangıcı	Görev Bitişi
Başkan	Sabahattin BİRDAL	30.04.2014	04.09.2018
Üye	Muhammed Onay ÖZKAN	15.05.2018	25.06.2018
Üye	Ali Şükrü KOÇ	08.08.2017	15.05.2018
Üye	Ali ÇALIŞ	27.11.2012	03.04.2018

Üst Yönetime Sağlanan Haklar

Şirket Yönetim Kurulu üyelerine aylık ücretleri dışında herhangi bir ödemede bulunulmamaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ücretleri her yıl yapılan Olağan Genel Kurul'da belirlenmektedir. 2018 Yılında Genel Kurul Yönetim Kurulu aylık ücretlerini net 4.250 TL olarak belirlemiştir. 2018 yılında ödenen toplam yıllık brüt ücret şu şekildedir:

Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	732.593,- TL
Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler	863.432,- TL

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

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



YÖNETİM KURULU ve ÜST YÖNETİM ÖZGEÇMİŞLERİ

Doç Dr. Şahap KAVCIOĞLU

Yönetim Kurulu Başkanı

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

Kazım ŞİMŞEK

Yönetim Kurulu Başkan Vekili (Bağımsız)

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

Mahmut Süleyman GÜVEN

Yönetim Kurulu Üyesi

1971 yılında Samsun'da doğdu. İlk ve orta öğrenimini Terme ve Samsun'da tamamladı. 1993 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İşletme Fakültesi İşletme Mühendisliği Bölümü'nden mezun oldu. 1996 yılında Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'nda Mali Analist Yardımcısı olarak göreve başladı. Aynı yıl içinde Müfettiş Yrd. olarak atandı. VakıfBank'ta Müfettiş, Teftiş Kurulu Başkan Yrd., Tuzla Şubesi Müdürü, Nakit Yönetimi İşlemleri Başkanı görevlerinde bulundu. Halen VakıfBank'ta İnşaat, Emlak Ve Satın Alma Başkanı olarak görev yapmaktadır. Evli olup, 2 çocuğu bulunmaktadır.



Olca ÇEÇEN

Yönetim Kurulu Üyesi

1972 yılında Sivas'ta doğdu. İlk, orta ve lise tahsilini Ağrı ve Ankara'daki çeşitli okullarda tamamladı. 1991 yılında girdiği Karadeniz Teknik Üniversitesi Maliye bölümünden 1995 yılında mezun oldu. 1999 yılında Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'da Uzman Yardımcısı olarak göreve başladı. Sırasıyla Konya Ereğli Şube Müdürlüğü, Aksaray Şube Müdürlüğü ve Orta Anadolu Bölge Krediler Müdürlüğü görevlerinde bulundu. Kasım 2017 tarihinden bu yana Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'da İnsan Kaynakları Başkanlığı görevini ifa eden Olca ÇEÇEN evli ve 2 çocuk babasıdır.

Hakan TAŞCI

Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

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.

Hızır TARAKÇI

Yönetim Kurulu Üyesi

1960 yılında Rize'nin İyidere ilçesinde doğdu. İlkokulu Adapazarı Sakarya İlkokulu'nda, Ortaokulu Adapazarı Ozanlar Lisesi'nde ve Liseyi İstanbul Bağlarbaşı Cumhuriyet Lisesi'nde tamamladı. 1978 yılında girdiği Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesinden 1982 yılında mezun oldu. Aynı yıl Hesap Uzmanları Kurulu'na Hesap Uzman Muavini olarak girdi. 1986 yılında da Hesap Uzmanı oldu. 1991 yılında geçici görevle gittiği İngiltere'de bir yıllık süreyle mali konularda araştırmalarda bulundu. Şubat 1996 yılında Hesap Uzmanları Kurulundan ayrılarak özel sektöre geçti. Halen yeminli mali müşavir olarak çalışmaktadır. İngilizce bilmektedir. 16.06.2017 tarihinde yapılan 2016 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir. Hızır TARAKÇI'nın Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Orhan YÜCE

Yönetim Kurulu Üyesi

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



Mehmet MURAT

Yönetim Kurulu Üyesi

1985 yılında Gazi Üniversitesi İ.İ.B.F. İşletme Bölümünden mezun olup, Gazi Üniversitesi Sos. Bil. Enst. Muhasebe Finansman Bölümünde yüksek lisansını tamamlamıştır. Tarım Kredileri Kooperatiflerinde çeşitli görevlerde bulunduktan sonra Etibank Genel Müdürlüğü'nde Müfettiş Yardımcılığı, Müfettiş, Baş Müfettiş, Personel Müdürü, Emlak Bankası Baş Müfettişliği, Şube Müdürlüğü, Bölge Baş Müdürlüğü, Konut Müsteşarlığı'nda Teftiş Kurul Başkanlığı, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nda Teftiş Kurul Başkanlığı, 2007 den bu güne TOKİ Başkan Yardımcılığı, görevlerinde bulunmuş olup halen TOKİ Başkan Danışmanı olarak görevine devam etmektedir. 28.03.2012 tarihinden itibaren Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliği görevini sürdürmektedir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK`nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Gürol KONYALIOĞLU

Yönetim Kurulu Üyesi

12/05/1972 tarihinde Konya Beyşehir'de doğan Gürol KONYALIOĞLU, ilk, orta ve lise tahsilini Beyşehir, Seydişehir ve Konya'daki çeşitli okullarda tamamladı. 1989 yılında girdiği Selçuk Üniversitesi Müh.Mim.Fak. Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği bölümünü 1993 senesinde derece ile bitirdi. Bir müddet serbest piyasada çalıştıktan sonra askerlik görevinin ardından 1995 yılında Kayseri'de teknik öğretmen olarak memuriyet hayatına başladı. 1997 yılında yüksek lisans programına başladı ve 2000 senesinde "Üç Boyutlu Ağ Dengelemesi ve GPS koordinatları ile karşılaştırılması" konulu tezi ile Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Müh. Ünvanı aldı. 2001 yılında kurum değişikliği yaparak 2004 yılına kadar Yalova Bayındırlık ve İskân Müdürlüğünde mühendis olarak çalıştı. Bu kurumda en son İmar ve Afet İşleri Şb. Md. görevinde iken Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'ne yatay geçiş yaptı. Kurumun 5273 sayılı Yasa ile kapatılması ile birlikte TOKİ'de göreve başladı. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nda 2004 yılından itibaren Uzman, Gecekondu Dönüşüm Şube Md. kadrolarında çalıştı ve en son 14/10/2008 tarihinde "Kentsel Yenileme ve İmar Dairesi Başkanı" olarak atandı. İmar ve Planlama Daire Başkanlığı'nın ayrılması ile 22/05/2009 tarihinden itibaren de "Kentsel Yenileme Daire Başkanı" olarak görevine devam etmektedir. Gürol KONYALIOĞLU'nun Milli Eğitim Bakanlığı tarafından yayımlanan "Sulama ve Kurutma" ile "Yol Bilgisi ve Uygulaması" adlı iki kitabı, yurt içi ve dışındaki kurultay ve sempozyumlarda çeşitli bildirileri bulunmaktadır. Ayrıca SPK Lisanslı (400506) Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı belgesine de sahiptir. 01/04/2009 tarihinden 15/04/2016 tarihine kadar Vakıf İnşaat Restorasyon A.Ş. yönetim kurulu üyeliği görevini yürüttü. Bununla birlikte Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi Kamu Yönetimi bölümünde eğitim görmektedir. Evli ve iki çocuk babasıdır. 15.04.2016 tarihinde yapılan 2015 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirketimiz Yönetim Kurulu üyeliğine seçilmiş olup bu görevini sürdürmektedir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Şeref AKGÜL

Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür

1972 yılında Ankara'da doğdu. İlk, orta ve lise eğitimini İstanbul'da tamamladı. 1996 yılında Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Fakültesi'nden mezun oldu. Meslek hayatına 1998 yılında Toprakbank A.Ş. Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş Yardımcısı olarak başladı. 2010 yılına kadar çeşitli bankalarda Müdür Yardımcısı, Başkan Yardımcısı ve Pazarlama Yöneticisi pozisyonlarında görev yaptı. 2010-2016 yılları arasında Halk GYO A.Ş. bünyesinde sırasıyla İç Denetim ve Risk Kontrol Müdürü, Portföy Yönetimi ve Finansal Raporlama'dan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı ve Genel Müdür Vekili olarak çalıştı. Şirketimizde, 25.07.2017 tarihinden itibaren Genel Müdür olarak görev yapan Sayın Şeref Akgül, 14.05.2018 tarihinde yapılan 2017 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir. Sayın Şeref AKGÜL'ün Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Murat Karani ÖNAL

Yönetim Kurulu Üyesi

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

Murat TANGİL

Genel Müdür Yardımcısı

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



Yönetim Kurulu Üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanları

Adı Soyadı	Son Durum itibarıyla Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı	Yer Aldığı Komiteler ve Görevi
Doç. Dr. Şahap KAVCIOĞLU	T.Vakıflar Bankası T.A.O. Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Bağımsız Üye Değil	--
Kazim ŞİMŞEK	--	Bağımsız Üye	Denetim Komitesi Başkanı, Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkan
Mahmut Süleyman GÜVEN	T.Vakıflar Bankası T.A.O. İnşaat Emlak ve Satın Alma Başkanı	Bağımsız Üye Değil	--
Olca ÇEÇEN	T.Vakıflar Bankası T.A.O. İnsan Kaynakları Başkanı	Bağımsız Üye Değil	--
Hakan TAŞÇI	--	Bağımsız Üye	Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı, Denetim Komitesi Üyesi
Hızır TARAKÇI	AKT Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim A.Ş.- Yeminli Mali Müşavir	Bağımsız Üye Değil	Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi, Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi
Orhan YÜCE	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkan Yardımcısı	Bağımsız Üye Değil	--
Mehmet MURAT	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkan Danışmanı	Bağımsız Üye Değil	--
Gürol KONYALIOĞLU	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Kentsel Yenileme Daire Bşk.	Bağımsız Üye Değil	--
Şeref AKGÜL	Genel Müdür	Bağımsız Üye Değil	--
Murat Karani ÖNAL	Hazine ve Maliye Bakanlığı Dış Ekonomik İlişkiler Genel Müdürlüğü Uzman	Bağımsız Üye Değil	--



YÖNETİM KURULU KOMİTELERİNİN 2018 YILI FAALİYETLERİ

Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden sorumlu komite, Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir. Şirketimiz Yönetim Kurulu kararı ile kurulmuş olan denetimden sorumlu komitenin başkanlığını Kazim ŞİMŞEK, üyeliğini ise Hakan TAŞÇI 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 11 adet karar alıp, Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

Şirket'in finansal tablolarının, Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ve izlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak düzenlendiği ve Şirket'in 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 hazırlanıp Yönetim Kurulu'na sunmuştur. Ayrıca 2018 Yılı bağımsız denetim şirketinin seçimi hususunda yıllık ve altı aylık İç Denetim Raporlarını da inceleyip görüşlerini Yönetim Kurulu'na iletmiştir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi ilgili dönem içerisinde 6 adet rapor hazırlayıp Yönetim Kurulu'na sunmuştur.



Kurumsal Yönetim Komitesi

Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından kurulan Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanlığı'na Hakan TAŞÇI, üyeliklerine ise Hızır TARAKÇI ve Ebru BOZDOĞANGİL atanmıştır.

Kurumsal yönetimden sorumlu komite dönem içerisinde

- Kurumsal Yönetim İlkelerini Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak,
- Yönetim Kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak,
- Pay sahipleri ile ilişkiler biriminin çalışmalarını gözetmek,
- Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin sayısı ve seçimine; Yönetim Kurulu'nun ve ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak, Şirketin faaliyet gösterdiği alanlarda şirketin çalışmalarını etkilemesi muhtemel risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan kaldıracı ve/veya düşürücü önlemler alınması konusunda Yönetim Kurulu'na 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 icalemleri 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 5 adet rapor hazırlamıştır.

Ayrıca 2017 Yılı hesap dönemine ilişkin Kurumsal Uyum Raporunu ve 2017 yılı Yatırımcı İlişkileri Bölümü Faaliyet Raporunu hazırlayarak Yönetim Kurulu'na 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 2018 Yılında 32 defa toplanmış üyelerin toplantıya katılım oranı % 100 olarak gerçekleşmiştir.



BAĞIMSIZLIK BEYANLARI

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ KAPSAMINDA BEYAN

1. Şirket, Şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile 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 olmadığını 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 olmadığını,

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 olmadığını,

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

Beyan, kabul ve taahhüt ederim.

Hakan TAŞÇI



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 sıhrı hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkimin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olduğumu ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,

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,

11) 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'a da yazılı olarak iletceğimi ve ilke olarak istifa edeceğimi,

Beyan, kabul ve taahhüt ederim.



4. YIL İÇİNDE YAPILAN ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

Şirketimizce bu dönemde 2017 yılı karından bedelsiz hisse senedi verilmek suretiyle ortaklarımıza kar payı dağıtılması sonucu çıkarılmış sermayesini **225.000.000 TL**'ye, Kayıtlı Sermaye Tavanını ise 500.000.000 TL'den **1.000.000.000 TL**'ye yükseltmiştir

Bu doğrultuda Esas Sözleşmenin 7. Maddesinde değişiklik yapılmıştır. Ayrıca, Şirketimiz esas sözleşmesinin 6. Maddesinde yer alan " Borçlanma Sınırı ve Menkul Kıymet İhracı" hususları da değiştirilmiştir.

Söz konusu değişikliklerin tamamı ve SPK onaylı tadil metni <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/681299> bağlantısında yer almaktadır.

5. ORTAKLIK, SERMAYE YAPISI ve ORGANİZASYON ŞEMASI

5.1 Ortaklık Yapısı

31 Aralık 2018 itibarıyla Ortaklık Yapımız aşağıdaki gibidir.

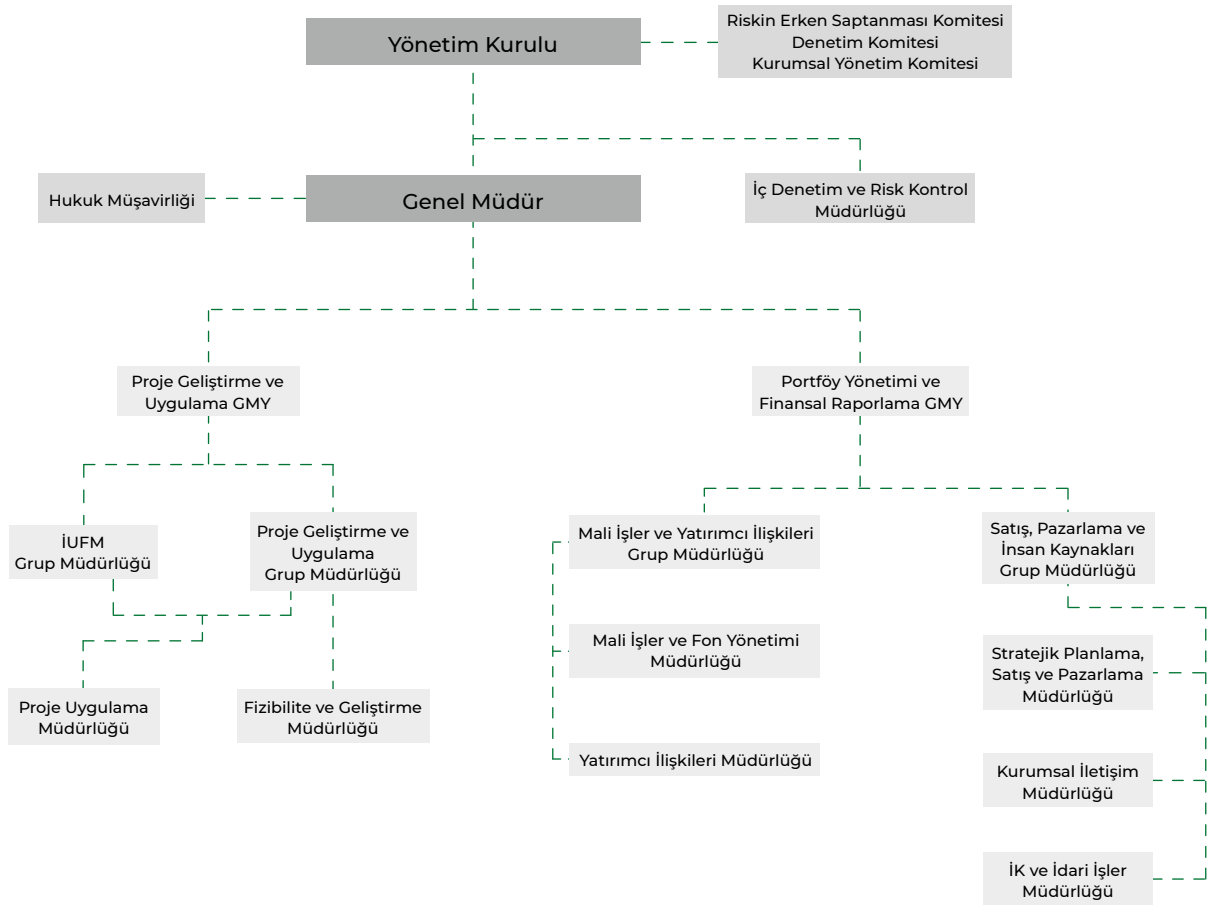
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
T. Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı	38,70	87.080.680
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Bşk.	14,63	32.906.790
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Gv. Hiz.Vakfı	9,60	21.601.384
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Emekli Sandığı	8,88	19.976.131
Diğer	28,19	63.435.015
Toplam	100	225.000.000

Şirketin hisse senetleri nama yazılı A grubu ve hamiline yazılı B grubu olmak üzere iki çeşittir. Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A grubu payların her biri 15 (On Beş) oy hakkına, B grubu payların ise her biri 1 (Bir) oy hakkına sahiptir.



5. 2 Vakıf GYO AŞ Organizasyon Şeması

Şirketimiz organizasyon şeması 31 Aralık 2018 itibarıyla aşağıdaki gibidir:



31 Aralık 2018 itibarıyla şirketimiz personel sayısı 29'dur.



5.3 Bağlı Ortaklıklar, Finansal Duran Varlıklar İle Finansal Yatırımlar Hakkında Bilgiler

Halk - Vakıf Adi Ortaklığı

Ortaklık Ünvanı	Halk GYO - Vakıf GYO Adi Ortaklığı
Faaliyet Merkezi	Tatlısu Mahallesi Ümraniye/İstanbul
Sermayesi	100.000,-TL
Şirketimizin Sermayedeki Pay Tutarı/Oranı	50.000,-TL / %50
Yönetim Organı	
Ortaklar Kurulu Başkanı	Doç.Dr.Şahap KAVCIOĞLU
Ortaklar Kurulu Başkan Yardımcısı	Dr. Feyzullah YETKİN
Ortaklar Kurulu Üyesi	Şeref AKGÜL
Ortaklar Kurulu Üyesi	Erdal BEKİN

Vakıf - Obaköy Adi Ortaklığı

Ortaklık Ünvanı	Vakıf GYO ve Obaköy Adi Ortaklığı
Faaliyet Merkezi	Şerifali Mahallesi Bayraktar Bulvarı Nutuk Sokak No:4 Ümraniye İstanbul
Sermayesi	100.000,-TL
Şirketimizin Sermayedeki Pay Tutarı/Oranı	99.000,-TL / %99
Yönetim Organı	
Ortaklar Kurulu Başkanı	Kazim ŞİMŞEK
Ortaklar Kurulu Başkan Yardımcısı	Şeref AKGÜL
Ortaklar Kurulu Üyesi	Murat TANGİL
Ortaklar Kurulu Üyesi	Özer ÖZDİKİCİ



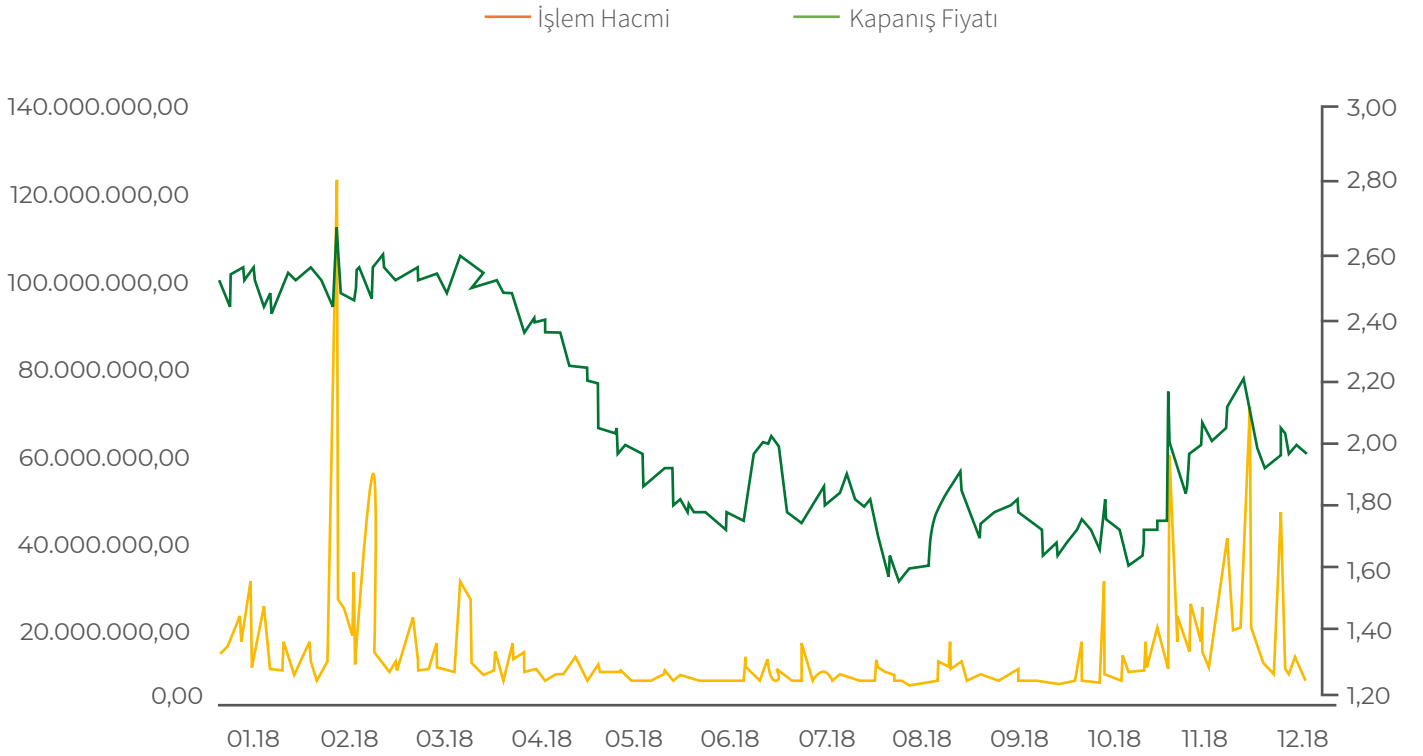
6. AR-GE ÇALIŞMALARI

Şirketimiz arsa, arazi ve proje geliştirme fizibilite çalışmaları haricinde herhangi bir araştırma ve geliştirme faaliyetinde bulunmamaktadır.

7. HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

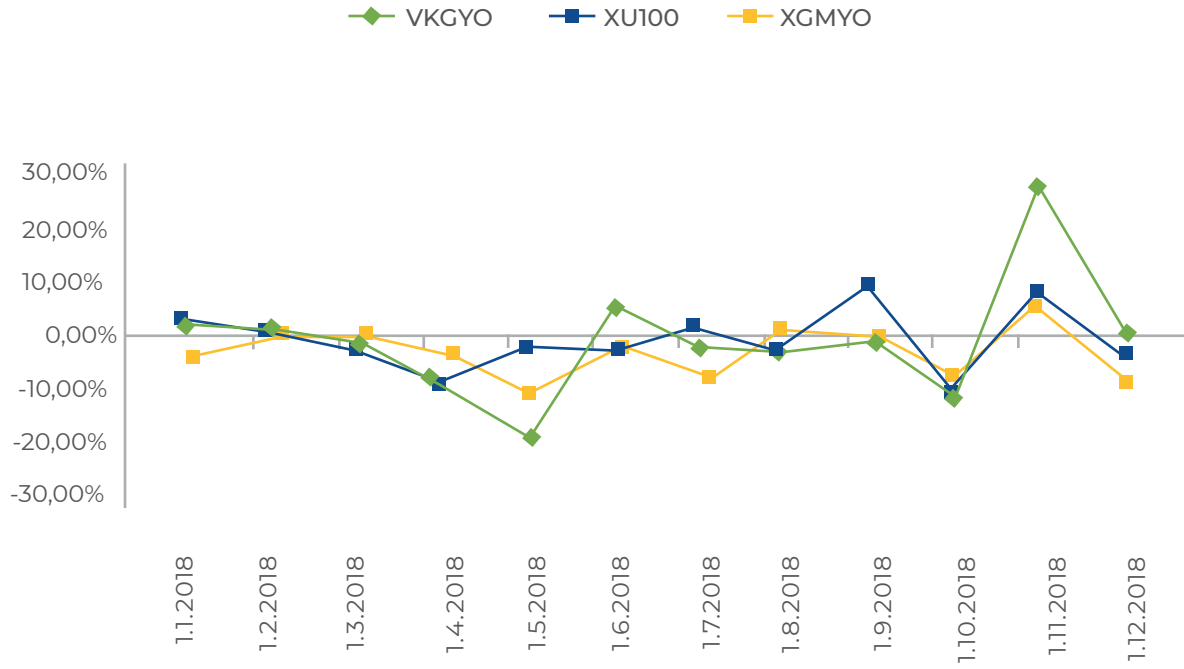
Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın BİST içerisindeki "VKGYO" kodlu hisse senedinin 1 Ocak 2018 – 31 Aralık 2018 tarihleri arasında göstermiş olduğu performans detayları aşağıdaki grafikler yardımıyla sunulmaktadır. İlk grafik hisse senedimize ait 2018 yılı performansını göstermektedir. Grafiğin sol ekseninde hisse senedinin günlük olarak toplam işlem hacimleri görülmekte, sağ ekseninde ise günlük kapanış fiyatları yer almaktadır. Hisse senedi istatistiki bilgileri Foreks'ten alınmıştır.

VKGYO 2018 HİSSE SENEDİ PERFORMANSI



BİST 100 Endeksi ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi ile 1 Ocak 2018 tarihinden 31 Aralık 2018 tarihine kadar olan karşılaştırmalı performans değişimi grafiği ise aşağıda verilmektedir.

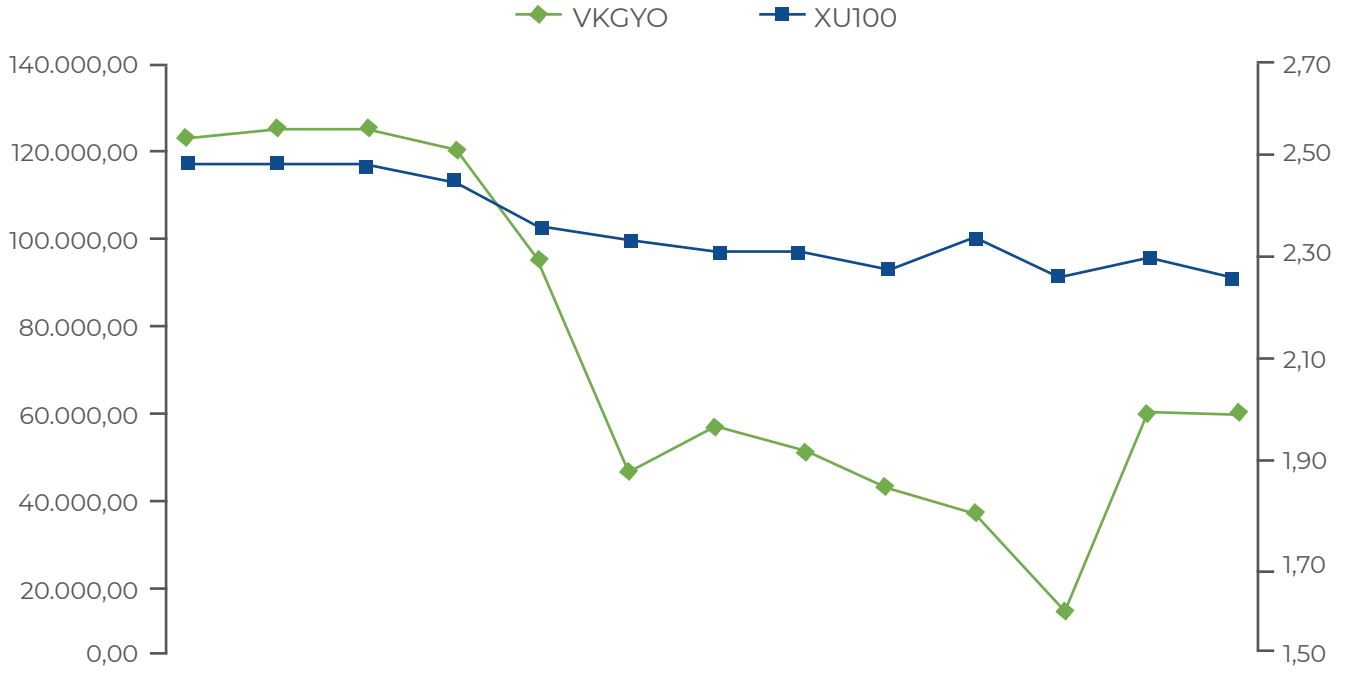
KARŞILAŞTIRMALI HİSSE SENEDİ ve ENDEKS PERFORMANSLARI



Yukarıdaki grafikte değişimler gösterilmekle birlikte aşağıdaki grafiklerde ay sonlarında gerçekleşmiş olan kapanış fiyatları karşılaştırılmıştır.

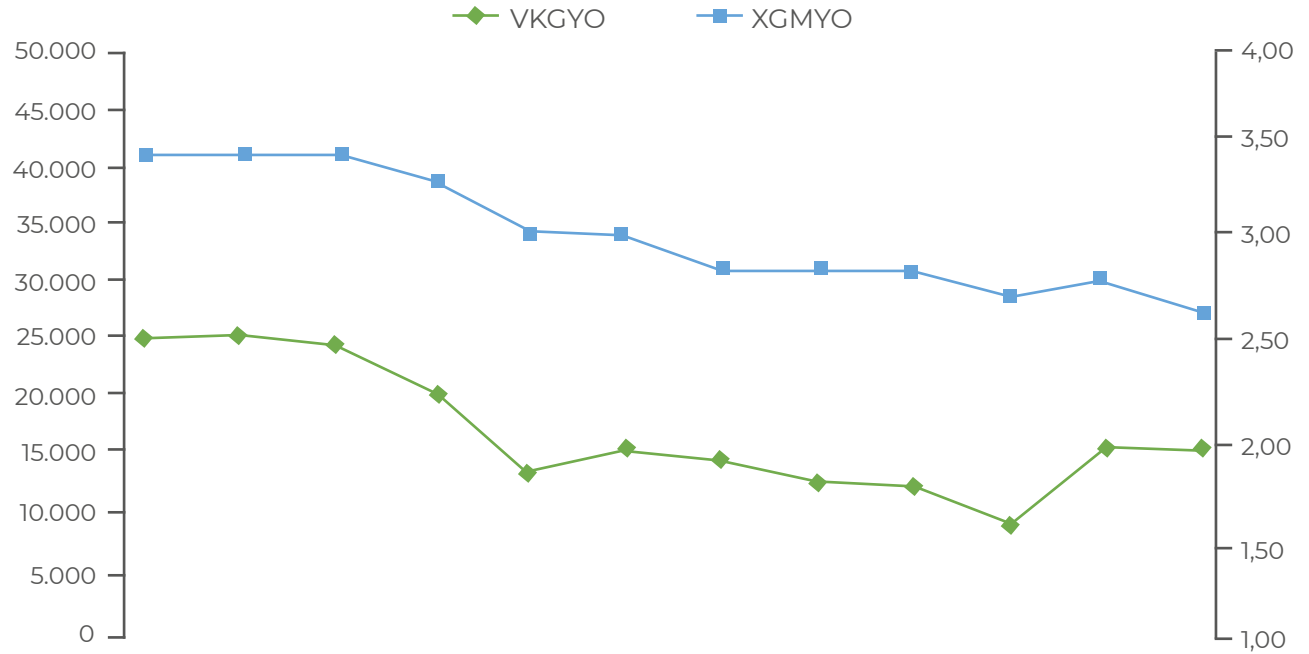


VKGYO - XU100



	2.01.18	31.01.18	28.02.18	31.03.18	30.04.18	31.05.18	31.06.18	31.07.18	31.08.18	30.09.18	31.10.18	31.11.18	31.12.18
XU100	117.524,	119.528,	118.950,	114.929,	104.282,	100.652,	96.520,0	96.952,0	92.723,2	99.956,8	90.200,6	95.416,0	91.270,4
VKGYO	2,56	2,59	2,60	2,55	2,30	1,87	1,96	1,91	1,83	1,78	1,58	2,00	1,99

VKGYO - XGMYO



	2.01.18	31.01.18	28.02.18	31.03.18	30.04.18	31.05.18	31.06.18	31.07.18	31.08.18	30.09.18	31.10.18	31.11.18	31.12.18
XGMYO	44.517	42.960	42.688	42.373	40.412	36.119	35.329	31.969	32.017	31.936	30.035	31.200	28.491
VKGYO	2,56	2,59	2,60	2,55	2,30	1,87	1,96	1,91	1,83	1,78	1,58	2,00	1,99



8. FAALİYET KONUSU ve SEKTÖR

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Faaliyet Konusu

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının öncelikli faaliyet konusu, gayrimenkul ve gayrimenkul sertifikası gibi gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından oluşan bir portföy oluşturmak ve portföy çeşitlendirmesi yaparak

riski en aza indirerek bu portföyü yönetmektir. Temel olarak düşünüldüğünde menkul kıymet yatırım ortaklıkları ile aynı olan GYO’nun ayırıcı özelliği portföyünde menkul kıymetlerin yanı sıra ağırlıklı olarak gayrimenkullerin ve bunlara dayalı menkul kıymetlerin olmasıdır.

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

Gayrimenkul Sektöründeki Durum

TÜİK tarafından açıklanan Aralık 2018 Konut Satış İstatistikleri Bülteni’ne göre Türkiye genelinde 2018 yılında 1.375.398 konut satış sonucu el değiştirmiştir. Konut satışları 2018 yılında bir önceki yıla göre %2,4 azalış göstermiş olup, 2018 yılında, İstanbul 234.055 konut satışı ve %17 pay ile ilk sırayı almıştır. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 131.161 konut satışı ve %9,5 pay ile Ankara, 75.672 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. En az satış ise 159 konut ile Hakkari’de gerçekleşti. Türkiye genelinde satılan konutların 276.820 tanesi ipotekli, 1.098.578 tanesi ise diğer satış türünde gerçekleşti.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %4,8 artarak 69.861 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk

satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13.723 konut satışı ve %19,6 ile en yüksek paya sahip olurken, onu yine Ankara ve İzmir illeri izlemiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları 2018 yılında bir önceki yıla göre %78,4 oranında arttı. Yabancılar yapılan konut satışlarında 2018 yılında ilk sırayı 14.270 konut ile İstanbul, ikinci sırayı 7.938 konut ile Antalya aldı. Antalya’yı 2.720 konut satışı ile Bursa ve 2.133 konut satışı ile Ankara izledi. Irak vatandaşları 2018 yılında Türkiye’den 8.205 konut satın aldı. Irak’ı 3.652 konut ile İran, 2.718 konut ile Suudi Arabistan, 2.297 konut ile Rusya Federasyonu ve 2.199 konut ile Kuveyt izledi.



Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Vakıf GYO

Şirketimizin de içinde faaliyet göstermekte olduğu gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektöründe Sermaye Piyasası Kurulu tarafından en son paylaşılan 2018 3. Çeyrek verilerine göre toplam 33 adet gayrimenkul yatırım ortaklığı bulunmaktadır. 2018 3. Çeyrek itibarıyla kamuya açıklanan verilere göre GYO sektöründe kayıtlı bulunan ortaklıkların aktif toplamı 77,5 Milyar TL'ye ulaşmıştır. Şirketimizin bu toplam içerisindeki payı 3. Çeyrek itibarıyla %1,84 olmuştur. Yine aynı dönemde Şirketimiz, tüm halka açık GYO şirketlerinin toplam 20,3 milyar TL'lik piyasa değeri içinde, % 1,98 oranındaki payı ile 12. sırada yer almaktadır.

Şirketimiz gelecekte de hem aktif toplamını hem de piyasa değerini artırarak Türkiye Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları arasında sağlam bir yer edinerek hem iç hem dış paydaşlarına değer katmak hedefindedir.

Genel Ekonomik Durum ve Finansal Piyasalar*

2018 yılının ikinci çeyreğinde küresel iktisadi faaliyette gözlenen ivme kaybı, üçüncü çeyrekte de gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızlarındaki eş anlı yavaşlamadan ötürü etkisini sürdürmüştür. ABD ve İngiltere'deki olumlu büyüme performansına karşın, özellikle Euro Bölgesi büyümesinde süregelen yavaşlama eğilimi belirgin hale gelmiştir. Artan korumacılık eğilimlerinin küresel ekonomi politikalarına yönelik belirsizliği artırarak önümüzdeki dönem küresel büyüme görünümü üzerinde yavaşlatıcı etkide bulunacağı öngörülmektedir. Gelişmiş ülke merkez bankalarının kademeli parasal sıkılaştırma eğilimi 2018 yılının dördüncü çeyreğinde de devam etmiştir. Bu dönemde, küresel büyüme eğilimindeki yavaşlama ve küresel ekonomiye ilişkin belirsizliğin artması, gelişmiş ülkelerde devam eden politika normalleşmesinin hız kaybedebileceği beklentisini oluşturarak tahvil getirilerinin

gerilemesine yol açmıştır. Son dönemde Amerikan Merkez Bankası'nın (Fed) para politikasındaki normalleşme sürecinin daha yavaş olabileceği beklentisinin güçlenmesine bağlı olarak, Eylül ayından itibaren gelişmekte olan ülkelere yönelen portföy akımlarının toparlanma eğilimi sergilediği gözlenmektedir. Jeopolitik risklerin de etkisiyle gelişmekte olan ülkelerin risk primleri dalgalı seyretmekle birlikte Ocak ayından itibaren küresel risk iştahındaki artışa paralel olarak gerilemeye başlamıştır.

Ekim Enflasyon Raporu'ndan sonraki dönemde meydana gelen jeopolitik gelişmeler ve küresel oynaklıklara rağmen, TCMB'nin para politikasındaki sıkı duruşunu sürdürmesi ve enflasyon görünümünün düzelmeye başlaması yurt içinde finansal göstergelerde bir miktar iyileşme kaydedilmesine katkıda bulunmuştur.



Ülke risk primindeki düşüşün de etkisiyle, Türk lirası 2018 yılının Kasım ve Aralık aylarında diğer gelişmekte olan ülke para birimlerinden olumlu yönde ayrılmış; kısa ve orta vadeli piyasa faizleri düşmüştür. Kredi piyasasında 2018 yılının üçüncü çeyreğinde sıkılaşma kaydedilmesini takiben, kredilerin büyüme hızındaki yavaşlama 2018 yılının son çeyreğinde daha belirgin hale gelmiştir. Tüketici enflasyonu 2018 yılının sonunda yüzde 20,3 seviyesine düşmüştür. Bu dönemde, sıkı para politikası duruşunun yanı sıra, petrol ve diğer emtia fiyatlarındaki gerileme, belirli ürünlerdeki vergi indirimleri ve iç talepteki zayıflama enflasyondaki düşüşte etkili olmuştur. Üretici fiyatları enflasyonunun döviz kuru ve enerji fiyatlarındaki düşüşe bağlı olarak gerilemesine karşın, tüketici fiyatları üzerinde üretici fiyatları kaynaklı maliyet baskıları güçlü seyrini korumuştur. İktisadi faaliyet Ekim Enflasyon Raporu'nda ortaya konulan görünümle uyumlu şekilde 2018 yılı üçüncü çeyreğinde yavaşlamıştır. Bu dönemde finansal piyasalardaki oynaklık ve finansal koşullardaki sıkılaşma yurt içi talepte tüketim ve yatırım kaynaklı olarak daralmaya neden olmuştur. Olumlu dış talep koşulları ve reel kurdaki birikimli değer kaybına bağlı olarak net ihracatta gözlenen güçlü seyir, büyümedeki yurt içi talep kaynaklı yavaşlamayı sınırlamıştır. Bu döneme ilişkin açıklanan göstergeler toplam talep koşullarının enflasyona düşüş yönlü katkısının arttığına işaret etmektedir.

TCMB, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla Eylül ayında gerçekleştirdiği güçlü parasal sıkılaştırmanın ardından, Aralık ve Ocak aylarında fiyat istikrarına yönelik risklere vurgu yaparak sıkı para politikası duruşunu korumuştur. Eylül ayındaki PPK toplantısından itibaren TCMB fonlamanın tamamı haftalık

repo ihaleleri ile yapılmıştır. Bunun neticesinde, BIST Bankalararası Repo piyasasında TCMB işlemleri hariç tutularak hesaplanan ortalama faiz yüzde 24 düzeyindeki bir hafta vadeli repo ihale faizi etrafında dalgalanmıştır.

Eylül ayındaki güçlü parasal sıkılaştırma ve ülke risk primindeki düşüşe bağlı olarak kur takası faizleri tüm vadelerde bir önceki Rapor dönemine göre gerilemiştir. Sıkı duruşun korunmasıyla, kısa vadeli kur takası getirileri, uzun vadeli kur takası getirilerinin üzerinde seyretmeyi sürdürmüştür. Türk lirasının ima edilen oynaklığı gerilemiştir.

2018 yılının üçüncü çeyreğinde bankaların kredi koşullarında gözlenen sıkılaşma ve iktisadi faaliyetteki yavaşlamaya bağlı olarak kredi talebindeki düşüşün etkisiyle kredi büyümesinde ortaya çıkan yavaşlama eğilimi son çeyrekte daha belirgin hale gelmiştir. Finansal Koşullar Endeksi'ni oluşturan tüm finansal bileşenler, son çeyrekte önceki döneme kıyasla daha sınırlı ölçüde sıkılaştırıcı katkı vermiştir.

Tüketici enflasyonu 2018 yılının son çeyreğinde bir önceki çeyrek sonuna kıyasla 4,2 puan azalarak yüzde 20,30 ile Ekim Enflasyon Raporu tahmininin altında gerçekleşmiştir. İşlenmemiş gıda, enerji, alkol-tütün ve altın dışı tüketici enflasyonunda da benzer bir görünüm izlenmiştir. Enflasyonda kaydedilen gerilemede Türk lirasındaki değerlenme, emtia fiyatlarındaki düşüş, belirli dayanıklı tüketim mallarına yönelik vergi indirimleri ve talep koşullarının zayıf seyri etkili olmuştur.

Yılın son çeyreğinde, yıllık enflasyondaki azalışta temel mal ve enerji grupları başlıca sürükleyici olmuştur. Temel mal grubunda Türk lirasındaki değerlenmenin yanında, Kasım ayından itibaren otomobil, mobilya ve beyaz eşyada yapılan vergi indirimleri önemli bir rol oynamıştır. Enerji grubunda ise uluslararası petrol fiyatlarındaki düşüş olumlu yansımıştır. Gıda grubunda yıllık enflasyon yüksek seyrini korumuştur. Hizmet grubu yıllık enflasyonu bu dönemde birikimli maliyet artışlarına bağlı olarak yükselişini sürdürmüştür. Üretici enflasyonunun son çeyrek itibarıyla gerilemesine karşın, tüketici fiyatları üzerindeki maliyet baskıları halen güçlü seyretmektedir.

Diğer taraftan, iç talepteki zayıflamanın enflasyona düşüş yönü destek vermeye devam etmesiyle, üçüncü çeyrekte belirgin olarak bozulan fiyatlama davranışlarında bir miktar iyileşme gözlenmiştir. Yayımlı endekslerine göre ekonomik birimlerin fiyat artırma eğilimi önceki çeyreğe göre azalmış ve medyan fiyat artış oranı ikinci çeyrekteki seviyesine gerilemiştir. Ancak, eğilim ve fiyatlama davranışına ilişkin takip edilen göstergeler halen tarihsel olarak yüksek seviyelerde bulunmaktadır.

Şirketimiz Mali Yapısı ve Piyasa Payı

Gelir Yaratma Kapasitesi

Şirketimiz gelir yaratma kapasitesi temel olarak ana faaliyet konusunun sürdürülmesi ile oluşmaktadır. Bunlar gayrimenkullerden elde edilen gelirler (satış ve kira gelirleri) ile birlikte finansal yatırımlardan elde edilen gelirlerdir. Dolaylı olarak ise harcamalarda sağlanacak tasarruflar ile gelir yaratma kapasitesi artırılabilir.

Şirketimizin kira geliri elde edebilmek amacıyla hali hazırda portföyünde bulunan taşınmazlarının yanı sıra portföyüne, üzerinde proje geliştirilmek amacıyla dahil edilen arsalarının da gelecekte Şirketimize sürdürülebilir gelir getirmesi beklenmektedir. Bu amaçla T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile imzalanmış olan protokol ile inşaatı devam etmekte olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin tamamlanmasını takiben

sürdürülebilir kira gelirlerine sahip olacaktır. Bunun yanı sıra 2018 yılı içerisinde daire teslimlerine başlanan Bizimtepe Aydos Projesi, üzerlerinde proje oluşturulmak üzere portföye dahil edilmiş olan arsalar (Maltepe, İzmir Konak Arsaları vb.) ve diğer yatırımlarımızın (Transform Fikirtepe, Nidapark Küçükyalı ve Gaziantep İkonova Projeleri) Şirketimiz gelir yaratma kapasitesini artırması beklenmektedir.

Ayrıca Şirketimiz finansal piyasalarda en iyi getiriye sağlayan enstrümanlara yatırım yapmayı sürdürecektir. Şirket gider yönetimi ve gider harcamalarında tasarruf ilkelerine gerekli itinaı göstermekte, genel yönetim giderlerini ise minimuma indirmeye çalışmaktadır.

*TCMB 2019-I Enflasyon Raporu'ndan alıntı yapılmıştır.



GÜNCEL PROJELERİMİZ

● Tamamlanan Projeler

BİZİMTEPE AYDOS PROJESİ

GAZİANTEP ICONOVA PROJESİ

● Devam Eden Projeler

İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ

● Planlanan Projeler

İZMİR KONAK KARMA PROJESİ

MALTEPE PROJESİ

● GAZİANTEP
ICONOVA PROJESİ



İSTANBUL ULUSLARARASI
FİNANS MERKEZİ

BİZİMTEPE AYDOS
PROJESİ



İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ

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

- A sınıfı ticaret ve ofis alanları
- Anadolu ve Selçuklu Mimarisinin temellerinden esinlenen fark yaratan cephe tasarımı





Lokasyon
Ümraniye, İstanbul

İnşaat Alanı
261.537 m²

Proje Durumu
İnşaat Aşamasında



BİZİMTEPE AYDOS

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



Lokasyon
Sancaktepe, İstanbul

İnşaat Alanı
228.772 m²

Proje Durumu
Teslim Aşamasında

%90
Peyzaj Alanı



GAZİANTEP ICONOVA

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



Lokasyon

Şehitkamil, Gaziantep

İnşaat Alanı

265.871 m²

Proje Durumu

Teslim Aşamasında



II. FAALİYETLER

A. Yatırımlar (Gayrimenkul Portföyü)

1. Levent İş Merkezi
2. Kavaklıdere Dükkan
3. Aliağa İş Merkezi
4. Kütahya İş Merkezi
5. Fatih İş Merkezi

B. Gayrimenkul Portföyü İle İlgili Faaliyetler

1. Kiraya Verilen Gayrimenkuller
2. Gayrimenkul Projesi Gerçekleştirilecek Arsalar
3. Mülk Edinimine Dayalı Yatırımlar
4. Mülk Edinme Gayesi Olmayan Yatırımlar
5. Tamamlanan Gayrimenkul Projeleri
6. Gayrimenkul Portföy Gelişimi

C. Finansal Yapıya İlişkin Bilgiler

1. Ayrıntılı Bilanço
2. Gelir Tablosu
3. Özkaynak Değişim Tablosu
4. Nakit Akış Tablosu
5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü
6. Finansal Analiz

D. Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler

1. Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmeleri
2. İçsel Bilgilere Erişimi Olan Kişiler Listesi
3. Toplu Sözleşme Uygulamaları
4. Kıdem Tazminatları Yükümlülük Durumu
5. Personele Sağlanan Hak ve Menfaatler
6. Danışmalık Hizmetleri
7. Genel Kurul
8. Faaliyetleri Önemli Ölçüde Etkileyecek Mevzuat Değişiklikleri
9. Şirket Aleyhine Açılmış Davalar
10. Şirketin Doğrudan veya Dolaylı İştirakleri
11. Şirket Özel Denetimine ve Kamu Denetimine Ait Bilgiler
12. Şirketin Grup Şirketi Olması İle İlgili Açıklamalar
13. Kurumsal Sosyal Sorumluluk
14. Kar Dağıtım Politikası
15. Diğer Konular
16. 2018 Yılı Yönetim Kurulu Bağlılık Raporu Sonucu

A. YATIRIMLAR (GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ)

1. LEVENT İŞ MERKEZİ

1.1. Tapu Bilgileri

Ada: 1472

Parsel: 1

Parsel Alanı: 6.217,50 m²

Arsa Payı: 116/5900

1.2. Konum

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

1.3. İnşaat Özellikleri

10 adet bağımsız bölümden oluşan binanın toplam brüt alanı 1.195 m²'dir.

Kat Adedi: 7 Kat (2 Bodrum kat + Zemin kat + 4 Normal kat)

1.4. Taşınmazın Değeri

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde bölgenin her geçen gün artan ticari potansiyeli, alışveriş merkezlerine yakınlığı, ulaşım imkanlarının rahatlığı, yapının A sınıfı inşaat kalitesine sahip olması, kapalı otoparkının bulunması ile altyapı ve çevre düzenlenmesinin tamamlanmış olması gibi kriterler göz önüne alınmıştır. 10.10.1996 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 265.540,-TL. olarak belirlenen taşınmaz, harçlar dahil 279.496,-TL bedelle 24.10.1996 tarihinde portföye dahil edilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 34. ve 37. maddeleri uyarınca yeniden hazırlatılan 27.12.2018 tarihli Ekspertiz Raporu'nda, gayrimenkulün pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiş olan gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 22.596.000,-TL + KDV kıymet takdir edilmiştir.



2. KAVAKLIDERE DÜKKAN

2. 1. Tapu Bilgileri

Ada: 2537

Parsel: 6

Parsel Alanı: 651 m²

Arsa Payı: 39/128

2. 2. Konum

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

2. 3. İnşaat Özellikleri

12 adet bağımsız bölümden oluşan binanın toplam inşaat alanı 3.074 m²'dir. Mülkiyetimizde bulunan bağımsız bölüm, 121 numaralı apartmanın, bodrum, zemin ve 1.normal katında yer alan toplam 912 m² brüt alanlı depolu dükkan nitelikli gayrimenkuldür.

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

2. 4. Taşınmazın Değeri

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde özel ve toplu taşıma araçları ile ulaşım imkanlarının rahatlığı, binanın yola cepheli olması ve büyüklüğü göz önüne alınmıştır. 27.12.2004 Tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 4.070.000,-TL olarak belirlenen taşınmaz, 30.12.2004 tarihinde harçlar dahil toplam 4.100.600,- TL bedel ile portföye dahil edilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 34. Ve 37. maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 28.12.2018 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiş olan gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 12.768.000,-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.



3. ALIAĞA İŞ MERKEZİ

3. 1. Tapu Bilgileri

Parsel: 5637

Parsel Alanı: 189 m²

3. 2. Konum

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

3. 3. İnşaat Özellikleri

9 adet bağımsız bölümden oluşan binanın toplam brüt alanı 1.132 m²'dir.

Kat Adedi: 7 Kat (Bodrum kat + Zemin kat + 5 Normal kat)

3. 4. Taşınmazın Değeri

Değer tespitinde; gayrimenkulün ulaşım imkanları kolay bir bölgede yer alması, çevresinin ticari hareketliliğinin yüksek olması, işyeri amaçlı kullanıma uygun olması ve alt yapısının sorunsuz olması olumlu yönde etki eden faktörlerdir. 14.12.2010 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 3.000.000,-TL olarak belirlenen taşınmaz, 31.01.2011 tarihinde harçlar dahil toplam 3.049.500,-TL bedel ile portföye dahil edilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 34 ve 37. maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 27.12.2018 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiş olan gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 6.207.000,-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.



4. KÜTAHYA İŞ MERKEZİ

4. 1. Tapu Bilgileri

Ada: 63

Parsel: 224

Parsel Alanı: 238,31 m²

4. 2. Konum

Vakıfbank Kütahya Şube Binası olarak kullanılan taşınmaz, Ali Paşa Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi üzerinde köşede konumlu bulunmaktadır. 2011 yılının Ocak ayında Şirket portföyümüze dahil edilmiştir. Cadde üzerindeki tarihi yapılar, koruma altına alınan küçük hamam ile Karagöz Ahmed Paşa Camii taşınmazın yakın çevresindedir. Bankaların büyük bölümü binamızın da bulunduğu Cumhuriyet Caddesi'nde yer almaktadır.

4. 3. İnşaat Özellikleri

9 adet bağımsız bölümden oluşan binanın toplam brüt alanı 2.060 m²'dir.

Kat Adedi: 9 Kat (Bodrum kat + Zemin kat+7 Normal kat)

4. 4. Taşınmazın Değeri

Kütahya çarşı merkezinin en hareketli yerlerinden Cumhuriyet Caddesi'nde ticari hareketliliğin yoğun olduğu yerde ve köşe konumunda bulunması, meydana bakması nedeniyle etrafının açık, civardan görünürlüğünün fazla olması, yakın zamanda yenilenmiş olması, bu bağlamda işçilik ve yapı kalitesinin çevre binalara oranla daha iyi olması, binamızın değerine olumlu yönde etki eden faktörlerdir. 04.12.2010 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 4.000.000,-TL olarak belirlenen taşınmaz, 31.01.2011 tarihinde harçlar dahil toplam 4.066.000,-TL bedel ile portföye dahil edilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 34. ve 37. maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 27.12.2018 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiş olan gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 6.936.100,-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.



5. FATİH İŞ MERKEZİ

5. 1. Tapu Bilgileri

Ada : 2123

Parsel: 9

Parsel Alanı: 124 m²

5. 2. Konum

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

5. 3. İnşaat Özellikleri

1 adet bağımsız bölümden oluşan binanın toplam brüt alanı 509 m²'dir.

Kat Adedi: 4 Kat (2 Bodrum kat + Zemin kat + 2 Normal kat)

5. 4. Taşınmazın Değeri

Fatih çarşı merkezinin en hareketli akslarından olan Macar Kardeşler Caddesi'nde ticari hareketliliğin yoğun olduğu bölgede yer almaktadır. Bir çok banka şubesinin aynı noktada konumlanmış olması, işçilik ve yapı kalitesinin çevre binalara oranla daha iyi olması, köşe konumda yer alması ve dükkan cephelerinin geniş olması gayrimenkulün değerinde olumlu yönde etki eden faktörlerdir. 14.12.2010 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 2.800.000,-TL olarak belirlenen taşınmaz, 08.02.2011 tarihinde Vakıf Finansal Kiralama A.Ş.'den leasing yolu ile harçlar dahil toplam 2.642.900,-TL bedel ile portföye dahil edilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 34 ve 37. maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 27.12.2018 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiş olan gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 7.377.000,-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

B. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ İLE İLGİLİ FAALİYETLER

1. KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER

Levent İş Merkezi Binası için Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile 01.01.2017 tarihinden başlamak üzere 5 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır. Levent İş Merkezi Binası'nın aylık kira değeri 01.01.2018 tarihinden itibaren 83.757,-TL + KDV olarak tahsil edilmiştir.

Kütahya İş Merkezi Binası için Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile 01.02.2011 tarihinden başlamak üzere 10 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır. Kütahya İş Merkezi Binası'nın kirası 01.02.2018 tarihinden itibaren aylık 42.756,-TL + KDV olarak tahsil edilmiştir.

Kavaklıdere Dükkan için Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile 01.01.2005 tarihinden başlamak üzere 10 yıllığına kira sözleşmesi yapılmış ve bir yıllık kira bedeli peşin olarak alınmıştır. İşyerinin kira değeri 01.01.2018 tarihinden itibaren 76.158 TL + KDV olarak belirlenmiş ve bir yıllık kira bedeli olan 913.891,-TL + KDV peşin olarak tahsil edilmiştir.

Fatih İş Merkezi Binası için Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile 01.02.2011 tarihinden başlamak üzere 10 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır. Fatih İş Merkezi Binası'nın kirası 01.02.2018 tarihinden itibaren aylık 27.613,-TL + KDV olarak tahsil edilmiştir.

Aliağa İş Merkezi Binası için Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile 01.02.2011 tarihinden başlamak üzere 10 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır. Aliağa İş Merkezi Binası'nın kirası 01.02.2018 tarihinden itibaren aylık 31.176,-TL + KDV olarak tahsil edilmiştir.

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

2018	Levent İş Merkezi	Kavaklıdere Dükkan	Aliağa İş Merkezi	Kütahya İş Merkezi	Fatih İş Merkezi	Toplam
Ocak	83.757	76.158	28.025	38.434	24.822	251.196
Şubat	83.757	76.158	31.178	42.758	27.615	261.466
Mart	83.757	76.158	31.175	42.760	27.612	261.462
Nisan	83.757	76.158	31.175	42.750	27.612	261.452
Mayıs	83.757	76.158	31.178	42.756	27.615	261.464
Haziran	83.757	76.158	31.176	42.756	27.613	261.461
Temmuz	83.757	76.158	31.176	42.756	27.613	261.461
Ağustos	83.757	76.158	31.176	42.756	27.613	261.461
Eylül	83.757	76.158	31.176	42.756	27.613	261.461
Ekim	83.757	76.158	31.176	42.756	27.613	261.461
Kasım	83.757	76.158	31.176	42.756	27.613	261.461
Aralık	83.757	76.158	31.176	42.756	27.613	261.461
Toplam	1.005.090	913.891	370.965	508.752	328.569	3.127.267



*Tarihten
Aldığımız İlhamla
Finansın Başkentinde
Yükseliyoruz*





2. GAYRİMENKUL PROJESİ GERÇEKLEŞTİRİLECEK ARSALAR

2. 1. Ümraniye, Küçükbakkalköy Mahallesi 3328 Ada, 5 ve 12 Parseller

Ulusal ve uluslararası arenada finansın başkenti olacak, şehrin iş merkezi yoğunluğuna sahip semtlerine yakınlığı nedeniyle ulaşım kolaylığı sağlayacak İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde, ofis ve ticari alanlardan oluşan bir karma proje geliştirilmek hedefiyle Ümraniye'de konumlu arsalar satın alınmıştır. 13.11.2018 tarihli ekspertiz raporundaki projenin pazar karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri KDV hariç 500.051.328,-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 yapı ruhsatları alınmıştır.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında yapılmakta olan ve ilgili parsellere komşu metro inşaatı sebebiyle, projenin her iki parselinde de ilave 3 bodrum kat eklenmesi gerekliliği sonucu, 2016 yılı içerisinde başlanan kazı ve iksa çalışmaları 2017 yılında tamamlanmıştır. Şirketimizin İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yapımını gerçekleştireceği, T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi'nin ana yüklenici ihale sürecinin tamamlanması sonrası, söz konusu iş için 711.000.000 TL + KDV bedelle REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. A.Ş. ile sözleşme imzalanmıştır. Mevcutta ana yüklenici kapsamında inşaat uygulamaları devam eden projenin, 2020 yılı içerisinde tamamlanması planlanmaktadır.

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

2. 2. İzmir, Konak, Mersinli Mahallesi

Portföyümüze, 114.750.467,-TL maliyetle dahil edilen; Konak İlçesindeki 8601/1, 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 2018 yıl sonu ekspertiz raporlarındaki pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri toplam 246.774.000,-TL'dir.

Portföyümüzde bulunan bu dört parselden 8601/1 parselde bulunan 17.673,63 m² arsa üzerinde karma kullanımlı bir proje oluşturulması hedeflenerek, "İzmir Konak Karma Projesi" adıyla ve "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" yöntemiyle ana yüklenici ihalesine çıkılmış ve en iyi teklifi veren İlk İnşaat ve Kaf Teknik İş Ortaklığı tarafından, arsa satışı karşılığı olarak Vakıf GYO A.Ş.'ye %30 Şirket Payı Gelir Oranı üzerinden 185.100.000,-TL Şirket Payı Geliri taahhüt edilmiştir. Yüklenici firma tarafından proje tasarım çalışmaları büyük ölçüde tamamlanmış olup yapı ruhsatı müracaatında bulunulmuştur.

2. 3. İstanbul, Maltepe, Başibüyük Mahallesi

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başibüyük Mahallesinde bulunan ve tapuda; G22A09A1C pafta, 15646 ada, 44 parselde kayıtlı 15.264,00 m²'lik konut imarlı arsa adi ortaklık kapsamında Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile birlikte 66.971.250,-TL+KDV bedel karşılığı, %50'si Vakıf GYO, %50'si Obaköy tarafından ödenmek üzere 17.05.2016 tarihinde satın alınmıştır. 31.01.2018 tarihinde Adi Ortaklığın %50 pay sahibi Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi Ve Ticaret A.Ş., hissesinin %49' luk kısmını 14,6 Milyon TL bedelle Şirketimize devretmiştir. Arsamızın 2018 yıl sonu ekspertiz raporundaki pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 95.400.000 TL'dir.

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

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



2. 4. İstanbul, Sancaktepe, Samandıra Mahallesi

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 2018 yıl sonu ekspertiz raporundaki pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 70.073.000,-TL'dir. Arsanın karşısında yer alan kamu arazisi üzerine "İstanbul Şehir Hastanesi" inşa edilmesi hususu gündemdedir. Söz konusu projenin hayata geçirilmesi durumuna esas olarak, taşınmazın mevcut değerinin artacağı beklentisi nedeniyle proje geliştirme çalışmaları bekletilmektedir.

3. MÜLK EDİNİMİNE DAYALI YATIRIMLAR

3. 1. Transform Fikirtepe Projesi

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi'nde 3412 ada 3 parsel numarası ile kayıtlı 7.813,31 m² alanlı arsa üzerinde bulunan Transform Fikirtepe Projesi C Blok 13, 14 ve 15.katlarda bulunan, toplam 2.728,92 m² satılabilir alana sahip 30 adet bağımsız bölüm, 09.05.2018 tarihinde 24.000.000,-TL+%1KDV bedel ile Şirketimiz portföyüne dahil edilmiştir.

Projede inşaat tamamlanma seviyesi %65 olup, 27.12.2018 tarihli değerlendirme raporunda, Şirketimiz portföyündeki bağımsız bölümlerin tamamlanması halinde pazar yaklaşımı yöntemi çerçevesinde şerefiyelendirme çalışmasına göre gerçeğe uygun değeri 27.610.000,-TL+KDV olacağı takdir edilmiştir.



3.2. Nidapark Küçükalyalı Projesi

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 bölüm, 30.11.2018 tarihinde 220.747.788,-TL+KDV bedel ile Şirketimiz portföyüne dahil edilmiştir.

17.09.2018 tarihli değerleme raporunda projenin tamamlanma oranı %19,71 olarak belirlenmiş olup, Şirketimiz portföyündeki bağımsız bölümlerin tamamlanması halinde pazar yaklaşımı yöntemi çerçevesinde şerefiyelendirme çalışmasına göre gerçeğe uygun değeri 261.188.800 TL+KDV olacağı takdir edilmiştir.

4. MÜLK EDİNME GAYESİ OLMAYAN YATIRIMLAR

4. 1. Gaziantep İconova Projesi

Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Güvenevler Mahallesi'nde 5155 ada 2 parsel numarasıyla kayıtlı, 51.916,88 m² arsa üzerinde bulunan Gaziantep İconova Projesi, yaklaşık 110 Milyon TL lik hisse ortaklığı karşılığında Mülkiyet Edinme Gayesi Olmaksızın Gayrimenkul Projesi Geliştirme Ortak Girişim Sözleşmesi imzalanması ile 29.05.2018 tarihinde Şirketimiz portföyüne dahil edilmiştir. 577 adet konut, 41 adet ticari birim olmak üzere 196.939,89 m² satılabilir alana sahip, toplam 618 adet bağımsız bölümden oluşan projede 33 adet bağımsız bölümün tapu devri gerçekleşmiştir. Projenin yapımı devam etmekte olup, imalat ilerleme seviyesi %95 oranına ulaşmıştır.



5. TAMAMLANAN GAYRİMENKUL PROJELERİ

5. 1. Bizimtepe Aydos Projesi

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

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

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

2018 yıl sonu itibarıyla tapu devri yapılan bağımsız bölümler hariç toplam 529 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümlerin 2018 yıl sonu ekspertiz raporundaki pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri 285.157.000,-TL'dir.



6. GAYRİMENKUL PORTFÖY GELİŞİMİ

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

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

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

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

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

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi 8601/1 nolu parsel üzerinde geliştirilecek İzmir Konak Karma Projesi'nde tasarım çalışmaları büyük ölçüde tamamlanmış olup yapı ruhsatı müracaatında bulunulmuştur.

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

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

C. FİNANSAL YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

1. 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇO)

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

VARLIKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 2017
DÖNEN VARLIKLAR		225.350.475	245.401.602
Nakit ve nakit benzerleri	4	143.109.148	29.498.804
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	16.146.473	31.182.536
Diğer alacaklar			
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	3,7	--	2.174
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	1.682.790	2.493.627
Stoklar	11	63.089.375	176.859.944
Peşin ödenmiş giderler	8	351.264	1.909.950
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	9	879.057	1.611.429
Diğer dönen varlıklar	9	92.368	1.843.138
DURAN VARLIKLAR		1.470.419.108	906.781.528
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	107.610.319	--
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	39.762	42.241
Stoklar	11	182.243.502	43.796.893
Maddi duran varlıklar	12	904.951	876.049
Maddi olmayan duran varlıklar			
- Şerefiye	14	14.631.400	--
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	13	76.600	22.794
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	816.185.179	748.473.027
Peşin ödenmiş giderler	8	269.546.660	63.504.986
Diğer duran varlıklar	9	79.180.735	50.065.538
TOPLAM VARLIKLAR		1.695.769.583	1.152.183.130



1. 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇO)

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

KAYNAKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 2017
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		226.579.853	209.818.689
Kısa vadeli borçlanmalar			
- İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlanmalar	5	27.396.686	--
- İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli borçlanmalar	5	103.940.912	--
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	55.764.408	--
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	18.170.731	--
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	3,6	11.027	--
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	10.716.412	26.629.682
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		99.442	6.871
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	2.282.516	532.885
Ertelenmiş gelirler	17	5.651.940	181.370.958
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	141.874	222.302
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	2.403.905	1.055.991
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		488.159.442	2.043.733
Uzun vadeli borçlanmalar			
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	5	104.289.435	--
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	5	66.402.658	--
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	8.051.240	1.933.938
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	171.109	109.795
Ertelenmiş gelirler			
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	17	299.990.000	--
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	17	9.255.000	--
ÖZKAYNAKLAR		981.030.288	940.320.708
Ödenmiş sermaye	18	225.000.000	217.500.000
Sermaye düzeltme farkları	18	21.599.008	21.599.008
Pay ihraç primleri / iskontoları	18	246.731.349	246.731.349
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler			
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	18	(44.839)	1.143
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	7.973.782	7.543.019
Geçmiş yıllar karları		439.015.426	371.589.564
Net dönem karı		40.755.562	75.356.625
TOPLAM KAYNAKLAR		1.695.769.583	1.152.183.130



2. 1 OCAK - 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 2017
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	19	190.902.077	3.223.770
Satışların maliyeti (-)	19	(150.738.515)	(1.003.539)
Brüt Kar		40.163.562	2.220.231
Genel yönetim giderleri (-)	20	(8.970.674)	(6.367.159)
Pazarlama giderleri (-)	20	(1.359.240)	(2.886.921)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	6.851.752	70.089.940
Esas Faaliyet Karı		36.685.400	63.056.091
Finansman Geliri / (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı		36.685.400	63.056.091
Finansman gelirleri	23	9.657.077	12.670.812
Finansman giderleri (-)	23	(5.586.915)	(370.278)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)		40.755.562	75.356.625
Dönem Karı / (Zararı)		40.755.562	75.356.625

Diğer Kapsamlı Gelir		(45.982)	(18.729)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları		(45.982)	(18.729)
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		40.709.580	75.337.896
Adi pay başına kazanç	25	0,1811	0,3465

3. 1 OCAK - 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

						Birikmiş Karlar		
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhrac Primleri/İskontoları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı	Özkaynaklar
1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler	213.000.000	21.599.008	246.731.349	19.872	6.389.742	334.818.016	42.424.825	864.982.812
Sermaye arttırımı	4.500.000	--	--	--	--	(4.500.000)	--	--
Transferler	--	--	--	--	1.153.277	41.271.548	(42.424.825)	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	(18.729)	--	--	75.356.625	75.337.896
31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler	217.500.000	21.599.008	246.731.349	1.143	7.543.019	371.589.564	75.356.625	940.320.708
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	217.500.000	21.599.008	246.731.349	1.143	7.543.019	371.589.564	75.356.625	940.320.708
Transferler	--	--	--	--	430.763	74.925.862	(75.356.625)	--
Sermaye Arttırımı	7.500.000	--	--	--	--	(7.500.000)	--	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	--	(45.982)	--	--	40.755.562	40.709.580
31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	225.000.000	21.599.008	246.731.349	(44.839)	7.973.782	439.015.426	40.755.562	981.030.288



4. 1 OCAK - 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnotlar	Bağımsız denetimden 2018	Bağımsız denetimden 2017
A. İşletme Faaliyetlerden Nakit Akışları		(79.564.940)	(101.134.739)
Net Dönem Karı		40.755.562	75.356.625
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12,13	288.475	217.609
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		67.405	43.532
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(4.295.616)	(12.590.275)
Gerçeğe uygun değer kayıp / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler			
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıp / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(4.812.620)	(69.843.819)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(2.634)	81.031
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(111.513.439)	(94.258.418)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		817.076	8.605.368
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış		(201.432.512)	(55.806.771)
Stoklardaki artışlar ile ilgili düzeltmeler		68.589.311	(84.463.341)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artışla ilgili düzeltmeler		109.503.450	3.019.698
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(17.113.395)	25.525.415
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(79.442.837)	8.781.816
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		7.565.468	79.397
Faaliyetlerinde Kullanılan Nakit Akışı		(79.512.867)	(100.993.715)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(52.073)	(141.024)
B.Yatırım Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(149.202.312)	19.623.225
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları			
- Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(291.354)	(715.423)
- Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(80.695)	(8.377)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri			
- Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri		3.500	204.475
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		--	89.800.000
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(134.153.363)	(69.657.450)
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye arttırımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları	14	(14.680.400)	--
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		340.986.285	10.726.318
İhraç edilen borçlanma araçlarından nakit girişleri		87.210.000	--
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(8.850.000)	--
Alınan faizler		8.265.766	10.738.909
Kredilerden nakit girişleri		273.850.000	--
Ödenen faizler		(19.489.481)	(12.591)
Nakit ve Nakit Benzerleri Değerlerindeki Değişim		112.219.033	(70.785.196)
Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri	4	29.137.514	99.922.710
Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri	4	141.356.547	29.137.514



5. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2018 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 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:



5. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	143.109.148	29.498.804
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.061.518.056	969.129.864
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	2.174
	Diğer varlıklar		491.142.379	153.552.288
D	Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.695.769.583	1.152.183.130
E	Finansal borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	375.964.830	--
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
H	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	7.555
İ	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	981.030.288	940.320.708
	Diğer kaynaklar		338.774.465	211.854.867
D	Toplam kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	1.695.769.583	1.152.183.130

	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 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	143.095.968	28.819.618
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	205.926	205.926
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md. 28	--	--
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	133.439.542	138.789.290
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	--	--
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md.22/(İ)	141.256.333	--



5. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Azami Asgar Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	--	--	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	%62,60	%84,11	Asgari %50
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%8,44	%2,56	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller , gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	%0,01	%0,02	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	%45,44	%14,76	Azami %500
8	Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli , mevduat/katılma hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	%8,44	%2,50	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	%8,33	--	Azami %10



6. FİNANSAL ANALİZ

i. Karşılaştırmalı Finansal Analiz Oranları

Oran Adı	31.12.2018	31.12.2017
Cari Oran	0,99	1,17
Likit Oran	0,72	0,33
Nakit Oran	0,63	0,14
Sermaye Karlılık Oranı	0,18	0,35
Kaldıraç Oranı	0,42	0,18

Şirketimiz cari oranı geçmiş yıllara göre azalmış olmakla birlikte bu durum likiditenin olumsuz olarak etkilenmiş olmasından ziyade kaynakların yatırım amaçlı olarak kullanılmasından kaynaklanmaktadır. Nakit ve likit orana bakıldığında 2017 yılına göre oranlarda artış gözlenmektedir. Geçmiş yıllarda mevduat faizi veya banka bonosu gibi finansal yatırım araçlarında değerlendirilmekte olan nakit, proje geliştirmek amaçlı olarak yapılan yatırımlarda ve yatırım finansmanında kullanılmıştır.

Ayrıca Şirketimiz kısa vadeli yükümlülüklerindeki artış da söz konusu oranların üzerinde etkili olmuştur. Bu artış proje yatırımları finansmanından kaynaklanmaktadır.

Kaldıraç oranı Şirket faaliyetlerinin hangi oranda yabancı kaynaklarla finanse edildiğini göstermektedir. 31.12.2018 itibarıyla şirketimiz % 42 oranında yabancı kaynaklarla finanse edilmektedir. Bu oranın genel geçer kural olarak %50 altında olması olumlu kabul edilmektedir.



ii. İşletmenin Finansman Kaynakları ve Risk Yönetim Politikaları

31 Aralık 2018 itibarıyla, İller Bankası'na, Sarıgazi Vergi Dairesi Müdürlüğü'ne ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne ve muhtelif kurumlara verilmiş toplam 59.295.441,-TL tutarlı teminat mektubu bulunmaktadır.

Yıl sonu itibarıyla Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığı'nın gerçekleştirdiği Bizimtepe Aydos projesine ilişkin satış vaadi sözleşmesi yapılmış olan konut alıcılarına, ilgili projeler kapsamında; Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alım yapmaları halinde; kredi tutarı karşılığında 850.565.000 TL tutarında kredi kullandırılmasına ilişkin genel garantörlük limit kullanımı tahsis edilmiştir. Şirket'in sorumlu olduğu garantörlük sözleşmesi limiti 425.282.500 TL'dir. Yapılan ön satışların 139.667.250 TL tutarındaki kısmı Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığı garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile garantörlük sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerden Şirket'in payına düşen risk tutarı 69.833.625 TL'dir.

Şirketimizin 31 Aralık 2018 itibarıyla yaklaşık 282 Milyon -TL'lik bankalardan kullanılmış uzun vadeli kredisi bulunmaktadır. Ayrıca bu dönem ihracını gerçekleştirmiş olduğu 100.000.000,- TL tutarında finansman bonusu bulunmaktadır. Şirketimizin mevcut durumu itibarıyla bu kapsamda öngörülen riskler kontrol altındadır.

iii. Son On Yıl İtibarıyla Sermaye ve Kar Karşılaştırmaları ile Karlılık Oranları

Şirketimizin son 10 yıl itibarıyla özsermaye karlılık oranı tablosu aşağıda görülmektedir. Özellikle son 5 yılda karlılık oranımız artış göstermiş, 2018 yılında yatırım harcamalarına ağırlık verilmesine rağmen bu oran %18 olmuştur.

Yıllar	Sermaye (TL)	Dönem Net Karı (TL)	Sermaye Karlılık Oranı
2008	19.300.000	8.113.000	42 %
2009	20.800.000	6.879.000	33 %
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	40.755.562	18 %

YILLARA GÖRE SERMAYE KARLILIK ORANLARI



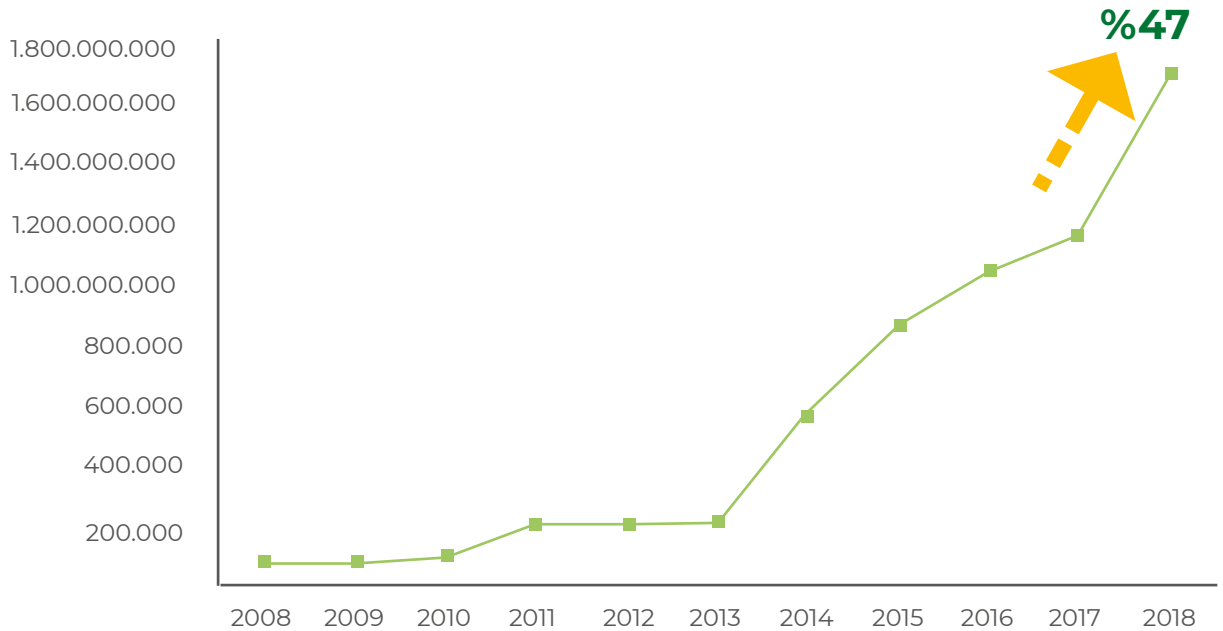
Yıllara Göre Aktif Büyüklüğü

Şirketimizin aktif büyüklüğü geçmiş yıllar içinde devamlı artmıştır. 2018 Yılında %47 oranındaki aktif artışı ciddi bir büyüme göstermiştir.

Son dönemde hız verilen yatırımların daha da çeşitlendirilmesi ile birlikte aktif büyüklüğünü her sene bir öncekine oranla daha da büyütmek hedefindedir.

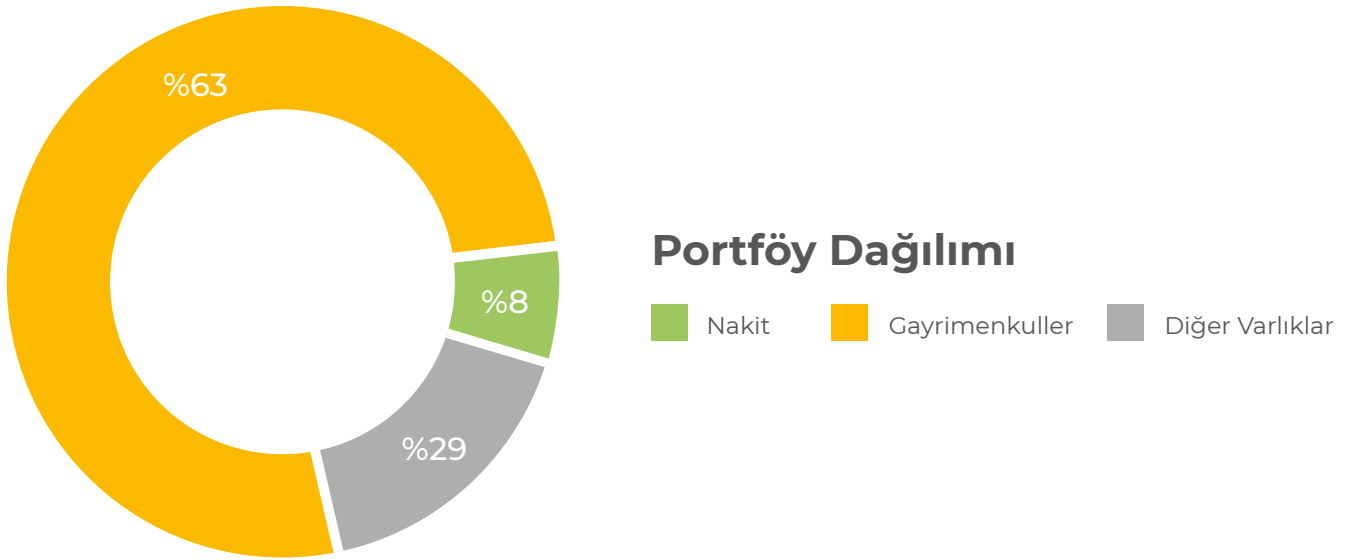
Yıllar	Aktif Büyüklüğü	Bir Önceki Yıla Göre Değişim
2008	70.955.740	--
2009	77.834.088	10 %
2010	83.244.909	7 %
2011	189.197.017	127 %
2012	195.348.868	3 %
2013	198.991.299	2 %
2014	553.865.019	178 %
2015	856.907.521	55 %
2016	1.029.303.670	20 %
2017	1.152.183.130	12 %
2018	1.695.769.583	47 %

YILLARA GÖRE AKTİF BÜYÜKLÜĞÜ



iv. Portföy Büyüklüğü

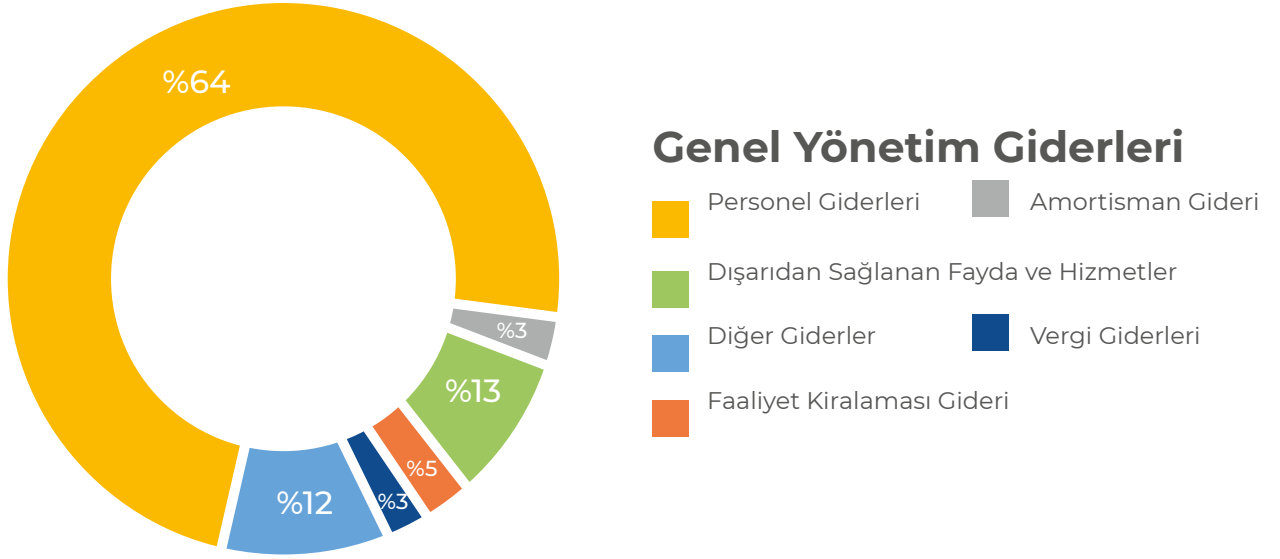
Şirketimiz portföy dağılımı geçmiş yıllarla karşılaştırıldığı zaman portföyümüz içerisindeki gayrimenkullerin ağırlığı artmış olmakla birlikte hedefimiz gayrimenkul ağırlığı yüksek olan portföy dağılımımızı muhafaza etmektir. Bu gayrimenkuller hali hazırda kira geliri elde edilmekte olan taşınmazları, üzerinde proje geliştirilmekte olan arsaları ve proje geliştirmek üzere plan aşamasında olan arsaları kapsamaktadır.



Şirketimizin son 5 yıllık gayrimenkul portföyündeki değişimine bakıldığında 2013 yılına göre portföyümüz 3,5 katına çıkmıştır. Gayrimenkul portföyümüzü daha da büyüterek Şirketimizin esas faaliyetlerinden sağlanan gelirlerinin artırılması amaçlanmaktadır.

v. Genel Yönetim Giderleri ve Satış Pazarlama Giderleri

Şirketimiz genel yönetim giderlerini ağırlıklı olarak personel giderleri oluşturmakla birlikte ikinci sırada dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler bulunmaktadır.



Şirketimiz satış pazarlama giderleri ise Bizimtepe Aydos Projesi için yapılan reklam giderlerinden oluşmaktadır.

vi. Hasılat ve Satışların Maliyeti

Şirketimiz geçtiğimiz dönemde toplam 190.902.077 TL'lik hasılat elde etmiştir. Bu hasılat tutarının 3.127.267 TL'si şirketimiz portföyünde bulunan taşınmazların kira gelirlerinden elde edilmiştir 187.774.810 TL tutarındaki hasılat ise Bizimtepe Aydos Projesi net satışlarından gelmektedir.

vii. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

Şirketimiz portföyünde bulunan arsa ve binaların 4.812.620 TL tutarındaki değer artışlarından elde edilen gelir ve şirketimiz esas faaliyetlerinden diğer gelirlerden oluşmaktadır.



İyisi mi?

Siz Iconova'ya Gelin!





D. FAALİYETLERLE İLGİLİ DİĞER BİLGİLER

1. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMELERİ

Riskin Erken Saptanması Komitesi iki adet Yönetim Kurulu Üyesi'nden oluşmaktadır ve komite başkanı bağımsız yönetim kurulu üyesidir. 2018 yılı içerisinde 6 adet rapor hazırlamış ve Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

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

2018 yılı içerisinde, Kurumsal Yönetim İlke ve Standartları da göz önünde tutularak, iç kontrol sisteminin etkinliği ve verimliliğinin tespit ve değerlendirilmesinin yapılması amacıyla, İç Denetçi tarafından yapılan çalışmalar ve hazırlanan raporun incelenmesi neticesinde; Şirket faaliyetlerinin Şirket amaçları doğrultusunda yürütüldüğü, düzenlenen mali tablolara ve ilgili kanun ve mevzuata uygun hareket edildiğine dair, güven ortamının oluşmuş olduğu, belirlenen hedefler doğrultusunda ana risklerin belirlendiği, sürekli gözlemlendiği, en aza indirildiği ve mevcut iç kontrol etkinliklerinin sık ve devamlı olarak değerlendirildiği görülmüştür.

2. İÇSEL BİLGİLERE ERIŞİMİ OLAN KİŞİLER LİSTESİ

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

3. TOPLU SÖZLEŞME UYGULAMALARI

Şirketimizin toplu sözleşme uygulaması bulunmamaktadır.



4. KIDEM TAZMİNATLARI YÜKÜMLÜLÜK DURUMU

31.12.2018 itibarıyla Şirketimiz Kıdem Tazminatı Karşılığı 171.109,-TL'dir.

5. PERSONELE SAĞLANAN HAK VE MENFAATLER

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

6. DANIŞMANLIK HİZMETLERİ

Şirketimiz, 2018 yılı için Bağımsız Denetim hizmetini PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'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. Yıl sonu portföyde bulunan taşınmazların gayrimenkul değerlendirme hizmetleri Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması tarafından yapılmış, yıl içinde ihtiyaç duyulması durumunda değerlendirme hizmetleri ise Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.ve A Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firmalarına yaptırılmıştır.

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

Yukarıda bahsi geçen şirketlerle herhangi bir çıkar çatışması yaşanmamıştır



7. GENEL KURUL

Şirketimiz 2017 Mali Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 14.05.2018 tarihinde Şirket Genel Merkezi'nde toplanmıştır. Toplantı; ilgili mevzuat, Şirket Esas sözleşmesi, ilgili İç Yönerge ve Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun şekilde Kamuyu Aydınlatma Platformu, EGKS, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi, Bilgi Toplumu Hizmetleri Sayfası ve Şirket İnternet Sayfasında mevzuatta belirtilen tarih aralıklarına uygun olarak ilan edilmiştir. Olağan Genel Kurul Toplantısına 19 paydaşımız katılım gerçekleştirmiştir. 2017 Mali Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı gündeminde 2017 yılı karından 7.500.000,- TL tutarında temettünün ortaklarımıza bedelsiz hisse senedi şeklinde dağıtılması hususu yer alarak Genel Kurul'un onayına sunulmuş ve Genel Kurul'ca kabul edilmiştir.

Söz konusu bedelsiz pay dağıtımı sonrası değişen esas sözleşmeye ilişkin tadil metinleri ve Genel Kurul Toplantı Tutanağı www.vakifgyo.com.tr ve www.kap.gov.tr internet adreslerinde yer almaktadır.

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

8. FAALİYETLERİ ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

2018 Yılı içinde Şirketimiz faaliyetlerini etkileyecek önemli bir değişiklik bulunmamaktadır. Ayrıca mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında uygulanan herhangi bir idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

9. ŞİRKET ALEYHİNE AÇILMIŞ DAVALAR

Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla taraf olduğu 9 dava bulunmakta olup, 6 davanın konusu vergi davası, 2 dava işe iade davası ve geriye kalan dava da sermaye artırımını 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 bilirkişiye 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 duruşman 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.

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



10. ŞİRKETİN DOĞRUDAN VEYA DOLAYLI İŞTİRAKLERİ

Halk GYO – Vakıf GYO

Halk GYO – Vakıf GYO 29 Ağustos 2014 tarihinde imzalanan proje ortaklığı sözleşmesiyle adi ortaklık olarak kurulmuş ve 16 Ekim 2014 tarihinde faaliyete geçmiştir. Ortaklık 100.000 TL sermaye ile kurulmuş olup, kurulan ortaklığın amacı, İstanbul Sancaktepe’de konut projesi geliştirmektir. Bu amaçla; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Karapınar Mevkiinde bulunan ve tapuda G22A05C1C-2A-2D pafta, 8085 ada, 36 parselde kayıtlı 95.221,84 m²’lik konut imarlı arsada proje geliştirmek üzere adi ortaklık kapsamında mülkiyetin %50 si VAKIF GYO A.Ş. %50 si HALK GYO olacak şekilde 110.000.000,-TL+KDV bedelle satın alınmıştır.

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

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

Vakıf GYO – Obaköy

Vakıf GYO – Obaköy 29 Nisan 2016 tarihinde imzalanan proje ortaklığı sözleşmesi ile Adi Otaklık olarak kurulmuş ve aynı tarihte faaliyete geçmiştir. Ortaklık 100.000,- TL sermaye ile kurulmuş olup kurulan ortaklığın amacı İstanbul’da konut projesi geliştirmektir. İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başbüyük Mahallesinde bulunan ve tapuda G22A09C1C pafta, 15646 ada, 44 parselde kayıtlı 15.264,00 m²’lik konut imarlı arsa adi ortaklık kapsamında Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile birlikte 66.971.250 TL+KDV bedel karşılığı, %50’si Vakıf GYO, %50’si Obaköy tarafından ödenmek üzere satın almıştır. 31.01.2018 tarihinde Adi Ortaklığın %50 pay sahibi Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi Ve Ticaret A.Ş., hissesinin %49’ luk kısmını 14,6 Milyon TL bedelle Şirketimize devretmiştir. Arsamızın 2018 yıl sonu ekspertiz raporundaki pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 95.400.000 TL’dir. Arsa üzerinde gerçekleştirilecek projeye ait en uygun ve doğru tasarımı bulmak amacıyla referansları ve bilinirlikleri yüksek 5 adet firmadan teklif ile birlikte ön konsept talebinde bulunulmuş, konsept sunumları neticesinde Tabanlıoğlu Mimarlık firması ile sözleşme imzalanmıştır. 20.06.2017 tarihinde Maltepe Belediye’sinden Yapı Ruhsatları alınmış olup, uygulama projesi ve ihale çalışmaları devam etmektedir.

11. ŞİRKET ÖZEL DENETİMİNE VE KAMU DENETİMİNE AİT BİLGİLER

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

12. ŞİRKETİN GRUP ŞİRKETİ OLMASI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

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

Mali tablolarda detayları bulunan ticari ve hukuki işlemlerin tamamı piyasa 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 itibarı 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.

13. KURUMSAL SOSYAL SORUMLULUK

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

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

Spor: Evrensel kültürün bir parçası olduğuna inandığımız sporun ve sporcunun destekçisi olmaya devam ediyoruz. 2017 yılından beri Vakıfbank Spor Kulübüne verdiğimiz destek ile Türk sporunun uluslararası mecrada ses getirmesine katkıda bulunuyoruz.



14. KAR DAĞITIM POLİKASI

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

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

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

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

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

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



15. DİĞER KONULAR

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

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

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

16. 2018 YILI YÖNETİM KURULU BAĞLILIK RAPORU SONUCU

Şirketimizin, 2018 yılı içerisinde, hakim şirket ve bağlı şirketler ile yaptığı tüm hukuki işlemler emsallerine uygun olarak gerçekleşmiştir. Bu hukuki işlemler yapıldığı anda Şirketimizce bilinen hâl ve şartlara göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanmıştır. Şirketi zarara uğratabilecek, alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem bulunmamaktadır. Bu nedenle de faaliyet dönemi içinde grup içi işlemler sebebiyle Şirketimizin uğradığı maddi zarar/kayıp, hâkim şirket tarafından denkleştirmeye konu işlem veya Şirketimizin sağladığı menfaatlere ilişkin olarak bir bağlı şirkete eşdeğerde bir karşı istem hakkı bulunmamaktadır.



*Mutluluk
Evinizden
Başlar*





III. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
2018 YILI KURUMSAL YÖNETİM
İLKELERİ UYUM RAPORU

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

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

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

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

<https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1116-vakif-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> ve Şirketimizin Kurumsal internet sitesinde <http://www.vakifgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim-ilkelerine-uyum-raporlari> bağlantılarından da ulaşılabilir.

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ

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

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

Dönem içerisinde Şirketimiz Yatırımcı İlişkileri Birimi'ne 7 tanesi yazılı olarak geri kalanlar ise telefon ile olmak üzere toplam 38 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 Bölümü'nün Bağlı Olduğu Yönetici

Adı Soyadı	Murat TANGİL
Unvanı	Portföy Yönetimi ve Finansal Raporlama Genel Müdür Yardımcısı

Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi

Adı Soyadı	Ebru BOZDOĞANGİL
Unvanı	Yatırımcı İlişkileri Müdürü ve Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi
Lisans Bilgileri	Düzey 3 Lisansı (205195) Kurumsal Yönetim D. Lisansı (700830)
E-Posta	yatirimciiliskileri@vakifgyo.com.tr
Telefon	0216 265 40 50
Faks	0216 265 40 55



Kurumsal Yönetim Uyum Raporu

Kurumsal Yönetim Uyum Raporu	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
1.1 Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması						
1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
1.2 Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı						
1.2.1 - Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					
1.3 Genel Kurul						
1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı olan 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.	X					
1.4 Oy Hakkı						
1.4.1 - Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2 - Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.			X			Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A Grubu payların her biri 15 (Onbeş) oy hakkına; B Grubu payların her biri 1 (Bir) oy hakkına sahiptir.
1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır.					X	
1.5 Azlık Hakları						
1.5.1 - Şirket azlık haklarının kullandırılmasına azami özen göstermiştir.	X					
1.5.2 - Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.			X			Esas Sözleşmede sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olan pay sahiplerine azlık hakkı tanınmasına yönelik hüküm bulunmamaktadır.

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



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

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



Kurumsal Yönetim Uyum Raporu	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
4.4 Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli						
4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X					
4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.	X					
4.4.3 - Toplantıya katılamayan ancak görüşlerine yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.					X	
4.4.4 - Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X					
4.4.5 - Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	X					
4.4.6 - Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlamaktadır.	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 Kanununun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiği görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olması gözetilmektedir.

Kurumsal Yönetim Uyum Raporu	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
4.5 Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler						
4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X			SPK Kurumsal Yönetim tebliği gereği komite başkanlarının bağımsız üyelerden oluşması zorunluluğundan ötürü bazı Yönetim Kurulu Üyeleri birden fazla komitede görev almıştır.
4.5.6 - Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.			X			Görüş veya danışmanlık için toplantıya katılım olmamıştır.
4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.			X			Görüş veya danışmanlık için toplantıya katılım olmamıştır
4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.	X					
4.6 Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar						
4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.			X			Yönetim Kurulu, Performans Değerlendirmesi gerçekleştirmemiştir.
4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi 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					



Kurumsal Yönetim Bilgi Formu 2018 Yıllık Bildirim

Pay Sahipleri	
1. 1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması	
Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	Yoktur
1. 2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı	
Özel denetçi talebi sayısı	Yoktur
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	Yoktur
1. 3. Genel Kurul	
İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/678081
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlamlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Evet
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/654197 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/699971 https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/721558
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Yoktur
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	http://www.vakifgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/bagis-ve-yardim-politikasi
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/475672
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Yoktur
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	2017 yılı Genel Kurul toplantısına pay sahipleri dışında katılım olmamıştır. Ancak menfaat sahiplerinin Genel Kurul'a katılımı ile ilgili bir kısıt bulunmamaktadır.
1.4. Oy Hakları	
Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Evet
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A Grubu payların her biri 15 (Onbeş) oy hakkına; B Grubu payların her biri 1 (Bir) oy hakkına sahiptir.
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	% 38,7
1.5. Azlık Hakları	
Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	Yoktur
1.6. Kar Payı Hakkı	
Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	http://www.vakifgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/kar-dagitim-politikasi
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	Yönetim Kurulu 2017 Yılı Genel Kurulunda karın dağıtılmasını teklif etmiştir.
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	Yönetim Kurulu 2017 Yılı Genel Kurulunda karın dağıtılmasını teklif etmiştir.



Genel Kurul Toplantıları

Genel Kurul Tarihi	14/05 /2018
Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	0
Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	% 77,37
Doğrudan temsil edilen payların oranı	% 0,39
Vekaleten temsil edilen payların oranı	%76.98
Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	http://www.vakifgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/genel-kurul/genel-kurul-toplanti-sonuclari
Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Yoktur
Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	Madde 16
Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	169
KAP ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/683523



2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK	
2.1. Kurumsal İnternet Sitesi	
Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları	http://www.vakifgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri http://www.vakifgyo.com.tr/kurumsal
Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm.	http://www.vakifgyo.com.tr/kurumsal/ortaklik-yapisi
Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller	Türkçe
2.2. Faaliyet Raporu	
2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları	
a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu>Genel Bilgiler>Yönetim Organı ve Üst Düzey Yöneticiler
b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu>Genel Bilgiler>Yönetim Organı ve Üst Düzey Yöneticiler
c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu>Genel Bilgiler>Yönetim Organı ve Üst Düzey Yöneticiler
ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu> Faaliyetler>Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler> Faaliyetleri Önemli Ölçüde Etkileyecek Mevzuat Değişiklikleri
d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu> Faaliyetler>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> Faaliyetler>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> Faaliyetler>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> Faaliyetler>Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler> Kurumsal Sosyal Sorumluluk



3. MENFAAT SAHİPLERİ

3. MENFAAT SAHİPLERİ	
3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası	
Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı 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 sunmaktadır
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 - Grup müdürü 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 - Müdür yardımcısı 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
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	http://www.vakifgyo.com.tr/kurumsal/etik-ilkeler
Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler	Faaliyet Raporu> Faaliyetler>Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler> Kurumsal Sosyal Sorumluluk
İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler	http://www.vakifgyo.com.tr/kurumsal/etik-ilkeler



4. YÖNETİM KURULU-I

4. YÖNETİM KURULU-I	
4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları	
En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	Yoktur
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Hayır
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Evet
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	Doç Dr. Şahap KAVCIOĞLU (Başkan) Kazım ŞİMŞEK (Başkan Vekili) Şeref AKGÜL (Üye/ Genel Müdür)
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	Denetim Komitesi'ne 2 rapor Riskin Erken Saptanması Komitesi'ne 6 rapor
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	Faaliyet Raporu> Faaliyetler>Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler>Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmeleri
Yönetim kurulu başkanının adı	Doç Dr. Şahap KAVCIOĞLU
İcra başkanı / genel müdürün adı	Şeref AKGÜL
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	Aynı kişi değildir.
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin % 25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	Yoktur
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	Yoktur
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	Yoktur



YÖNETİM KURULU YAPISI

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/ Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarih	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 Deneyime Sahip Olup Olmadığı
Doç Dr. Şahap KAVCIOĞLU	İcrada Görevli Değil	Bağımsız üye değil	04/09/2018	Yoktur	Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
Kazım ŞİMŞEK	İcrada Görevli Değil	Bağımsız üye	15/04/ 2016	Yoktur	Değerlendirildi	Hayır	Evet
Hazım AKYOL	İcrada Görevli Değil	Bağımsız üye değil	01/02/ 2019	Yoktur	Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
Alper ERSOY	İcrada Görevli Değil	Bağımsız üye değil	01/02/2019	Yoktur	Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
Hakan TAŞCI	İcrada Görevli Değil	Bağımsız üye	01/05/ 2008	Yoktur	Değerlendirildi	Hayır	Evet
Hızır TARAKÇI	İcrada Görevli Değil	Bağımsız üye değil	16/06/2017	Yoktur	Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
Orhan YÜCE	İcrada Görevli Değil	Bağımsız üye değil	16/06/2017	Yoktur	Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
Mehmet MURAT	İcrada Görevli Değil	Bağımsız üye değil	28/03/2017	Yoktur	Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
Gürol KONYALIOĞLU	İcrada Görevli Değil	Bağımsız üye değil	15/04/2016	Yoktur	Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
Şeref AKGÜL	İcrada Görevli	Bağımsız üye değil	15/05/2018	Yoktur	Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
Murat Karani ÖNAL	İcrada Görevli Değil	Bağımsız üye değil	15/04/2016	Yoktur	Değerlendirilmedi	Hayır	Evet



4. YÖNETİM KURULU-II

4. YÖNETİM KURULU-II	
4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli	
Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	32
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	% 100
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Evet
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	7 gün
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına ilişkin belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına ilişkin belirlendiği şirket içi düzenlemeler bulunmakta olup, kurumsal internet sitesinde yer almamaktadır.
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiği görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olması 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>Genel Bilgiler>Yönetim Organı ve Üst Düzey Yöneticiler
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	Komite Çalışma Esasları belirlenmiş olup KAP duyurusu bulunmamaktadır.

YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ-I

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı - Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Kurumsal Yönetim Komitesi		Hakan TAŞÇI	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi
Kurumsal Yönetim Komitesi		Hızır TARAKÇI	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
Kurumsal Yönetim Komitesi		Ebru BOZDOĞANGİL	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi değil
Denetim Komitesi		Kazim ŞİMŞEK	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi
Denetim Komitesi		Hakan TAŞÇI	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
Riskin Erken Saptanması Komitesi		Kazim ŞİMŞEK	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi
Riskin Erken Saptanması Komitesi		Hızır TARAKÇI	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi



4. YÖNETİM KURULU-III

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>Genel Bilgiler>Yönetim Organı ve Üst Düzey Yöneticiler
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu>Genel Bilgiler>Yönetim Organı ve Üst Düzey Yöneticiler
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu>Genel Bilgiler>Yönetim Organı ve Üst Düzey Yöneticiler
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu>Genel Bilgiler>Yönetim Organı ve Üst Düzey Yöneticiler
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Faaliyet Raporu>Genel Bilgiler>Yönetim Organı ve Üst Düzey Yöneticiler

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	Faaliyet Raporu> Faaliyetler>Finansal Yapıya İlişkin Bilgiler
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümünün adı	http://www.vakifgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim/ucretlendirme-esaslari
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet Raporu> Faaliyetler>Faaliyetlerle İlgili Diğer Bilgiler>Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmeleri

YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ-II

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komiteye Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Kurumsal Yönetim Komitesi		%66	%33	5	5
Denetim Komitesi		%100	%100	11	11
Riskin Erken Saptanması Komitesi		%100	%50	6	6

Hakan TAŞÇI
Kurumsal Yönetim
Komitesi Başkanı

Hızır TARAKÇI
Kurumsal Yönetim
Komitesi Üyesi

Ebru BOZDOĞANGİL
Kurumsal Yönetim
Komitesi Üyesi



