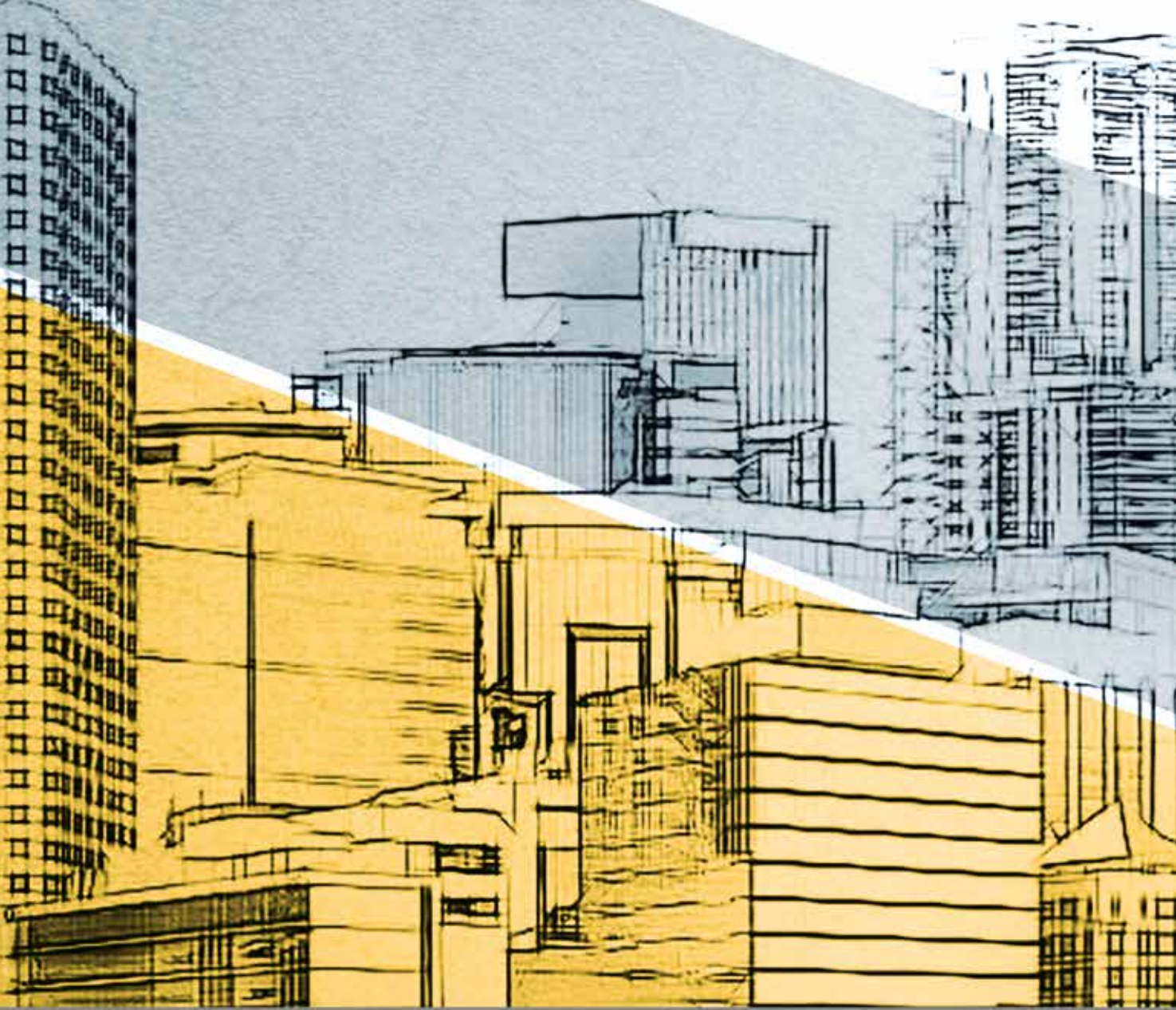




*2017 Yönetim Kurulu
Faaliyet Raporu*





2017
Yönetim Kurulu
Faaliyet 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 2017 - 31 Aralık 2017 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 2017 - 31 Aralık 2017 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 22 Şubat 2018 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 yansıtabilecek şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Şirket'in gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

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

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Gümrük ve 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, MMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 1 Mart 2018

Saygıdeğer Ortaklarımız,

2017 Yılı Şirketimiz için değişimin, büyümenin ve güçlenmenin yılı olmuştur. Geçtiğimiz yıl gayrimenkul yatırımlarına hız veren Şirketimiz yüksek yatırım maliyetlerine rağmen karlılığından ödün vermemiş ve bir önceki yıla göre karını % 78 oranında artırmıştır. Portföyümüzdeki seçkin yerleşim alanlarında bulunan, yüksek kira gelirli binalarımızda % 100 doluluk ile faaliyet gösterilmiş, kira gelirleri düzenli olarak elde edilmiştir.

Şirketimizin sermayesi, bu dönemde, 2016 yılı karından ortaklarımıza bedelsiz hisse senedi verilmek suretiyle 213.000.000,-TL'den 217.500.000,-TL'ye artırılmıştır.



Vakıf GYO karlı ve büyük projelere yatırım yapmak, hissedarları ve yatırımcılarına kazanç sağlamak, sektörün gelişim ve dönüşüm hızını yakalamak amacını kararlılıkla sürdürmektedir. Bundan sonraki dönemlerde de Şirketimizin mevcut gayrimenkul portföyünün yeni yatırımlarla büyütülmesi temel hedefimizdir. Bu yolda tüm fırsatları değerlendirerek ülkemize ve hissedarlarımıza kattığımız değeri artırmaya devam edeceğiz. Bu amaçla araştırma ve geliştirme çalışmalarımız sürekli devam edecektir.

Şirketimiz, sektörde 20 yılı aşan deneyim ve uzmanlığını geleceğe taşımak adına yenilikçi bir organizasyon yapısı, eğitim seviyesi yüksek insan kaynağı, girişimci yönetim anlayışı ve üst düzey teknoloji kullanımı ile faaliyetlerine hız kesmeden devam etmiştir.

Şirketimizin başarıları ve geldiğimiz nokta; uzun yıllardır süregelen kurumsal değerlerimiz çerçevesinde, tüm çalışanlarımızın ve iş ortaklarımızın özverili gayretlerinin sonucudur. Bir yılı daha geride bırakırken, tüm hissedarlarımıza, müşterilerimize, yöneticilerimize ve çalışanlarımıza şükranlarımı sunuyorum.

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

Şirketimizin 2017 Yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nu bilgilerinize sunarım.

Saygılarımla,
Sabahattin BİRDAL
Yönetim Kurulu Başkanı

BizimTepe Aydos Projesi

İstanbul Uluslararası
Finans Merkezi Projesi

iÇİNDEKİLER

I. GENEL BİLGİLER	9
1. Raporun Dönemi	10
2. Ortaklığın Ünvanı	10
3. Yönetim Organı ve Üst Düzey Yöneticiler	10
4. Yıl İçinde Yapılan Esas Sözleşme Değişiklikleri	12
5. Ortaklık, Sermaye Yapısı ve Organizasyon Şeması	13
6. Ar-Ge Çalışmaları	16
7. Hisse Senedi Performansı	16
8. Faaliyet Konusu ve Sektör	19
II. FAALİYETLER	23
A. YATIRIMLAR (GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ)	24
1. Levent İş Merkezi	24
2. Kavaklıdere Dükkan	24
3. Aliğa İş Merkezi	25
4. Kütahya İş Merkezi	26
5. Fatih İş Merkezi	26
B. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ İLE İLGİLİ FAALİYETLER	27
1. Kiraya Verilen Gayrimenkuller	27
2. Gayrimenkul Projesi Gerçekleştirilecek Arsalar	28
3. Gayrimenkul Portföy Gelişimi	31
C. FİNANSAL YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER	34
1. Ayrıntılı Bilanço	34
2. Gelir Tablosu	36
3. Özsermaye Değişim Tablosu	37
4. Nakit Akış Tablosu	38
5. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	39
6. Finansal Analizler	41
D. FAALİYETLERLE İLGİLİ DİĞER BİLGİLER	47
1. Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmeleri	47
2. İçsel Bilgilere Erişimi Olan Kişiler Listesi	47
3. Toplu Sözleşme Uygulamaları	47
4. Kıdem Tazminatları Yükümlülük Durumu	47
5. Personele Sağlanan Hak ve Menfaatler	47
6. Danışmanlık Hizmetleri	47
7. Genel Kurul	48
8. Faaliyetleri Önemli Ölçüde Etkileyecek Mevzuat Değişiklikleri	48
9. Şirket Aleyhine Açılan Davalar	48
10. Şirketin Doğrudan veya Dolaylı İştirakleri	49
11. Şirketin Özel ve Kamu Denetimine İlişkin Bilgiler	50
12. Şirketin Grup Şirketi İle İlgili Açıklamalar	50
13. Kar Dağıtım Politikası	50
14. Diğer Konular	51
15. 2017 Yılı Yönetim Kurulu Bağlılık Raporu Sonucu	51
III. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU	53

I. GENEL BİLGİLER

1. RAPORUN DÖNEMİ

01.01.2017 - 31.12.2017

2. ORTAKLIĞIN ÜNVANI

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kayıtlı Sermayesi	500.000.000 TL
Çıkarılmış Sermayesi	217.500.000 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

3. YÖNETİM ORGANI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

31 Aralık 2017 itibariyle görevde olan Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu		Görev Süreleri
Başkan	Sabahattin BİRDAL	30.04.2014 - Devam
Başkan Vekili	Kazım ŞİMŞEK	15.04.2016 - Devam
Üye	Ali ÇALIŞ	27.11.2012 - Devam
Üye	Hakan TAŞÇI	01.05.2008 - Devam
Üye	Hızır TARAĞÇI	16.06.2017 - Devam
Üye	Ali Şükrü KOÇ	08.08.2017 - Devam
Üye	Orhan YÜCE	16.06.2017 - Devam
Üye	Mehmet MURAT	28.03.2017 - Devam
Üye	Gürol KONYALIOĞLU	15.04.2016 - Devam
Üye	Oğuz KÖSE	16.06.2017 - Devam
Üye	Murat Karani ÖNAL	15.04.2016 - Devam
Genel Müdür	Şeref AKGÜL	25.07.2017 - Devam
Genel Müdür Yrd.	Murat TANGİL	17.10.2017 - Devam

Yönetim Kurulu Üyeleri Arasında İş Bölümü

Yönetim Kurulu	
Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı	Kazım ŞİMŞEK
Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi	Ali Şükrü KOÇ
Denetim Komitesi Başkanı	Kazım ŞİMŞEK
Denetim Komitesi Üyesi	Hakan TAŞÇI
Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı	Hakan TAŞÇI
Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	Ali ÇALIŞ

Yıl İçinde Görevden Ayrılan Yönetim Kurulu Üyeleri

Görevi	Adı Soyadı	Görev Başlangıcı	Görev Bitişi
Üye	Şeref YAROĞLU	15.04.2016	08.08.2017
Üye	Zülküf KARAKUŞ	15.04.2016	21.06.2017
Üye	Bahadır SARAÇGİL	15.04.2016	21.06.2017

Yıl İçinde Gerçekleşen Üst Yönetim Değişiklikleri

Görevi	Adı Soyadı	Görev Başlangıcı	Görev Bitişi
Genel Müdür	A. Şükrü KOÇ	30.06.2010	24.07.2017

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. 2017 yılında ödenen toplam yıllık brüt ücret şu şekildedir:

Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	634.461,- TL
--	---------------------

Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler	941.849,- 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.

4. YIL İÇİNDE YAPILAN ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

Şirketimizce bu dönemde 2016 yılı karından bedelsiz hisse senedi verilme suretiyle ortaklarımıza kar payı dağıtılması sonucu çıkarılmış sermayesi 217.500.000 TL'ye yükseltilmiştir. Bu doğrultuda Esas Sözleşmesi'nin 7. Maddesinde değişiklik yapılmıştır. Esas sözleşmenin son hali www.vakifgyo.com.tr ve www.kap.gov.tr adreslerinde yer almaktadır.

5. ORTAKLIK, SERMAYE YAPISI VE ORGANİZASYON ŞEMASI

5.1 Vakıf GYO A.Ş. Ortaklık Yapısı

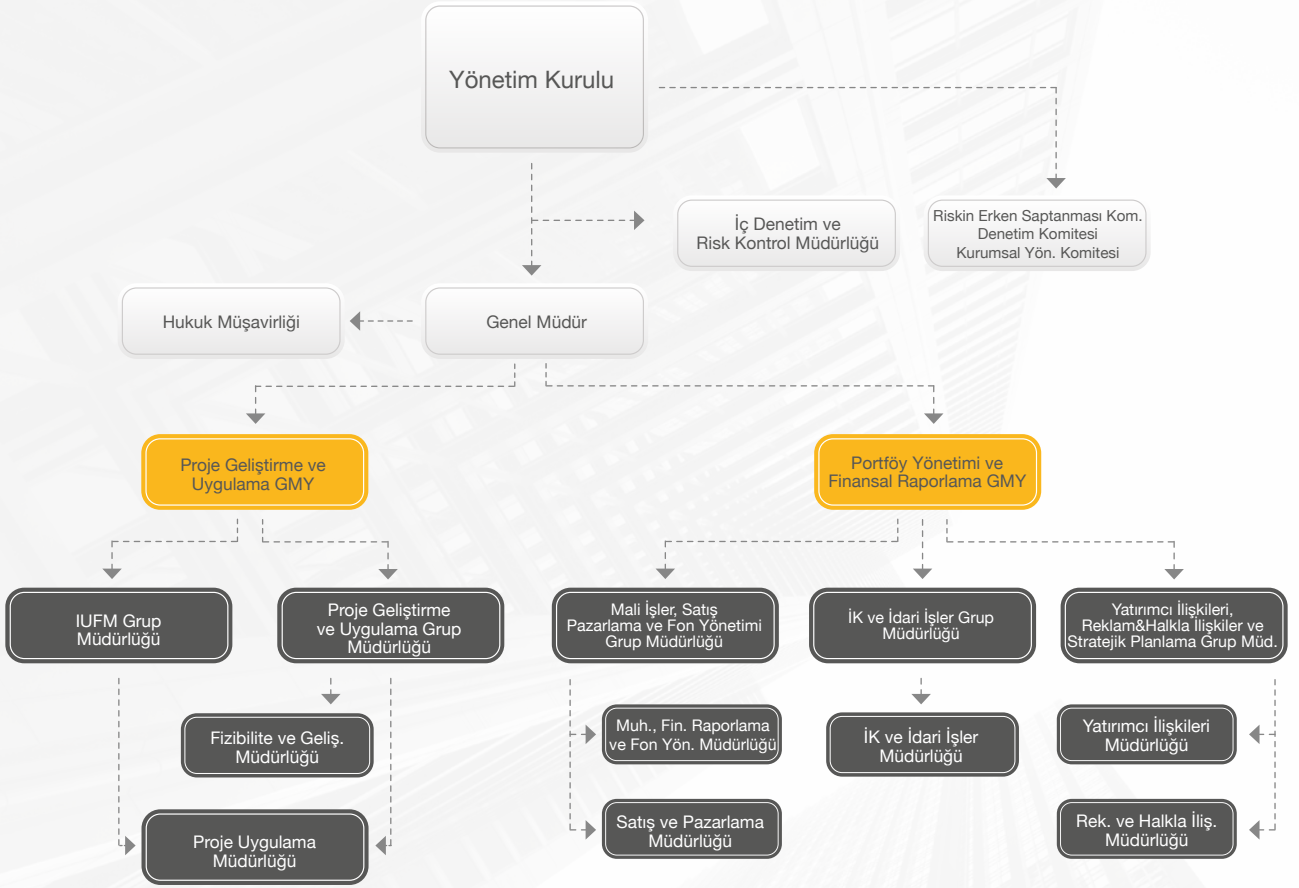
31 Aralık 2017 itibarıyla Vakıf GYO A.Ş. Ortaklık Yapısı aşağıda görüldüğü gibidir.

	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
T. Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı	38,70	84.177.980
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Bşk.	14,63	31.809.895
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Gv. Hiz.Vakfı	9,60	20.881.335
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Emekli Sandığı	8,88	19.310.260
Diğer	28,19	61.320.530
Toplam	100	217.500.000

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 A.Ş. Organizasyon Şeması

Şirketimiz organizasyon şeması 31 Aralık 2017 itibariyle aşağıda görüldüğü şekildedir.



Aralık 2017 itibariyle şirketimiz personel sayısı 21'dir.

5.3 Bağılı 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	Sabahattin BİRDAL
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	50.000,-TL / %50

Yönetim Organı

Ortaklar Kurulu Başkanı	Sabahattin BİRDAL
Ortaklar Kurulu Başkan Yardımcısı	Osman DEMREN
Ortaklar Kurulu Üyesi	Şeref AKGÜL
Ortaklar Kurulu Üyesi	N.Ender İMAMOĞLU

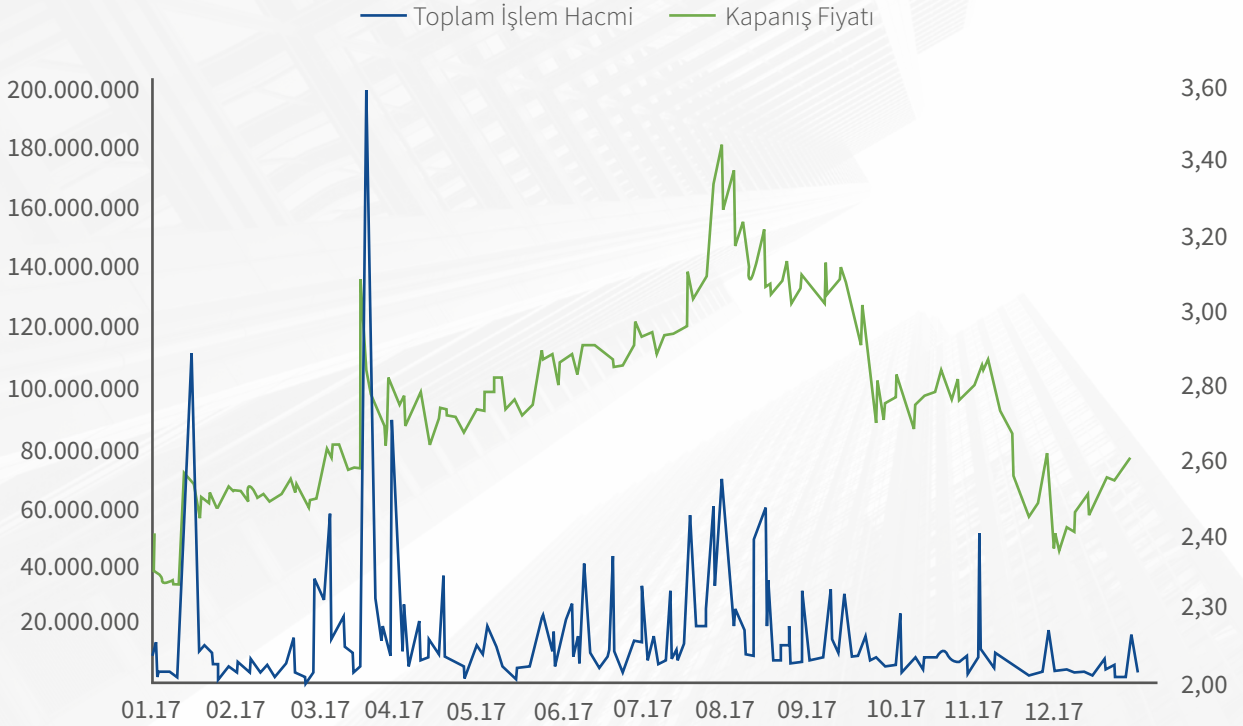
6. AR-GE ÇALIŞMALARI

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 2017 – 31 Aralık 2017 tarihleri arasında göstermiş olduğu performans detayları aşağıdaki grafikler yardımıyla sunulmaktadır. İlk grafik hisse senedimize ait 2017 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 BİST günlük bültenlerinden alınmıştır.

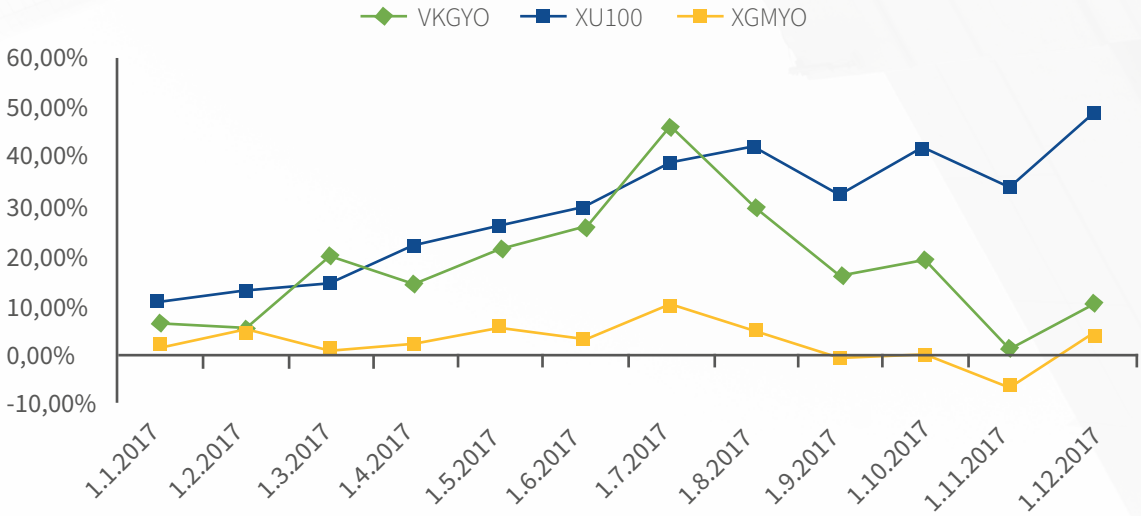
VKGYO 2017 HİSSE SENEDİ PERFORMANSI



Şirketimiz hisse senedinin de içinde olduğu BİST 100 Endeksi ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi ile 1 Ocak 2017 tarihinden 31 Aralık 2017 tarihine kadar olan karşılaştırmalı performans değişimi grafiği ise aşağıda verilmektedir. Yüzdelik değişimlerin karşılaştırıldığı grafikte görüldüğü üzere hissemiz BİST 100 endeksinden daha zayıf bir performans göstermekle birlikte GYO endeksine göre daha yüksek bir performans sergilemiştir. Grafiğe göre Şirketimiz hisse senedi yılın son kapanışı olan 29 Aralık 2017 tarihinde, açılış günü olan 2 Ocak 2017 tarihine göre yaklaşık olarak %10 değer kazanmıştır. GYO endeksinde ise bu değer yaklaşık %4 seviyelerinde kalmıştır.

Özetle Şirketimiz hissesi Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları endeksine göre 2017 yılı içerisinde daha yüksek bir performans sergilemiştir.

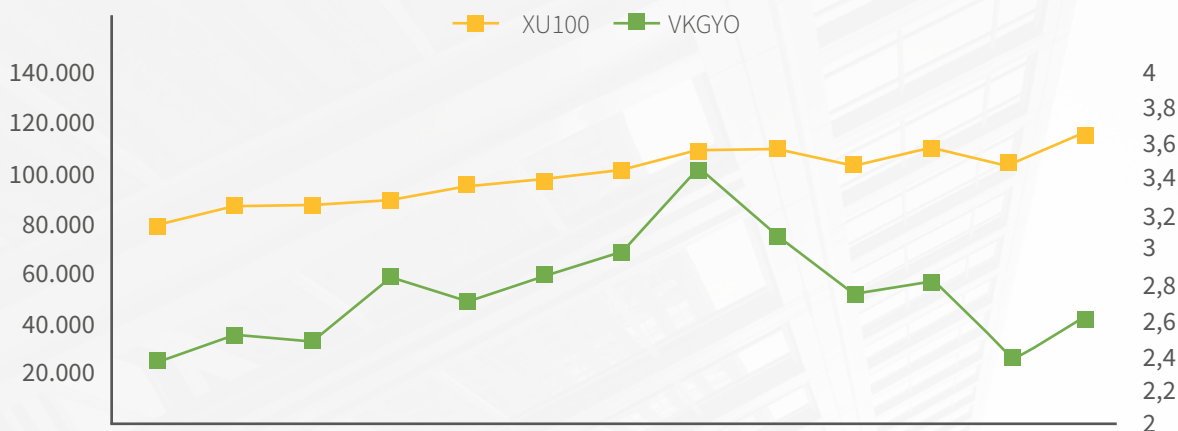
KARŞILAŞTIRMALI HİSSE SENEDİ ve ENDEKS PERFORMANSLARI



Şirketimizin hisse senedi fiyatının BİST 100 ve GYO endekslerine göre karşılaştırmalı fiyat grafikleri de aşağıda sunulmaktadır. Yukarıdaki grafikte değişimler gösterilmekle birlikte aşağıdaki grafiklerde ay sonlarında gerçekleşmiş olan kapanış fiyatları karşılaştırılmıştır. Değişim grafiğinde de görüldüğü üzere fiyatlar BİST 100 endeks performansına göre düşük ancak GYO endeks performansına göre yüksek seyretmiştir.

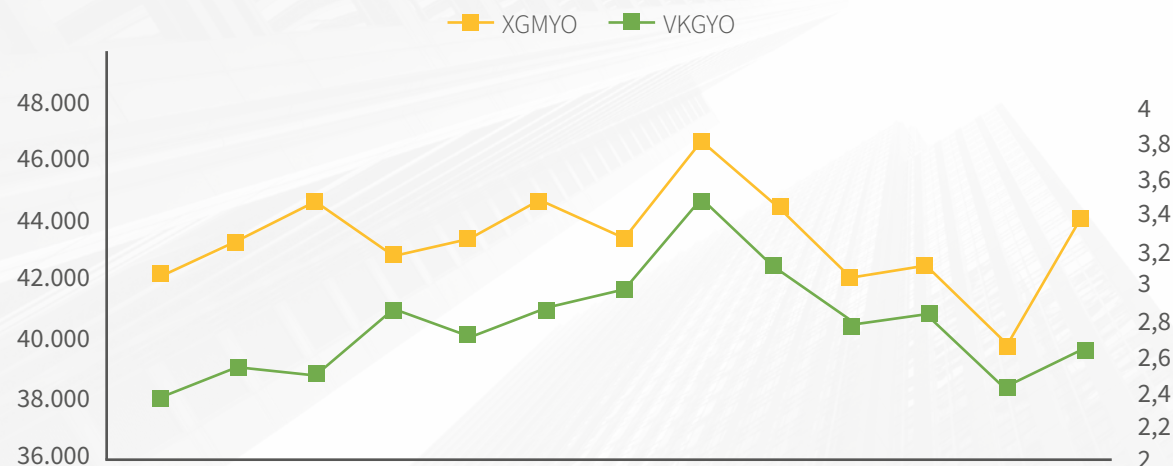
Şirketimiz hisse senedi 2 Ocak 2017 itibarıyla kapanış fiyatı pay başına 2,36 TL olmuş, bu fiyat yılın son işlem günü olan 29 Aralık 2017 tarihinde ise 2,60 TL'ye yükselmiştir. Şirketimiz hisse senedinin bir senelik ortalama fiyatı ise yaklaşık olarak 2,75 TL olmuştur.

VKGYO - XU100



XU100
VKGYO

VKGYO - XGMYO



XGMYO
VKGYO

8. FAALİYET KONUSU ve SEKTÖR

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Faaliyet Konusu

Gayrimenkul sektörü, dünyanın her yerinde olduğu gibi Türkiye’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.

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.

Gayrimenkul Sektöründeki

Durum

TÜİK tarafından açıklanan Aralık 2017 Konut Satış İstatistikleri Bülteni’ne göre Türkiye genelinde 2017 yılında 1.409.314 adet konut, satış sonucu el değiştirmiştir. Konut satışları ise 2017 yılında bir önceki yıla göre %5,1’lik bir artış göstermiştir. Konut

satışlarında ilk sırayı 238.383 adet konut satışı ile İstanbul alırken onu Ankara ve İzmir illeri takip etmiştir.

İlk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %7,1 azalmıştır. Toplam konut satışlarının içerisindeki oranı %50,1 olmakla birlikte 66.661 konut ilk defa satılan konut sınıfındadır. İlk satışlarda İstanbul %17,3 ile en yüksek paya sahip olurken İstanbul’u Ankara ve İzmir izlemektedir.

2017 yılında Türkiye genelinde yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yıla göre %22,2 oranında artış göstermiştir. Yabancıların en çok konut aldığı il İstanbul olurken İstanbul’u Antalya izlemiştir. Ülke uyruklarına göre ise en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapılmıştır. Irak’ın ardından Suudi Arabistan, Kuveyt ve Rusya Federasyonu gelmektedir. Bunların yanı sıra TÜİK tarafından açıklanan Bina İnşaatı Maliyeti Endeksi 4. Çeyrek bültenine göre ise Ekim-Aralık arasında bina inşaatı maliyetleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %22,8 artarken dört çeyrek ortalamasına göre %19,7 artış göstermiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Vakıf GYO

Şirketimizin de içinde faaliyet göstermekte olduğu gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektöründe Sermaye Piyasası Kurulu tarafından en son paylaşılan 2017 3. Çeyrek verilerine göre toplam 31 adet gayrimenkul yatırım ortaklığı bulunmaktadır. 2017 3. Çeyrek itibarıyla kamuya açıklanan verilere göre GYO sektöründe kayıtlı bulunan ortaklıkların konsolide olmayan aktif toplamı 63.8 Milyar TL'ye ulaşmıştır. Şirketimizin bu toplam içerisindeki payı 3. Çeyrek itibarıyla %1,68 olmuştur. Yine aynı dönemde Şirketimiz, tüm halka açık GYO şirketlerinin toplam 25,7 milyar TL'lik piyasa değeri içinde, % 2,3 oranındaki payı ile 9. sırada yer almaktadır. Tüm halka açık GYO şirketlerinin toplam 25,7 milyar TL'lik piyasa değeri içinde, % 2,3 oranındaki payı ile 9. 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*

Küresel iktisadi faaliyet ve ticaret hacmindeki canlanma ve finansal piyasalardaki oynaklıklarda gözlenen düşük seyrin katkısıyla küresel risk iştahı gücünü korumakta, gelişmekte olan ülkelere yönelen portföy girişleri istikrarlı görünümünü devam ettirmektedir. Küresel enflasyon emtia ve petrol fiyatlarındaki değişimlere bağlı olarak dalgalansa da, çekirdek enflasyon düşük seviyelerde yatay bir seyir izlemektedir. Bu kapsamda, başta ABD Merkez Bankası (Fed) ve Avrupa Merkez Bankası (ECB) olmak üzere, gelişmiş ülke merkez bankaları para politikasında normalleşme adımlarını ılımlı bir hızda devam ettirmektedir. Söz konusu adımların büyük ölçüde beklentiler paralelinde gerçekleşmesi nedeniyle gelişmiş ülkelerin uzun vadeli faizlerindeki artışlar sınırlı kalmıştır.

Eylül ayı FOMC (The Federal Open Market Committee) toplantısında Fed'in normalleşme sürecindeki kararlılığını vurgulaması dolayısıyla gelişmekte olan ülkelerin risk primlerinde geçici artışlar gözlenmiştir.

Türkiye'nin ülke risk primi Eylül ayı ortalarından Kasım ayının ikinci yarısına kadar geçen dönemde jeopolitik gelişmelerin de etkisiyle diğer gelişmekte olan ülkelere bir miktar olumsuz yönde ayrılmıştır. Ancak, Kasım ayı sonundan bu yana TCMB tarafından alınan politika önlemleri, küresel risk iştahındaki toparlanma ve jeopolitik risklerin azalması sayesinde döviz kuru oynaklıkları, piyasa faizleri ve risk primi gibi finansal göstergelerde iyileşme kaydedilmiştir. Mevcut Rapordöneminde, Türkiye'ye yönelen portföy akımları bahsi geçen gelişmeler çerçevesinde bir miktar dalgalansa da, yılın ikinci ve üçüncü çeyreğindeki güçlü girişlerin katkısıyla portföy akımları 2017 yılını birikimli olarak geçmiş yıllar ortalamasının üzerinde tamamlamıştır. 2017 yılı ortalarından itibaren Kredi Garanti Fonu (KGF) kefaletli kredilerde limitlere yaklaşılması nedeniyle ticari kredilerde bir miktar ivme kaybı gözlenmiş; ancak iktisadi faaliyetteki olumlu görünümün etkisiyle bankaların kredi verme iştahı yılın son çeyreğinde de devam etmiştir.

Tüketici enflasyonu, Türk lirasının döviz kuru sepeti karşısındaki değer kaybı ve başta petrol olmak üzere ithalat fiyatlarındaki artışlar nedeniyle bir önceki çeyrek sonuna kıyasla 0,72 puan artarak 2017 yılını yüzde 11,92 seviyesinde tamamlamıştır. Toplam talep koşulları enflasyondaki yukarı yönlü seyrin desteklerken, kuvvetlenen maliyet yönlü etkilerin üretici fiyatlarını önceki iki çeyreğe kıyasla önemli ölçüde ivmelendirdiği ve tüketici fiyatları üzerinde baskı oluşturduğu gözlenmiştir. İktisadi faaliyet, yılın üçüncü çeyreğinde, Ekim Enflasyon Raporu'nda ortaya konulan görünümle uyumlu biçimde güçlü seyrini korumuştur. Öncü göstergeler, iktisadi faaliyetin son çeyrekte gücünü koruduğuna işaret etmektedir. Dayanıklı tüketim mallarına verilen teşviklerin sona ermesini takiben, dördüncü çeyrekte özel tüketimin bir miktar zayıfladığı, diğer taraftan makine teçhizat yatırımlarının dönemlik bazda toparlanmayı sürdürdüğü tahmin edilmektedir. Bu dönemde ihracattaki güçlü seyrin devam ettiği, ithalat artışının ise ikinci ve üçüncü çeyreklerdeki yüksek oranların ardından bir miktar yavaşladığı görülmektedir. İthalattaki bu görünüm, iktisadi faaliyetteki sınırlı ivme kaybı ve döviz kuru gelişmelerinin yanı sıra altın ithalatındaki yavaşlamadan kaynaklandığı değerlendirilmektedir. 2018 yılında reel kurdaki birikimli değer kayıpları ve küresel büyümenin güçlenmesiyle birlikte ihracatın büyümeye desteğini sürdürmesi beklenirken, KGF kefaletli kredi desteğinin 2017'ye göre daha sınırlı olsa da sürdürülecek olması yurt içi talebi desteklemeye devam edecektir.

TCMB, enflasyon görünümündeki bozulmayı sınırlamak amacıyla 2017 yılı boyunca parasal sıkılaşmayı kademeli olarak güçlendirmiştir. Yıl boyunca para politikasının öngörülebilirliği de önemli ölçüde artmıştır. 2017 yılının ilk yarısında alınan eşgüdümlü politika kararları, finansal koşullar üzerinde ek bir sıkılık oluşturmada döviz kurundan kaynaklanan maliyet yönlü enflasyonist baskıları hafifletmeyi hedeflemiştir. Destekleyici teşvik ve tedbirlerin katkısıyla, 2017 yılında iktisadi faaliyet güç kazanmıştır. Toplam talep ve kredi koşulları enflasyondaki iyileşmeyi geciktirmiştir. 2017 yılının son çeyreğinde, fiyatlama davranışlarına dair risklerin devamına dikkat çeken TCMB, para politikasının sıkılığını kademeli olarak güçlendirmiştir.

2017 yılının Kasım ayında, döviz kurunda yaşanan oynaklıkların ve ekonomik temellerden uzaklaşan fiyat oluşumlarının fiyat istikrarı ve finansal istikrar üzerinde yaratabileceği olumsuz etkileri bertaraf etmek amacıyla bazı likidite tedbirleri alınmıştır. Bu çerçevede, TCMB bünyesinde faaliyette bulunan Bankalararası Para Piyasasında bankaların borç alabilme limitleri 22 Kasım 2017 tarihinden geçerli olmak üzere gecelik vadede yapılan işlemler için sıfıra düşürülerek, TCMB fonlamasının tamamı GLP kanalıyla yapılmaya başlanmıştır. Buna bağlı olarak TCMB'nin ağırlıklı ortalama fonlama faizi GLP borç verme faizi olan yüzde 12,25 seviyesinde olmuştur Grafik. Ayrıca TCMB, döviz likiditesini destekleyici çeşitli önlemler almış ve 20 Kasım 2017 tarihinde reel sektörün döviz kuru riskinin etkin yönetilmesi amacıyla TL Uzlaşmalı Vadeli Döviz Satım ihaleleri düzenlemeye başlamıştır. 2017 yılı Aralık ayı PPK toplantısında enflasyonun bulunduğu yüksek seviyeler ile yaşanan maliyet gelişmelerinin beklentiler ve fiyatlama davranışlarına dair riskleri artırdığını vurgulayan TCMB, GLP borç verme faiz oranını yüzde 12,75'e yükseltmiştir. TCMB, 2018 yılı Ocak ayı PPK kararında, enflasyon görünümünde baz etkisi ve geçici faktörlerden bağımsız, belirgin bir iyileşme ve hedeflerle uyum sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşu kararlılıkla sürdüreceğini ifade etmiştir.

Son dönemde jeopolitik risklerin bir miktar azalması ile uzun vadeli kur takası faizlerinde bir önceki Rapor dönemine göre gerileme gözlenirken kısa ve orta vadeli kur takası faizleri para politikasındaki sıkılaşmaya paralel olarak yükselmiş ve getiri eğrisinin negatif eğimi bir miktar daha belirginleşmiştir. Kasım ayı sonundan bu yana Türk lirasının ima edilen

oynaklığı diğer gelişmekte olan ülke para birimlerine benzer şekilde gerileme kaydetmiştir.

2017 yılı son çeyreğinde, çeşitli sektörlerdeki KDV indirimlerinin sona ermesine ilaveten, baz etkilerinin de katkısıyla tüketici kredileri artış hızı gerilemiştir. Söz konusu dönemde, Hazine destekli KGF kefalet teşvikinin önceden ilan edilen sınırlara yaklaşmış olmasının etkisiyle ticari kredilerdeki dengelenme süreci devam etmiş; toplam kredi büyüme hızı yatay seyretmiştir. Tüm bu gelişmelerin toplulaştırılmış bir göstergesi niteliğinde olan Finansal Koşullar Endeksi (FKE), 2017 yılı genelinde, toplam finansal koşulların iktisadi faaliyetteki canlanmayı desteklediğine işaret etmektedir.

* TCMB 2018-I Enflasyon Raporu'ndan alıntı yapılmıştır.

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 tamamlanması beklenen Bizimtepe Aydos projesi ve üzerlerinde proje oluşturulmak üzere portföye dahil edilmiş olan diğer arsaların da (Maltepe, İzmir Konak Arsaları vb.) Şirketimiz gelir yaratma kapasitesini artırması beklenmektedir.

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

II. FAALİYETLER

A. YATIRIMLAR (GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ)

1. LEVENT İŞ MERKEZİ

1.1. Tapu Bilgileri

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

1.2. Konum

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

1.3. İnşaat Özellikleri

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

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 262.003,- TL. bedelle 24.10.1996 tarihinde portföye dahil edilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 34. ve 37. maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 28.12.2017 tarihli Ekspertiz Raporu'nda, gayrimenkulün emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenmiş olan gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 16.163.000,-TL + KDV kıymet takdir edilmiştir.



2. KAVAKLIDERE DÜKKAN

2.1. Tapu Bilgileri

Ada:	2537
Parsel:	6
Parsel Alanı:	651 m ²
Arsa Payı:	39/128

2.2. Konum

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

2.3. İnşaat Özellikleri

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

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 28.12.2017 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenmiş olan gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 12.042.350,-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.



3. ALIĞA İŞ MERKEZİ

3.1. Tapu Bilgileri

Pafta:	50
Parsel:	5637
Parsel Alanı:	189 m ²

3.2. Konum

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

3.3. İnşaat Özellikleri

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

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 ilişkin Esaslar Tebliği'nin 34 ve 37. maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 28.12.2017 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenmiş olan gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 4.598.450,-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.



4. KÜTAHYA İŞ MERKEZİ

4.1. Tapu Bilgileri

Ada:	63
Parsel:	224
Parsel Alanı:	238,31 m ²

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

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

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, cıvardan 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 28.12.2017 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenmiş olan gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 7.102.200,-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

5. FATİH İŞ MERKEZİ

5.1.Tapu Bilgileri

Ada:	2123
Parsel:	9
Parsel Alanı:	124 m ²

5.2. Konum

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

5.3. İnşaat Özellikleri

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

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 konumunda yer alması ve dükkan cephelerinin geniş olması gayrimenkulün değerinde olumlu yönde etki eden faktörlerdir. 14.12.2010 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 2.800.000,-TL olarak belirlenen taşınmaz, 08.02.2011 tarihinde Vakıf Finansal Kiralama A.Ş. `den leasing yolu ile harçlar dahil toplam 2.663.593,54 TL bedel ile portföye dahil edilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 34 ve 37. maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 28.12.2017 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenmiş olan gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 5.596.140,-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 kira sözleşmesi yenilenmiştir. Levent İş Merkezi Binası'nın aylık kira değeri 01.01.2017 tarihinden itibaren 83.757,-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 01.01.2017 tarihinden itibaren 76.158 TL + KDV olarak belirlenmiş ve bir yıllık kira bedeli olan 913.891,-TL + KDV peşin olarak tahsil edilmiştir.

Aliğa İş Merkezi Binası için Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile 01.02.2011 tarihinden başlamak üzere 10 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır. Aliğa İş Merkezi Binası'nın kirası 01.02.2017 tarihinden itibaren aylık 28.025,-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 01.02.2017 tarihinden itibaren aylık 38.434,-TL + KDV olarak tahsil edilmiştir.

Fatih İş Merkezi Binası için Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile 01.02.2011 tarihinden başlamak üzere 10 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır. Fatih İş Merkezi Binası'nın kirası 01.02.2017 tarihinden itibaren aylık 24.822,-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.

2017	Levent İş Merkezi	Kavaklıdere Dükkan	Aliğa İş Merkezi	Kütahya İş Merkezi	Fatih İş Merkezi	Toplam
Ocak	83.763	76.153	25.144	34.487	22.272	241.819
Şubat	83.757	76.158	28.025	38.434	24.822	251.196
Mart	83.757	76.158	28.025	38.434	24.822	251.196
Nisan	83.757	76.158	28.025	38.434	24.822	251.196
Mayıs	83.757	76.158	28.025	38.434	24.822	251.196
Haziran	83.757	76.158	28.025	38.434	24.822	251.196
Temmuz	83.757	76.158	28.025	38.434	24.822	251.196
Ağustos	83.757	76.158	28.025	38.434	24.822	251.196
Eylül	83.757	76.158	28.025	38.434	24.822	251.196
Ekim	83.757	76.158	28.025	38.434	24.822	251.196
Kasım	83.757	76.158	28.025	38.434	24.822	251.196
Aralık	83.757	76.158	28.025	38.434	24.822	251.196
Toplam	1.005.090	913.891	333.419	457.261	295.314	3.004.975

B. GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ İLE İLGİLİ FAALİYETLER

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. Arsalarımızın 2017 yıl sonu ekspertiz raporundaki emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 407.996.000,-TL'dir. Rapor tarihi itibarıyla inşaatın tamamlanma oranına göre maliyet yöntemine göre natamam proje değeri 484.326.000,-TL'dir.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yer alan, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 5 parselde bulunan 8.774,05 m²'lik arsa ile yine İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 12 parselde bulunan 7.225,80 m²'lik arsa üzerinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri projesini gerçekleştirmek üzere, konsept proje çalışmaları tamamlanmış ve hazırlanan projemiz 22.05.2014 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Estetik Kurul

Kararı ile onaylanmıştır. Onayı müteakiben ruhsat projeleri ikmal edilerek hazırlanmış, yapılan belediye görüşmeleri neticesinde 22 Haziran 2015 tarihinde Ümraniye Belediyesi'nden her iki parsel için inşaat ruhsatları alınmıştır. İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi kapsamında yapılmakta olan ve ilgili parsellere komşu metro inşaatı sebebiyle, projenin her iki parselinde de ilave 3 bodrum kat eklenmesi gerekliliği sonucu, 2016 yılı içerisinde başlanan kazı ve iksa çalışmaları 2017 yılında tamamlanmıştır. Şirketimizin İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yapımını gerçekleştireceği, T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi'nin ana yüklenici ihale süreci tamamlanmış olup, 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.

2.2. Sancaktepe, Samandıra Mahallesi 8085 ada, 36 numaralı Parsel

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. Arsamızın 2017 yıl sonu ekspertiz raporundaki emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri 185.685.000,-TL'dir.

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 geliştirilecek olan konut projesi için mimari tasarım tamamlanmıştır. Konut ve ticaret fonksiyonlarından oluşan projenin inşaat yapı ruhsatı alınmıştır. Projede sosyal donatı alanları, açık-kapalı yüzme havuzları ve yaklaşık 80 dönüm peyzaj alanı bulunmaktadır. İhale çalışmaları sonucunda ana yüklenici Haldız İnşaat Otomotiv ve Tic. A.Ş. olarak belirlenmiş, yer teslimi yapılmış ve ana yüklenici hizmeti kapsamındaki tüm inşaat işleri devam etmektedir. 1037 adet konut, 44 adet ticari ünite, 3 adet kreş ve 1 adet spor tesisi olmak üzere toplamda 1085 adet bağımsız bölümden oluşan projenin 2018 yılı içerisinde tamamlanması planlanmaktadır. Yıl sonu itibariyle mevcut inşaat ilerlemesi %87 mertebesinde.

2.3. İzmir, Konak, Mersinli Mahallesi

Portföyümüze, 112.500.000 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 2017 yıl sonu ekspertiz raporundaki emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 148.572.207,-TL’dir.

Satın alınan arsalarından 8601 ada 1 parselde yer alan taşınmaz için, “İzmir Konak Karma Projesi” adıyla ve “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş” yöntemiyle ihale çalışmaları yürütülmektedir.

2.4. İstanbul, Maltepe, Başbüyük Mahallesi

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başbüyük 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 satın almıştır. Arsamızın 2017 yıl sonu ekspertiz raporundaki emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 70.596.000 TL’dir.

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

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

2.5. İstanbul, Sancaktepe, Samandıra Mahallesi

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesinde bulunan ve tapuda; 243EE4D pafta, 6770 ada, 2 parselde kayıtlı 17.518,17 m2’lik ticaret + konut imarlı arsa 62.500.000 TL + KDV bedelle satın alınmıştır. Arsanın 28 Aralık 2017 tarihli ekspertiz raporundaki emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 70.072.680,-TL’dir. Arsalar üzerinde yapılacak projeye ilgili planlama ve fizibilite çalışmaları devam etmektedir.

3. GAYRİMENKUL PORTFÖY GELİŞİMİ

Şirketimiz gayrimenkul portföyünü oluştururken yatırım riski azaltılmış ve çeşitlendirilmiş gayrimenkullerden meydana gelmesine önem 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 bir proje gerçekleştirmektedir. İnşaat yapı ruhsatı alınmış olup, inşaat uygulama süreci ve daire satışları eş zamanlı olarak yürütülmektedir. Tapu devri işlemlerine 2018 yılı ikinci çeyreğinde başlanması öngörülmektedir.

Geçtiğimiz yıl içerisinde İstanbul Maltepe'de satın alınmış olan arsa üzerinde proje fizibilite çalışmaları sonlandırılmış olup, mimari tasarım çalışmalarına ve yine İzmir Konak'ta satın alınmış arsalar üzerinde proje fizibilite ve ihale çalışmalarına devam edilmektedir.

Şirketimiz; ayrıca geçtiğimiz yılın son döneminde İstanbul Samandıra'da satın alınmış olan arsa üzerinde proje fizibilite ve ihale çalışmalarına devam etmektedir.





C. FİNANSAL YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

1. 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇO)

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

VARLIKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 2016
DÖNEN VARLIKLAR		245.401.602	211.083.073
Nakit ve nakit benzerleri	4	29.498.804	100.586.329
Finansal yatırımlar	3,5	--	87.633.713
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	31.182.536	10.902.192
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	3,7	2.174	4.864
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	2.493.627	7.673.802
Stoklar	11	176.859.944	--
Peşin ödenmiş giderler	8	1.909.950	78.812
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	9	1.611.429	4.203.361
Diğer dönen varlıklar	9	1.843.138	--
DURAN VARLIKLAR		906.781.528	818.220.597
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	--	29.062.160
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	42.241	3.464.744
Stoklar	11	43.796.893	136.193.496
Maddi duran varlıklar	12	876.049	646.899
Maddi olmayan duran varlıklar			
<i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>	13	22.794	31.259
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	748.473.027	608.971.758
Peşin ödenmiş giderler	8	63.504.986	9.529.353
Diğer duran varlıklar	9	50.065.538	30.320.928
TOPLAM VARLIKLAR		1.152.183.130	1.029.303.670

1. 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇO)

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

KAYNAKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 2016
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		209.818.689	6.953.069
Ticari borçlar			
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	26.629.682	1.104.267
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		6.871	--
Diğer borçlar			
İlişkili taraflara diğer borçlar	7	7.555	13.179
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	525.330	2.366.532
Ertelenmiş gelirler	16	181.370.958	--
Kısa vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	222.302	309.949
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	1.055.991	3.159.142
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.043.733	157.367.789
Diğer borçlar			
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	1.933.938	7.715
Uzun vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	109.795	188.558
Ertelenmiş gelirler	16	--	157.171.516
ÖZKAYNAKLAR		940.320.708	864.982.812
Ödenmiş sermaye	17	217.500.000	213.000.000
Sermaye düzeltme farkları	17	21.599.008	21.599.008
Pay ihraç primleri / iskontoları	17	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	17	1.143	19.872
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	7.543.019	6.389.742
Geçmiş yıllar karları		371.589.564	334.818.016
Net dönem karı		75.356.625	42.424.825
TOPLAM KAYNAKLAR		1.152.183.130	1.029.303.670

2. 1 OCAK - 31 ARALIK 2017 VE 2016 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 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 2016
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	18	3.223.770	3.094.415
Satışların maliyeti (-)	18	(1.003.539)	(799.181)
Brüt Kar		2.220.231	2.295.234
Genel yönetim giderleri (-)	19	(6.367.159)	(11.112.193)
Pazarlama giderleri (-)	19	(2.886.921)	(4.651.090)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	70.089.940	27.124.159
Esas Faaliyet Karı		63.056.091	13.656.110
Finansman Geliri / (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı		63.056.091	13.656.110
Finansman gelirleri	22	12.670.812	29.080.089
Finansman giderleri (-)	22	(370.278)	(311.374)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı / (Zararı)		75.356.625	42.424.825
Dönem Karı / (Zararı)		75.356.625	42.424.825
Diğer Kapsamlı Gelir		(18.729)	1.184
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları) / kazançları		(18.729)	1.184
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		75.337.896	42.426.009
Adi pay başına kazanç	24	0,3465	0,1992

3. 1 OCAK - 31 ARALIK 2017 VE 2016 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 İhraç Primleri/İskontoları	Tamamlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı	Özkaynaklar
1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler	205.400.000	21.599.008	246.731.349	18.688	4.709.369	269.954.662	74.143.727	822.556.803
Sermaye arttırımı	7.600.000	-	-	-	-	(7.600.000)	-	-
Transferler	-	-	-	-	1.680.373	72.463.354	(74.143.727)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	1.184	-	-	42.424.825	42.426.009
31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bakiyeler	213.000.000	21.599.008	246.731.349	19.872	6.389.742	334.818.016	42.424.825	864.982.812
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

4. 1 OCAK - 31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnotlar	Bağımsız denetimden 2017 (101.134.739 TL)	Bağımsız denetimden 2017 (14.301.523TL)
A. İşletme Faaliyetlerden Nakit Akışları			
Net Dönem Karı		75.356.625	42.424.825
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12,13	217.609	174.186
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		43.532	33.081
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(12.590.275)	(29.014.650)
Gerçeğe uygun değer kayıp / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(69.843.819)	(26.977.287)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıp / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(69.843.819)	(26.977.287)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		81.031	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(94.258.418)	(941.678)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		8.605.368	(8.056.495)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış		(55.806.771)	(3.094.445)
Stoklardaki artışlar ile ilgili düzeltmeler		(84.463.341)	(70.811.580)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artışla ilgili düzeltmeler		3.019.698	107.892.553
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		25.525.415	895.742
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		8.781.816	(29.965.275)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		79.397	2.197.822
Faaliyetlerinde Kullanılan Nakit Akışı		(100.993.715)	(14.301.523)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(141.024)	--
B.Yatırım Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
19.623.225		(154.729.502)	
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12,13	(723.800)	(47.415)
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(715.423)	(20.078)
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(8.377)	(27.337)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		204.475	--
Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri		204.475	--
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		89.800.000	--
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		--	(86.932.616)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(69.657.450)	(67.749.471)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
10.726.318		28.408.139	
Finansal kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		--	(108.048)
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		--	(1.500.000)
Alınan faizler		10.738.909	28.519.763
Kredilerden nakit girişleri		--	1.500.000
Ödenen faizler		(12.591)	(3.576)
Nakit ve Nakit Benzerleri Değerlerindeki Değişim		(70.785.196)	(140.622.886)
Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri	4	99.922.710	240.545.596
Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri	4	29.137.514	99.922.710

5. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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)	29.498.804	188.084.609
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	969.129.864	745.165.254
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	4.864
	Diğer varlıklar		153.552.288	96.048.943
D	Toplam varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.152.183.130	1.029.303.670
E	Finansal borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	--	--
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	13.179
İ	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	940.320.708	864.982.812
	Diğer kaynaklar		211.854.867	164.307.679
D	Toplam kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	1.152.183.130	1.029.303.670

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)	28.819.618	99.226.401
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	138.789.290	120.873.076
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/(l)	--	--

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/ Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	--	--	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%84,11	% 72,40	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%2,56	%18,27	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	--	--	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	%0,02	%0,02	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	--	--	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%14,76	%13,98	Azami %500
8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%2,50	%9,64	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	--	--	Azami %10

Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığı başvurusu sonucunda, Kurul Karar Organının 23 Mart 2016 tarih ve 10/305 sayılı toplantısında; portföyde yer alan varlıklara ve projelere ilişkin belirli hakedişler ve taksitler karşılığında yapılacak ödemelere ilişkin nakdin vadeli mevduatta değerlendirilmesi halinde, bu tutarların Tebliğ'in 24. Maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan yatırım amaçlı mevduat ve katılma hesabı için belirlenen azami sınır hesaplamasına dahil edilmemesi, ayrıca ilgili ödemelere ilişkin vadeli mevduata/katılma hesabında değerlendirilen nakit tutarların Tebliğ'in 22. Maddesinin birinci fıkrasının (I) bendinde yer verilen %10'luk ihraççı sınırı kapsamında değerlendirilmemesine karar verilmiştir. Bu husus dikkate alındığında 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) ve III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1) maddeleri bakımından azami sınır kapsamında bir uyumsuzluk bulunmamaktadır.

6. Finansal Analiz

i. Karşılaştırmalı Finansal Analiz Oranları

Oran Adı	31.12.2017	31.12.2016
Cari Oran	1,17	30,36
Likit Oran	0,33	30,36
Nakit Oran	0,14	27,07
Sermaye Karlılık Oranı	0,35	0,20
Kaldıraç Oranı	0,18	0,16

Şirketimiz cari, likit ve nakit oranları geçmiş yıllara göre azalmış olmakla birlikte bu durum likiditenin olumsuz olarak etkilenmiş olmasından ziyade kaynakların yatırım amaçlı olarak kullanılmasından kaynaklanmaktadır. Geçmiş yıllarda mevduat faizi veya banka bonusu gibi finansal yatırım araçlarında değerlendirilmekte olan nakit, proje geliştirmek amaçlı olarak yeni satın alınan arsalarda ve yatırım finansmanında kullanılmıştır. Yıl içinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda kamuya açıklanmış olan "Bedelli Sermaye Artışından Sağlanan Fonların Kullanım Raporu"nda yıllara göre yapılmış olan yatırım harcamalarının detayları görülebilmektedir.

Ayrıca Şirketimiz kısa vadeli yükümlülüklerindeki artış da söz konusu oranların azalmasına yol açmış olup bu artış Bizimtepe Aydos Projesi'nin satışlarından gelen ertelenmiş gelirlerle ilgilidir.

Cari ve likit oran 31.12.2016 tarihi itibarıyla aynı olmakla birlikte, uzun vadeli stoklarda sınıflandırılan Bizimtepe Aydos Projesi harcamalarının 31.12.2017 tarihi itibarıyla kısa vadeye alınması sonucu değişiklik göstermiştir. Kaldıraç oranı Şirket faaliyetlerinin hangi oranda yabancı kaynaklarla finanse edildiğini göstermektedir. 31.12.2017 itibarıyla şirketimiz %18 oranında yabancı kaynaklarla finanse edilmektedir. Bu oranın genel geçer kural olarak %50 altında olması olumlu kabul edilmektedir.

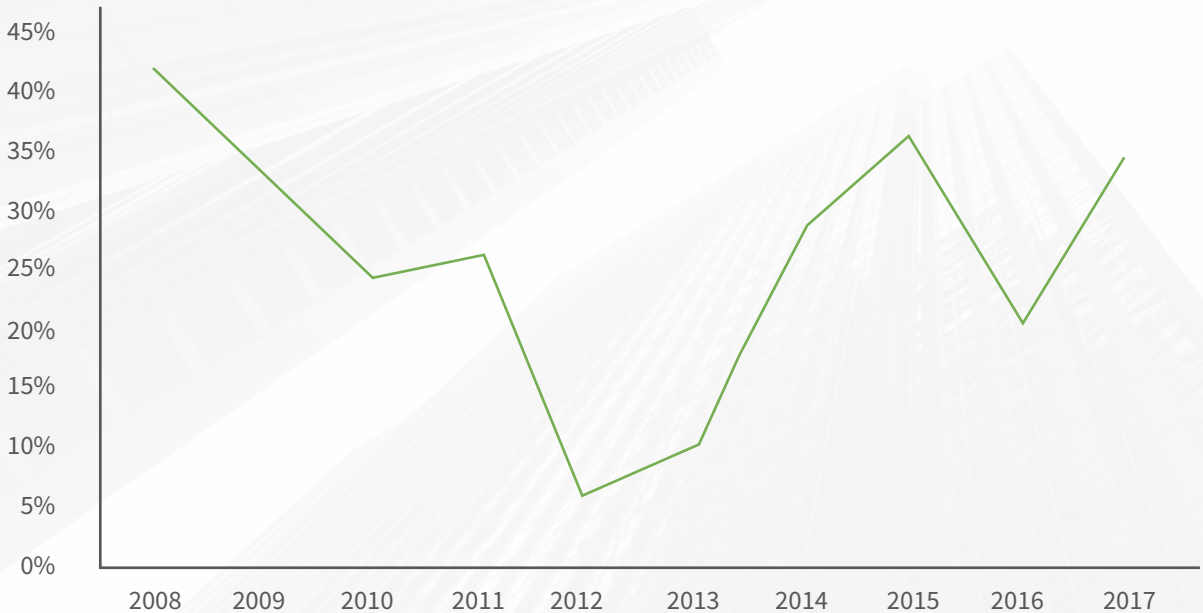
ii. Son On Yıl İtibariyle Sermaye ve Kar Karşılaştırmaları ile Karlılık Oranları

Şirketimizin son 10 yıl itibariyle özsermaye karlılık oranı tablosu aşağıda görülmektedir. Özellikle son 5 yılda karlılık oranımız artış göstermiş, 2017 yılında ise %35'e ulaşmıştır.

Şirketimiz cari yılda yatırım harcamalarına ağırlık vermesine rağmen, 2016 yılında gerçekleşen 42,4 milyon TL karına göre %78 oranında artış sağlayarak 2017 yılı karını 75,4 Milyon TL'ye yükseltmiştir.

Yıllar	Sermaye (TL)	Dönem Net Karı (TL)	Özsermaye 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 %

YILLARA GÖRE ÖZSERMAYE KARLILIK ORANLARI

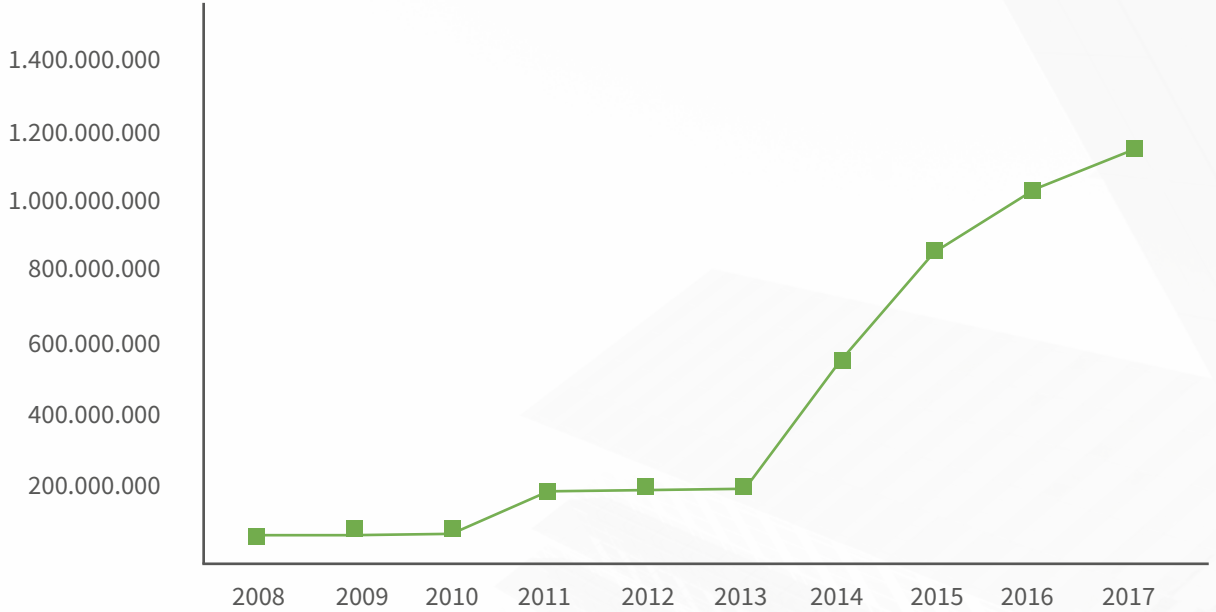


iii. Yıllara Göre Aktif Büyüklüğü

Şirketimizin son on yıl itibariyle aktif büyüklüğü geçmiş yıllar içinde devamlı artmıştır. 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 %

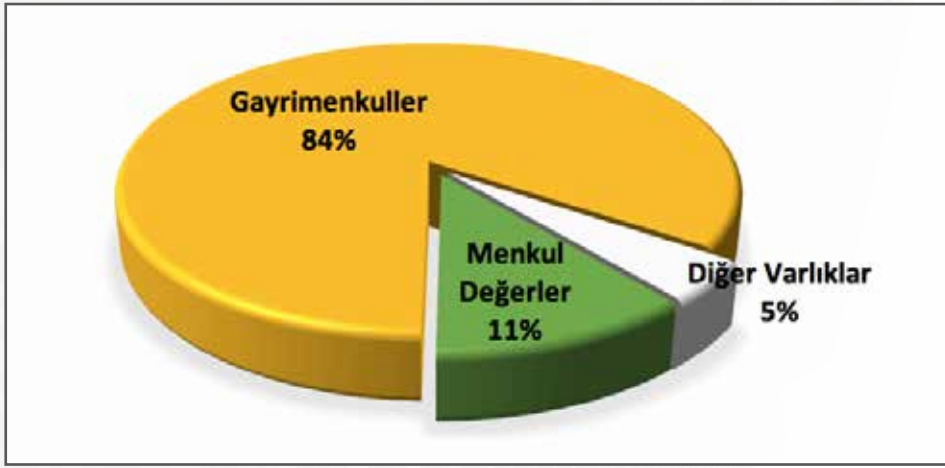
YILLARA GÖRE AKTİF BÜYÜKLÜĞÜ



iv. Portföy Büyüklüğü

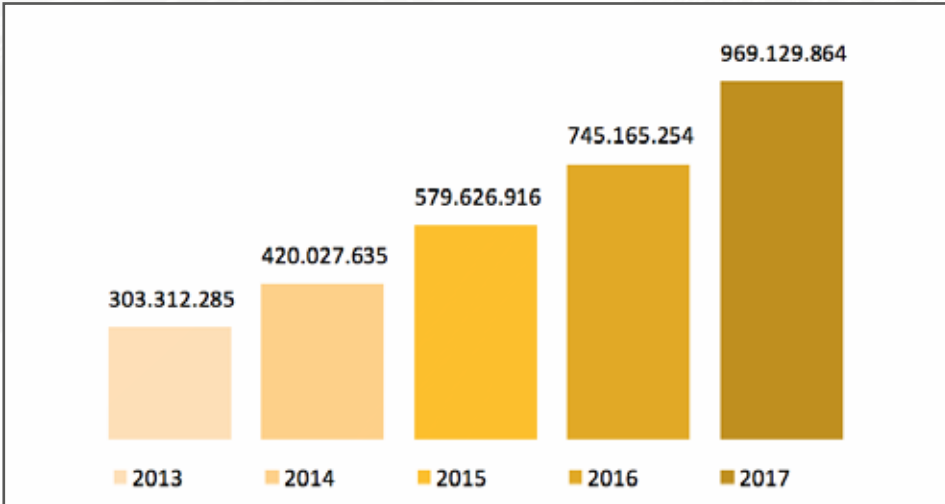
Şirketimiz portföy dağılımı geçmiş yıllarla karşılaştırıldığı zaman portföyümüz içerisindeki gayrimenkullerin ağırlığı artmış olmakla birlikte hedefimiz gayrimenkul ağırlığı yüksek olan portföy dağılımımızı muhafaza etmektir. Bu gayrimenkuller hali hazırda kira geliri elde edilmekte olan taşınmazları,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

PORTFÖY DAĞILIMI



Şirketimizin son 5 yıllık gayrimenkul portföyündeki değişimine bakıldığında 2013 yılına göre portföyümüz 3.2 katına çıkmıştır. Gayrimenkul portföyümüzü daha da büyüterek Şirketimizin esas faaliyetlerinden sağlanan gelirlerinin artırılması amaçlanmaktadır.

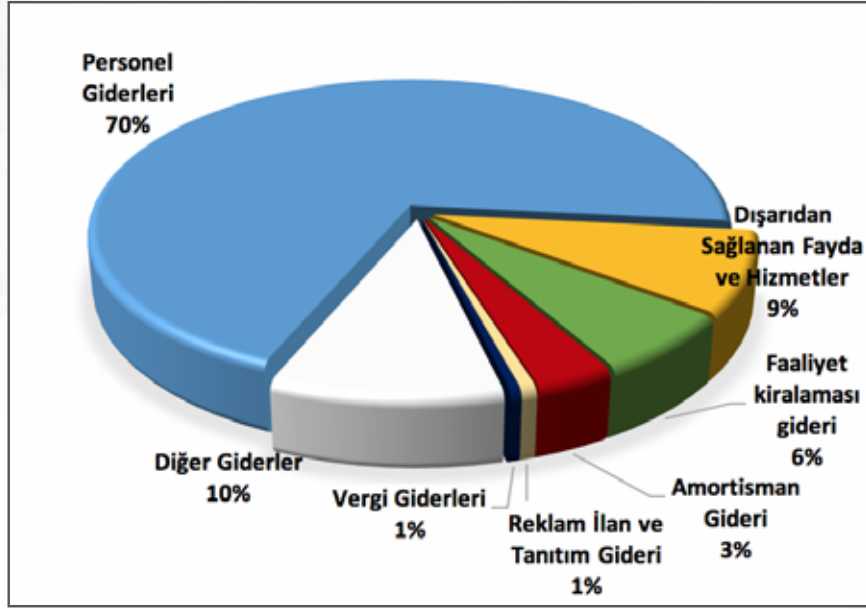
GAYRİMENKUL PORTFÖY BÜYÜKLÜĞÜ (TL)



v. Genel Yönetim Giderleri ve Satış Pazarlama Giderleri

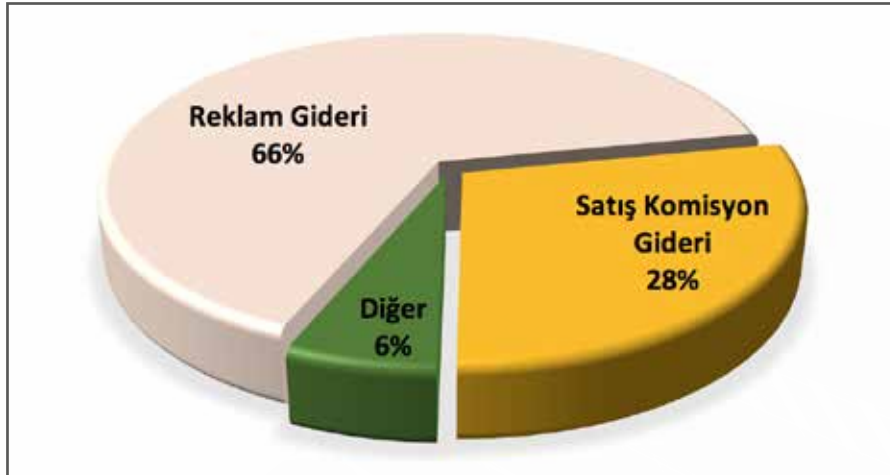
Şirketimiz genel yönetim giderlerini ağırlıklı olarak personel giderleri oluşturmakla birlikte ikinci sırada dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler bulunmaktadır. Hemen arkasından ise faaliyet kiralaması gideri takip etmektedir.

GENEL YÖNETİM GİDERLERİ



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

SATIŞ PAZARLAMA GİDERLERİ



vi. Hasılat ve Satışların Maliyeti

Şirketimiz geçtiğimiz dönemde toplam 3.223.770,-TL'lik hasılat elde etmiştir. Bu hasılat tutarı şirketimiz portföyünde bulunan taşınmazların kira gelirlerinden elde edilmektedir. Satışların maliyetinin dağılımı aşağıdaki grafik vasıtasıyla görülebilir.

SATIŞLARIN MALİYETİ



vii. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

Şirketimiz portföyünde bulunan arsa ve binaların değer artışlarından elde edilen tutar şirketimiz esas faaliyetlerinden diğer gelirleri oluşturmaktadır. Bu tutarın 68.001.994,-TL'si yatırım amaçlı gayrimenkullerin değer artışından, 1.841.825,-TL ise faal olan gayrimenkullerin değer artışından oluşmaktadır.

D. FAALİYETLERLE İLGİLİ DİĞER BİLGİLER

1. Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirmeleri

Riskin Erken Saptanması Komitesi iki adet Yönetim Kurulu Üyesi'nden oluşmaktadır ve komite başkanı bağımsız yönetim kurulu üyesidir. 2017 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.

2. İçsel Bilgilere Erişimi Olan Kişiler Listesi

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

3. Toplu Sözleşme Uygulamaları

Şirketimizin toplu sözleşme uygulaması bulunmamaktadır.

4. Kıdem Tazminatları Yükümlülük Durumu

31.12.2017 itibarıyla Şirketimiz Kıdem Tazminatı Karşılığı 109.795,-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. Danışmanlık Hizmetleri

Şirketimiz, 2017 yılı için Bağımsız Denetim hizmetini PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'den, tam tasdik hizmetlerini ise NSR YMM A.Ş.'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 A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. firması tarafından yapılmış, yıl içinde ihtiyaç duyulması durumunda değerlendirme hizmetleri ise A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmalarına yaptırılmıştır.

Yukarıda bahsi geçen şirketlerle herhangi bir çıkar çatışması yaşanmamıştır.

7. Genel Kurul

Şirketimiz 2016 Mali Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 16.06.2017 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 17 paydaşımız katılım gerçekleştirmiştir. 2016 Mali Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı gündeminde 2016 yılı karından 4.500.000,- 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. Faaliyetleri Önemli Ölçüde Etkileyecek Mevzuat Değişiklikleri

2017 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. Şirket Aleyhine Açılmış Davalar

Şirketimizin 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla taraf olduğu 8 dava bulunmakta olup, 6 davanın konusu vergi davası, 1 dava işe iade davası ve geriye kalan dava da sermaye artırımları ile ilgilidir.

Şirketimiz, 13 Mart 2014 tarihinde aldığı Yönetim Kurulu kararıyla, çıkarılmış sermayesini 106.200.000 TL'den 212.400.000 TL'ye artırmaya karar vermiştir. Şirketimiz pay sahiplerinden Marmara Metal Mamülleri A.Ş., 11 Nisan 2014 tarihinde açtığı davada; 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunun 18/6 maddesi yollaması ile 6102 sayılı TTK'nın 445 vd. maddeleri gereğince Şirketimiz yönetim kurulunun sermayenin artırılmasına ilişkin kararının iptali, davalı Şirketimizin yönetim kurulu kararının geri bırakılması talebinde bulunmuştur. 12 Mayıs 2014 tarihli ara kararla Mahkeme kararın yürütülmesinin geri bırakılması talebinin reddine karar vermiştir. Davacı kararın reddine ilişkin 3 Eylül 2014 tarihinde 12 Mayıs 2014 tarihli karara itiraz etmiş, Mahkeme, 26 Aralık 2014 tarihli kararıyla "Davacı defter kayıtlarının incelenmesi hususunun duruşmada karara bağlanmasına, bilirkişi kurulunun dosyayı ve raporu ara kararın tebliğinden itibaren 1 ay içinde sunmaları için ara kararın tebliğine, duruşmanın 25 Mart 2015 günü yapılmasına" karar vermiş, 25 Mart 2015 tarihinde gerçekleşen duruşmada dosya bilirkişide olduğundan, dosyanın raporla ve raporsuz mahkemeye iade edilmesi için bilirkişi heyetine tebligat gönderilmesine karar verilmiş ve duruşma 17 Eylül 2015 tarihine bırakılmıştır. 17 Eylül 2015 tarihli duruşmada, yazılan müzekkere yanıtlarının dosyaya gelişinin beklenmesi için duruşma 4 Kasım 2015 tarihine bırakılmıştır. 4 Kasım 2015 tarihli duruşmada, daha önceki ara karar uyarınca yazılan müzekkere yanıtları dosyaya ulaşmadığından duruşma 10 Şubat 2016 gününe bırakılmıştır. 10 Şubat 2016 tarihli duruşmada, alınan bilirkişi raporu hükme yeterli olmadığından yeniden bilirkişi incelemesi yapılmasına, ilgili incelemenin 11 Mart 2016 tarihinde yapılmasına ve davalının KAP'taki hisselerinin %5 altına düşmesinden dolayı halen hak sahipliğinin devam edip etmediğinin incelenmesine karar verilmiş, dava tarihi 8 Eylül 2016 gününe bırakılmıştır. Dava dosyası 11 Mart 2016 tarihinde mahkeme kaleminde bilirkişilere teslim edilmiş ve yapılan incelemeler sonucu bilirkişiler tarafından 25 Mayıs 2016 tarihinde dava dosyasına bilirkişi raporu sunulmuştur. Davanın 8 Eylül 2016 tarihinde görülen duruşmasında tarafların bilirkişi raporuna itirazlarını sunması için duruşmanın 23 Kasım 2016 günü görülmesine karar verilmiş, ilgili bilirkişi raporuna 13 Eylül 2016 tarihinde Şirketimiz 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 14.12.2017 tarihinde görülen duruşmasında; dava dosyasına sunulan bilirkişi raporuna beyanda bulunmak üzere süre verilmiş ve bu nedenle duruşman 12 Nisan 2018 tarihine ertelenmiştir.

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

10.Şirketin Doğrudan veya Dolaylı İştirakleri

Halk GYO – Vakıf GYO

Halk-Vakıf 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’da konut projesi geliştirmektir. Bu amaçla; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Karapınar Mevkiinde bulunan ve tapuda G22A05CIC-2A-2D pafta, 8085 ada, 36 parselde kayıtlı 95.221,84 m2’lik konut imarlı arsada proje geliştirmek üzere adi ortaklık kapsamında mülkiyetin %50 si VAKIF GYO 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 ilçe de yapılıyor olması bölgenin potansiyelinin ve gelişiminin yatırım firmalarınca da aynı düşünceyle belirlendiğini göstermektedir.

Arsa üzerinde geliştirilecek olan konut projesi için inşaat çalışmaları büyük ölçüde tamamlanmış olmakla birlikte daire satışları da devam etmektedir. Daireler için planlanan teslim tarihi Mayıs 2018’dir.

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, Başibüyük 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. Arsamızın 2017 yılsonu ekspertiz raporundaki emsal karşılaştırma yöntemine göre toplam değeri 70.596.000,- TL’dir. Arsa üzerinde gerçekleştirilecek projeye ait en uygun ve doğru tasarımı bulmak amacıyla referansları ve bilinirlikleri yüksek 5 adet firmadan teklif ile birlikte ön konsept talebinde bulunulmuş, konsept sunumları neticesinde Tabanlıoğlu Mimarlık firması ile sözleşme imzalanmıştır. 20.06.2017 tarihinde Maltepe Belediye’sinden Yapı Ruhsatları alınmış olup, uygulama projesi ve ihale çalışmaları devam etmektedir.

11. Şirket Özel Denetimine ve Kamu Denetimine Ait Bilgiler

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

12. Şirketin Grup Şirketi Olması ile İlgili Açıklamalar

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

Mali tablolarda detayları bulunan ticari ve hukuki işlemlerin tamamı piyasa rayıçları baz alınarak ve Şirketimizin menfaatleri doğrultusunda yapılmıştır. Kiralama işlemleri Bağımsız Gayrimenkul Değerleme şirketlerince yapılan raporlar doğrultusunda, ticari faaliyetleri oluşturan mal, hizmet ve diğer alımlar teklif alınarak gerçekleştirilmiştir. Şirketimiz halka açık şirket olması sebebiyle Sermaye Piyasası Kurulu tebliğ ve esaslarına göre hareket etmektedir. Şirketimiz ara ve ana dönemler itibari ile Bağımsız Denetim firmasıncı 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 ile Şirketimizce kamuoyuna açıklanmaktadır.

13. Kar Dağıtım Politikası

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

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

ii. Kar dağıtım kararı Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanması halinde yürürlüğe girer ve alınan kararlar aynı gün KAP vasıtasıyla kamuya duyurulur.

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.

14. Diğer Konular

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

Geçmiş dönemlerde kamuoyu ile paylaştığımız olduğumuz hedefler konusunda çalışmalarımız halen devam etmekte olup açıklamış olduğumuz İstanbul Uluslararası Finans Merkezinde yer alacak T. Vakıflar Bankası Genel Müdürlüğü Hizmet Binası ile ilgili bilgiler, raporumuz içerisinde ortaklarımızın bilgilerine sunulmuştur.

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

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Şirketimiz 16 Ocak 2018 tarihinde, geliştirmekte olduğu projelerinin finansmanı kapsamında ana ortağı olan T. Vakıflar Bankası T.A.O ile 600.000.000,-TL limitli genel kredi sözleşmesi imzalamıştır.

Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile İstanbul İli, Maltepe İlçesinde yer alan 15.264 m2 büyüklüğündeki konut imarlı arsa üzerinde proje geliştirilmek üzere kurulan ve Şirketimizin %50 payına sahip olduğu Adi Ortaklık'taki payının 31 Ocak 2018 tarihinde alınmış

olan 2018/3 No'lu Yönetim Kurulu kararına istinaden imzalanan bir protokol ile %99'a çıkarılmasına karar verilmiştir. Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. firmasına yaptırılan değerlendirme raporu uyarınca Adi Ortaklığın değeri 30.700.000,-TL olarak belirlenmiş ve Obaköy'e ait olan %49'luk pay 14.680.400,-TL bedel karşılığında satın alınmıştır.

5 Ocak 2018 tarihinde alınan yönetim kurulu kararıyla İzmir Konak Karma Projesi Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi için İlk İnşaat Taah. San. ve Tic. A.Ş. – Kaf Teknik Yapı İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı ile anlaşılmıştır. Arsa yer teslimi yapılmış olup ilgili firma proje üretmek üzere çalışmalara başlamıştır.

15. 2017 Yılı Yönetim Kurulu Bağlılık Raporu Sonucu

Şirketimizin, 2017 yılı içerisinde, hakim şirket ve bağlı şirketler ile yaptığı tüm hukuki işlemler emsallerine uygun olarak gerçekleşmiştir. Bu hukuki işlemler yapıldığı anda Şirketimizce bilinen hâl ve şartlara göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanmıştır. Şirketi zarara uğratabilecek, alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem bulunmamaktadır. Bu nedenle de faaliyet dönemi içinde grup içi işlemler sebebiyle Şirketimizin uğradığı maddi zarar/kayıp, hâkim şirket tarafından denkleştirmeye konu işlem veya Şirketimizin sağladığı menfaatlere ilişkin olarak bir bağlı şirkete eşdeğerde bir karşı istem hakkı bulunmamaktadır.

***III. KURUMSAL
YÖNETİM İLKELERİ
UYUM RAPORU***

1. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

A. Uygulanması Zorunlu İlkeler:

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.

B. Uygulanması Zorunlu Olmayan İlkeler:

Aşağıda belirtilmiş olan ilkeler dışında kalan bütün uygulanması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Şirketimizce uyulmaktadır. Söz konusu zorunlu olmayan ilkelere uyum sağlanamaması nedeniyle Şirketimizin maruz kaldığı herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

1.5.2. Numaralı ilkeye ilişkin olarak azlık hakları sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara tanınmamaktadır. Mevzuat hükümleri doğrultusunda azlık hakları düzenlenmiştir.

2.1.4. Numaralı ilkeye ilişkin olarak internet sitemizde ikinci bir yabancı dil kullanılarak yayın yapılamamaktadır. Söz konusu ilkeye uyum kapsamında uluslararası yatırımcıların da yararlanması açısından 2018 yılında İngilizce dilinde site yayını için çalışmalar başlatılmıştır.

4.2.8. Numaralı ilkeye ilişkin olarak Yönetim Kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olabilecekleri zararlar sigorta ettirilmemiştir.

4.3.9. Numaralı ilkeye ilişkin olarak Şirket Yönetim Kurulu kadın üye oranı için herhangi bir şirket politikası belirlenmemiştir.

4.5.5. Numaralı ilkeye ilişkin olarak SPK Kurumsal Yönetim tebliği gereği komite başkanlarının bağımsız üyelerden oluşması zorunluluğundan ötürü bazı Yönetim Kurulu Üyeleri birden fazla komitede görev almıştır.

4.6.5. Numaralı ilkeye ilişkin olarak Yönetim Kurulu ve üst düzey yöneticilere sağlanan hak ve menfaatlere ilişkin olarak yıllık faaliyet raporumuzda ve çeyrek dönemlerde yayınlanan Finansal Tablo dipnotlarında kişi bazında olmamakla birlikte toplu olarak açıklama yapılmaktadır.

BÖLÜM I – PAY SAHİPLERİ

2. 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:

- a) Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak,
- b) Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak,
- c) Genel Kurul Toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve Genel Kurul Toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak,
- d) 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 8 tanesi yazılı olmak üzere toplam 42 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.

2017 Yılı Yatırımcı İlişkileri Raporu 26/02/2018 tarihinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün

Bağlı Olduğu Yönetici

Unvan

: Murat TANGİL

: Portföy Yönetimi ve Finansal Raporlama

Genel Müdür Yardımcısı

Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi

Lisans Bilgileri

E-Posta

Telefon

Faks

: Ebru BOZDOĞANGİL

: Düzey 3 Lisansı (205195) Kurumsal Yönetim D. Lisansı (700830)

: yatirimciiliskileri@vakifgyo.com.tr

: 0216 265 40 50

: 0216 265 40 55

Yatırımcı İlişkileri Uzmanı

E-Posta

Telefon

Faks

: Simay YARDIM

: yatirimciiliskileri@vakifgyo.com.tr

: 0216 265 40 50

: 0216 265 40 55

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanılması

Şirketimiz pay sahiplerinden gelen bilgi talepleri ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde Şirketimiz Bilgilendirme Politikası kapsamında değerlendirilerek cevaplandırılmaktadır.

Şirketimizin www.vakifgyo.com.tr adresli internet sitesi pay sahipliği haklarının kullanımını kolaylaştıracak bir şekilde ve etkin olarak kullanılmakta, formatı SPK tarafından hazırlanmış olan ve internet sitemizde ayrı bir bölüm olarak yer alan “Sürekli Bilgilendirme Formu” dönemsel olarak güncellenmektedir. Ara dönemlerde meydana gelen ve kamuya açıklanmış önemli hususlar kamuya açıklanmalarını takiben 1 iş günü içerisinde internet sitemizde de yer almaktadır.

Şirket Esas Sözleşmesinde özel denetçi talebi düzenlenmiştir. Özel denetçi atanması talebi Türk Ticaret Kanunu Madde 438 ve 439 hükümleri çerçevesinde değerlendirilmektedir. Geçtiğimiz dönem içerisinde Şirketimizden özel denetçi atanması talebi olmamıştır.

4. Genel Kurul Toplantıları

Şirketimiz Genel Kurul’u 2016 Mali Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı’nı gerçekleştirmek üzere 10 Mayıs 2017 tarihinde Şirket genel merkezinde toplanmıştır. Ancak toplantı, Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları ile Bu toplantılarda Bulunacak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcileri Hakkında Yönetmelik’in 28. Maddesi 2. Fıkrası uyarınca Genel Kurul tarafından alınmış bir karar ile ertelenmiştir. Genel Kurul Toplantısı’na EGKS aracılığıyla 10, fiziki olarak da 7 olmak üzere toplam 17 kişi katılım göstermiştir. 10 Mayıs 2017 Tarihinde toplanan Genel Kurul’da Paydaşlarımızdan Genel Kurul’un ertelenme nedenine ilişkin gelen soru üzerine, Şirketimiz Ortağı TVakıflar Bankası T.A.O. Temsilcisi Sayın Fatih BÜYÜKASLAN söz alarak, “T. Vakıflar Bankası T.A.O.’nun 2016 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısının ertelenmesi sebebiyle ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı’nın “Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları ile Bu Toplantılarda Bulunacak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcileri Hakkında Yönetmelik”in 28. Maddesi 2. Fıkrası uyarınca, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 2016 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısının

ertelenmesi ile ilgili önerge sunduklarını” belirtti. Verilen bu cevaba ilişkin Kurumsal Yönetim Tebliği Madde 1.3.5 uyarınca internet sayfamızda açıklama yapılmıştır.

10 Mayıs 2017 tarihinde yapılan ertelenme üzerine toplantı tarihi 16 Haziran 2017 olarak revize edilmiş ve Ertelenen Genel Kurul, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi, Kamuyu Aydınlatma Platformu, Şirket internet sitesinin yanı sıra Elektronik Genel Kurul Sistemi aracılığıyla da kamuya duyurulmuştur. Olağan Genel Kurul Toplantısı belirlenen tarihte Şirket genel merkezinde gerçekleştirilmiştir. Genel Kurul toplantısının gerçekleştirilebilmesi için gerekli toplantı nisabı sağlanmıştır. Genel Kurul Toplantısı’na EGKS aracılığıyla 11, fiziki olarak da 6 olmak üzere toplam 17 kişi katılım göstermiştir.

Genel Kurul’larda alınan kararlara ilişkin toplantı tutanakları KAP’ta ve Şirket internet sitesinde yayınlanmakta olup www.vakifgyo.com.tr adresinden ulaşılabilir.

16 Haziran 2017 tarihinde yapılan Genel Kurul’da pay sahiplerinden herhangi bir soru gelmemiştir.

Genel Kurullar’a katılmak isteyen bütün pay sahiplerinin katılımının sağlanması için gerekli tedbirler alınmıştır. Genel Kurullar, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi, Kamuyu Aydınlatma Platformu, Şirket internet sitesinin yanı sıra Elektronik Genel Kurul Sistemi aracılığıyla da kamuya duyurulmuştur. Genel Kurullar öncesi Faaliyet Raporu ve Bağımsız Denetim Raporu kurucu ortaklara gönderilmiş ve şirket merkezinde diğer pay sahiplerinin bilgisine hazır tutulmuştur. Ayrıca internet sitemizde de incelemeye sunulmuştur. Genel Kurullar’a medyadan katılım olmamıştır. Dönem içinde bağış yapılmadığı hususunda Ortaklara ayrı bir gündem maddesi ile bilgi verilmiştir. Genel Kurulların sonucuna ilişkin duyurular, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi, Kamuyu Aydınlatma Platformu, Şirket internet sitesi ve EGK sisteminde yayınlanmıştır. Genel Kurullar’da Pay Sahipleri tarafından gündeme madde konulması önerilmemiştir. Böylece Genel Kurul Toplantıları herhangi bir sorun yaşanmadan gerçekleştirilmiştir.

5. Oy Hakları ve Azlık Hakları

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

6. Kar Payı Hakkı

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

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

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

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

Şirketimizin ortaklarına dağıtacağı kar payı miktarı, mali tablolar esas alınarak dağıtılabilir kar üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili hesap dönemi için dağıtılacak kar payı, tabi olunan mevzuat ve Şirket Kar Dağıtım Politikası hükümlerine uygun olarak belirlenir.

7. Payların Devri

Şirket esas sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan hüküm bulunmamaktadır. Ayrıca; “A grubu hisse senetleri nama yazılı olup devri kısıtlanamaz.” hükmü yer almaktadır.

BÖLÜM 2 – KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8. Bilgilendirme Politikası

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

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

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) "Bilgilendirme Politikası" kurumsal yönetimin şeffaflık ana ilkesi doğrultusunda pay ve menfaat sahiplerine, Şirket'in hak ve yararını da gözeterek şekilde ve ticari sır veya Şirket'in rekabet gücünü engelleyecek nitelikte olmayan bilgileri zamanında, eksiksiz, anlaşılabilir ve kolay erişilebilir şekilde açıklamayı esas almaktadır. Kamuya açıklanacak bilgiler, açıklama öncesinde belirli yatırımcılara veya ilgili taraflara duyurulmaz. Faaliyetleri nedeniyle Şirket ile ilgili gizli bilgilere erişebilecek durumda olan bağımsız denetim kuruluşu, danışmanlık hizmeti veren kişi ve kuruluşlar, derecelendirme kuruluşları, sendikalar gibi kurumlar bu kuralın istisnasını oluşturur. Bu durumda, bilgiye ulaşanlar, söz konusu bilgiyi Sermaye Piyasası Mevzuatı, ticari sır prensibi ve etik kurallar çerçevesinde gizli tutarlar.

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

Mevzuat Gereği Yapılacak Bilgilendirmeler Haricindeki Açıklama ve Duyurular

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

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

Basın İle İlişkiler

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

Kamuya Açık Toplantılar

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

Soruların Yanıtlanması

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

Yöntem ve Zaman

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

Özel Durum Açıklamaları

Yıl içinde SPK düzenlemeleri uyarınca 34 adet özel durum açıklaması yapılmıştır. Özel durum açıklamalarının zamanında yapılmaması nedeniyle SPK tarafından uygulanan herhangi bir yaptırım bulunmamaktadır.

Şirketimiz 2018 yılı itibarıyla özel durum açıklamalarını Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden eş anlı olarak İngilizce de yapmaktadır.

9. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirketimiz internet sitesine www.vakifgyo.com.tr adresinden ulaşılabilir. İnternet sitesinde SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca yer verilmesi gereken bilgilere de yer verilmiştir. Hali hazırda internet sitesinde yer almakta olan bilgiler yalnızca Türkçe olarak hazırlanmıştır. Ancak internet sitemizin İngilizce olarak da yayınlanması için çalışmalarımız devam etmektedir ve 2018 yılında İngilizce olarak da yayına geçirilmesi planlanmaktadır.

10. Faaliyet Raporu

Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nda Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca yer verilmesi gereken bütün bilgilere yer verilmektedir.

BÖLÜM 3 – MENFAAT SAHIPLERİ

11. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

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

12. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Pay sahipleri dışında kalan menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda bir model oluşturulmamıştır. İsteyen her pay sahibinin hem fiziki hem EGKS aracılığıyla Şirket Genel Kurullarına katılarak oy kullanma hakkı bulunmaktadır.

Bunun dışında Şirket Yönetimi konusunda menfaat sahiplerinin görüşleri alınmamaktadır.

13. İnsan Kaynakları Politikası

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

14. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

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

BÖLÜM 4 – YÖNETİM KURULU

15. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

31 Aralık 2017 itibariyle görevde olan Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Yönetim

Görevi	Adı Soyadı
Başkan	Sabahattin BİRDAL
Başkan Vekili	Kazim ŞİMŞEK
Üye	Ali ÇALIŞ
Üye	Hakan TAŞÇI
Üye	Hızır TARAKÇI
Üye	Ali Şükrü KOÇ
Üye	Orhan YÜCE
Üye	Mehmet MURAT
Üye	Gürol KONYALIOĞLU
Üye	Oğuz KÖSE
Üye	Murat Karani ÖNAL
Genel Müdür	Şeref AKGÜL
Genel Müdür Yardımcısı	Murat TANGİL

Yönetim Kurulu'nun tamamı icracı olmayan üyelerden oluşmaktadır.

Yönetim Kurulu Üyeleri Mesleki Deneyimleri

Sabahattin BİRDAL - Yönetim Kurulu Başkanı

İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İşletme-Maliye Bölümü'nden mezun olan Sabahattin BİRDAL, meslek hayatına T. Vakıflar Bankası T.A.O.'da Müfettiş Yardımcısı olarak başlamıştır. Aynı bankada Müfettiş ve Şube Müdürlüğü görevlerinde bulunmuş Faisal Finans Kurumu Banka Hizmetleri Müdürü, Kuveyt Türk Evkaf Finans Kurumu'nda Şube, Birim Müdürü ve Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmıştır. Nisan 2004-Mart 2008 tarihleri arasında Üsküdar Belediye Başkan Yardımcılığı ve Mart 2008-Ekim 2010 tarihleri arasında T.Vakıflar Bankası T.A.O.'da Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulunmuştur. 27.10.2010 tarihinden itibaren T. Halk Bankası A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Birdal, 31.03.2014 tarihinde T.Vakıflar Bankası T.A.O. Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiş ve aynı zamanda Denetim Komitesi Üyesidir. Şirketimizde 30.04.2014 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyeliği'ni sürdürmektedir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Kazim ŞİMŞEK - Yönetim Kurulu Başkan Vekili

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

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

Ali ÇALIŞ - Yönetim Kurulu Üyesi

(Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi)

Gazi Üniversitesi İ.İ.B.F. Maliye Bölümünden mezun olan Ali ÇALIŞ, 1996 yılında Vakıfbank Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş Yrd. olarak başladığı iş hayatında sırasıyla, Teftiş Kurulunda Müfettişlik, Sirkeci, Gebze ve Şişli Şubelerinde Müdürlük ve son olarak Teftiş Kurulu Başkan Yardımcılığı görevinin akabinde Destek Hizmetleri Başkanlığında Başkan olarak görev yapmaktadır. 27.11.2012 tarihinden itibaren Şirketimiz Yönetim Kurulu üyeliği görevini sürdürmektedir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Hakan TAŞCI - Yönetim Kurulu Üyesi

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

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

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.

Ali Şükrü KOÇ - Yönetim Kurulu Üyesi

(Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi)

1979 Yılında A.D.M.M.A.'dan mezun olan Ali Şükrü KOÇ, 1975 yılında Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nda memur olarak çalışma hayatına başlamış, 1976-2000 yılları arasında T. Vakıflar Bankası T.A.O.'da sırasıyla Memur, Müdür Yrd., Birim Md. görevlerinde bulunmuştur. 2001 Yılında Atakule GYO A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcısı olarak görev alan Ali Şükrü KOÇ 2005-2010 yılları arasında Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcılığı, 2010-2017 yılları arasında da Genel Müdürlük görevini yürütmüştür. 08.08.2017 Tarihinden itibaren Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliği görevini sürdüren Ali Şükrü KOÇ'un 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.

Oğuz KÖSE - Yönetim Kurulu Üyesi

1995 Yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümünden mezun olmuştur. Mezun olduğu yıl özel sektörde iş hayatına başlayan Oğuz KÖSE, halen T.Vakıflar Bankası T.A.O. İnşaat İşleri Müdürlüğü görevine devam etmektedir. 2014-2016 yılları arasında Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliği yapan Oğuz KÖSE, 16.06.2017 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliği'ne seçilmiştir. 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.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup Türk Ticaret Kanunu'nun 396. Rekabet yasağı ile ilgili hükümlerine uyulmaktadır. Üyelerden hiçbiri icrada görevli değildir. Yönetim Kurulumuzda iki bağımsız üye bulunmaktadır. Aday Gösterme Komitesi iki bağımsız üyeyi ve bu üyeler hakkında bağımsızlık kriterlerini taşıyıp taşımadığına ilişkin raporunu Yönetim Kurulu'na sunmuştur. İlgili faaliyet dönemi itibariyle bağımsızlığı ortadan kaldıran herhangi bir durum bulunmamaktadır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ KAPSAMINDA BEYAN

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hissimlarım 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 ticarî ilişkinin kurulmamış olduğunu,

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

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

ç) Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,

d) Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,

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

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,

g) Aynı kişinin, şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız

Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almıyor olduğumu,

ğ) Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

Beyan, kabul ve taahhüt ederim.

Hakan TAŞÇI

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ KAPSAMINDA BEYAN

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkimin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olduğumu ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,

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

c) Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmıyor olduğumu,

d) Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,

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

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olduğumu,

g) Şirketin Yönetim Kurulu'nda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla Yönetim Kurulu Üyeliği yapmamış olduğumu,

ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almıyor olduğumu,

h) Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

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

Beyan, kabul ve taahhüt ederim.

Kazim ŞİMŞEK





16. Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları

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

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

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

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

Şirketimizde Denetim Komitesi'nin yanısıra Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması komiteleri oluşturulmuştur. Kurumsal Yönetim Komitesi aynı zamanda Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevlerini de yerine getirmektedir. Denetimden sorumlu komite 2 üyeden kurulmuş olup, Komite Başkanı Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir. Kurumsal Yönetim Komitesi 3 üyeden oluşmuştur ve Komite Başkanı Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir. Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Komitede Üye olarak yer almaktadır. Riskin Erken Saptanması Komitesi 2 üyeden oluşmuştur ve Komite Başkanı Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir. Şirketimiz Yönetim Kurulu 11 üyeden oluşmakta olup 2 bağımsız üyesi vardır. Komitelerde icracı üye bulunmamaktadır.

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

Dönem içinde Kurumsal Yönetim Komitesi 4, Denetim Komitesi 4, Riskin Erken Saptanması Komitesi 6 kez toplanmıştır.

18. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

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

19. Şirketin Stratejik Hedefleri

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

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

20. Mali Haklar

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

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

Saygılarımızla,

Hakan TAŞÇI

**Kurumsal Yönetim
Komitesi Başkanı**

Ali ÇALIŞ

**Kurumsal Yönetim
Komitesi Üyesi**

Ebru BOZDOĞANGİL

**Kurumsal Yönetim
Komitesi Üyesi**





