



YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

1. Görüş

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

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

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

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

4. Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

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

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



c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

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

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

5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

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

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

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

Salim Alyanak, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 17 Şubat 2020

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ
31 ARALIK 2019
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

Kuruluşundan bugüne Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı sektörünün güvenilir ve istikrarlı şirketi olma özelliğini devam ettiren Vakıf GYO;

31.12.2019 itibarıyla aktif büyüklüğünü 2018 yılına göre %5 oranında arttırarak 1,78 Milyar TL'ye çıkarmıştır. 2019 yılında 96,2 Milyon TL kar elde eden Vakıf GYO, bir önceki yıla göre karını 2,5 kat arttırmıştır.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi kapsamında, Şirketimizin devam eden en büyük projesi olan T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi'nde, Ana yüklenici REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. AŞ ile 09.03.2017 tarihinde imzalanan sözleşme kapsamında inşaat süreci tüm hızıyla devam etmektedir. İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi Master İş Programı'nda yapılan revizyona uyum sağlanması adına yüklenici firma ile sözleşmeye ek protokol imzalanmış olup 2021 yılında tamamlanması hedeflenmektedir.

Şirketimizce diğer taraftan, Halk GYO AŞ ile birlikte geliştirilen Bizimtepe Aydos Projesinde, Yapı Kullanım İzin Belgeleri alınmış olup, konut satışları hızlı bir şekilde sürdürülmekte ve ticari ünitelere yönelik satış-kiralama süreci de devam etmektedir. İzmir Konak Karma Projesinde Yüklenici firma tarafından ruhsata esas proje tasarım çalışmaları tamamlanmış, yapı ruhsatı alma süreci devam etmektedir. Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret AŞ ile ortak geliştirilen Maltepe Konut Projesinde tasarım ve ruhsat süreçleri tamamlanmış olup, uygulama projesi ve ihale çalışmaları devam etmektedir. Hisse ortaklığı karşılığında Mülkiyet Edinme Gayesi Olmaksızın geliştirilen Gaziantep Iconova Projesinde imalat süreci tamamlanmış, yapı kullanım izin belgeleri temin edilmiş ve satışı yapılmış olan bağımsız bölüm teslimleri gerçekleştirilmektedir. Bağımsız bölüm satın alınarak yatırım yapılmış olan Nidapark Küçükyalı ve Transform Fikirtepe Projelerinde inşaat faaliyetleri devam etmektedir.

Önceliği mevcut projelerin tamamlanması ve bitmiş konut stoklarının satışı olan Şirketimizin, portföyünde bulunan arsalar üzerinde geliştirilecek yatırımlarda, ithal ürün kullanım oranının azaltılması ve daha fazla yerli üretim ürünlerin tercih edilmesi için çalışmalar yürütülmektedir.

2018 yılında gayrimenkul yatırımlarına hız veren Şirketimiz, 2019 yılında da tamamlanan ve teslim edilen varlıkların satış gelirlerinden elde ettiği sürdürülebilir kaynaklarıyla inşaat faaliyetlerine ve yeni yatırımlarını hayata geçirmeye devam etmektedir. Önümüzdeki dönemde, yatırımların ve kaynakların etkin bir biçimde değerlendirilmesi böylece Şirket portföyünün büyütülmesi ve karlılığının artırılması hedeflenmektedir.

Saygılarımızla

Doç.Dr. Şahap KAVCIOĞLU
Yönetim Kurulu Başkanı

1. Rapor Dönemi

01.01.2019-31.12.2019

2. Şirket Hakkında Bilgiler

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

KAYITLI SERMAYESİ : 1.000.000.000 TL

ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ : 230.000.000 TL

FAALİYET MERKEZİ : İSTANBUL

3. Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler

YÖNETİM KURULU

GÖREV SÜRELERİ

Başkan	Doç.Dr.Şahap KAVCIOĞLU	04.09.2018 -Devam
Başkan Vekili	Dilek YÜKSEL	24.06.2019 -Devam
Üye	Mustafa ÖZBEY	24.06.2019 -Devam
Üye	Kürşat Hakan BÜTÜN	24.06.2019-Devam
Üye	Ahmet YILMAZ	24.06.2019-Devam
Üye	İsmail Murat TURGUT	02.09.2019-Devam
Üye	Şeref AKGÜL	14.05.2018 -Devam
Üye	Hakan TAŞÇI	01.05.2008 -Devam
Üye	Orhan YÜCE	16.06.2017-Devam
Üye	Mehmet MURAT	28.03.2012-Devam
Üye	Dursun BAŞTÜRK	01.06.2019-Devam

ÜST YÖNETİM

GÖREV SÜRELERİ

Genel Müdür	Şeref AKGÜL	25.07.2017-Devam
Genel Müdür Yardımcısı	Murat TANGİL	17.10.2017-Devam
Genel Müdür Yardımcısı	Nazmi Nazim ADILOĞLU	14.11.2019-Devam

Yönetim Kurulu Üyeleri Arasında İş Bölümü

Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı	Dilek YÜKSEL
Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi	Mustafa ÖZBEY
Denetim Komitesi Başkanı	Dilek YÜKSEL
Denetim Komitesi Üyesi	Hakan TAŞÇI
Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı	Hakan TAŞÇI
Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	Mustafa ÖZBEY
Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	Ebru BOZDOĞANGİL

Dönem İçinde Görevden Ayrılan Yönetim Kurulu Üyeleri

Üye	Görev Süresi
Mahmut Süleyman GÜVEN	14.05.2018 – 01.02.2019
Olca ÇEÇEN	25.06.2018 – 01.02.2019
Gürol KONYALIOĞLU	15.04.2016 – 31.05.2019
Kazım ŞİMŞEK	15.04.2016 - 24.06.2019
Hazım AKYOL	01.02.2019 – 24.06.2019
Alper ERSOY	01.02.2019 – 24.06.2019
Hızır TARAKÇI	16.06.2017 - 24.06.2019
Murat Karani ÖNAL	15.04.2016 – 24.06.2019
Mehmet TÜRKŞÖNMEZ	24.06.2019 – 02.09.2019

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ		
YÖNETİM KURULU ÜYELERİ VE GENEL MÜDÜR		
ADI SOYADI	UNVANI	GÖREV/UNVAN
Doç. Dr. Şahap KAVCIOĞLU	Yönetim Kurulu Başkanı	T.Vakıflar Bankası T.A.O. Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Dilek YÜKSEL	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	T.Vakıflar Bankası T.A.O.Yönetim Kurulu Üyesi
Mustafa ÖZBEY	Yönetim Kurulu Üyesi	T.Vakıflar Bankası T.A.O.Kozyatağı Şube Başkanı
Kürşat Hakan BÜTÜN	Yönetim Kurulu Üyesi	T.Vakıflar Bankası T.A.O.Bankacılık Operasyonlar Başkanı
Ahmet YILMAZ	Yönetim Kurulu Üyesi	T.Vakıflar Bankası T.A.O.Ticari Bankacılık Pazarlama Başkanı
İsmail Murat TURGUT	Yönetim Kurulu Üyesi	T.Vakıflar Bankası T.A.O. BT Bütçe Planlama ve Koordinasyon Başkanı
Şeref AKGÜL	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş Genel Müdürü
Hakan TAŞÇI	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Orhan YÜCE	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı TOKİ Başkan Yardımcısı
Mehmet MURAT	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı TOKİ Başkan Danışmanı
Dursun BAŞTÜRK	Yönetim Kurulu Üyesi	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı TOKİ Başkan Yardımcısı Vekâleten

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ KAPSAMINDA BEYAN

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

Beyan, kabul ve taahhüt ederim.

Hakan TAŞÇI

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNİN BELİRLENMESİNE VE UYGULANMASINA İLİŞKİN TEBLİĞ KAPSAMINDA BEYAN

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

Beyan, kabul ve taahhüt ederim.

Dilek YÜKSEL

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Fayda ve Haklar

Şirket Yönetim Kurulu Üyelerine aylık ücretleri dışında herhangi bir ödemede bulunulmamaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ücretleri her yıl yapılan Olağan Genel Kurul'da belirlenmektedir. 2019 Yılında Genel Kurul Yönetim Kurulu aylık ücretlerini net 4.900 TL olarak belirlemiştir. 2019 yılında ödenen toplam yıllık brüt ücret şu şekildedir:

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

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

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

YÖNETİM KURULU KOMİTELERİNİN 2019 YILI FAALİYETLERİ

Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden sorumlu komite, Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir. Şirketimiz Yönetim Kurulu kararı ile kurulmuş olan denetimden sorumlu komitenin başkanlığını Sayın Dilek YÜKSEL, üyeliğini ise Sayın Hakan TAŞÇI yürütmektedir. Komite kendi yetki ve sorumluluğunda hareket eder, Yönetim Kuruluna tavsiyelerde bulunur ve gereken durumlarda rapor hazırlayarak Yönetim Kuruluna görüşünü sunar. Ancak nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kuruluna aittir.

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

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

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi

Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı uyarınca şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla kurulan Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanlığı görevini Sayın Dilek YÜKSEL ve komite üyeliği görevini ise Sayın Mustafa ÖZBEY yürütmektedir. Riskin Erken Saptanması Komitesi ilgili dönem içerisinde 6 adet rapor hazırlayıp Yönetim Kuruluna sunmuştur.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Yönetim Kurulu tarafından kurulan Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanlığına Sayın Hakan TAŞÇI, üyeliklerine ise Sayın Mustafa ÖZBEY ve Sayın Ebru BOZDOĞANGİL atanmıştır. Kurumsal yönetimden sorumlu komite, dönem içerisinde; Kurumsal Yönetim İlkelerinin, Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak, Yönetim Kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak, Yatırımcı ilişkileri Biriminin çalışmalarını gözetmek, Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin sayısı ve seçimine, Yönetim Kurulunun ve

ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak, Şirketin faaliyet gösterdiği alanlarda şirketin çalışmalarını etkilemesi muhtemel risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan kaldırıcı ve/veya düşürücü önlemler alınması konusunda Yönetim Kuruluna gündem oluşturmak amacıyla dönem boyunca çalışmalarda bulunmuş ve dönem sonunda yıllık kurumsal yönetim değerlendirmesini yapıp Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı ile Yönetim Kurulunun onayına sunmuştur.

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

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

Yönetim Kurulu Toplantıları

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

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

4.Ortaklık Yapısı

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

5. İşletmenin performansını etkileyen ana etmenler, işletmenin faaliyette bulunduğu çevrede meydana gelen önemli değişiklikler, işletmenin bu değişikliklere karşı uyguladığı politikalar, işletmenin performansını güçlendirmek için uyguladığı yatırım ve temettü politikası;

Genel Ekonomi ve Gayrimenkul Sektörü;¹

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

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre; Aralık ayında bir önceki aya göre %0.58 oranında, geçen yılın aynı dönemine göre %2.94 oranında endeksin başlangıç dönemi olan 2010

¹ TCMB Aralık Ayı Fiyat Gelişmeleri ve REIDIN GYODER Sektör raporundan alıntı yapılarak hazırlanmıştır..

yılı Ocak ayına göre ise %89.20 oranında nominal artış gerçekleşmiştir. Yeni Konut Fiyat Endeksi, Aralık ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.16 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.10 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.21 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.12 oranında nominal artış gerçekleşmiştir. Aralık ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %8'lik (son 6 aylık ortalama %7) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlenmiştir. Yeni Konut Fiyat Endeksi, Aralık ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde stoklarda adet bazında %6.03 oranında erime gözlenmiştir. Aralık ayında, satışı gerçekleştirilen konutların %49'u bitmiş konut stoklarından, %51'i bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

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

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

Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektörü yılların verdiği deneyim ile son derece dinamik bir şekilde gelişen şartlara uyum sağlamaktadır. Sektörün hem üretim hem de finansal anlamda eksikliklerinin giderilmesi durumunda çok daha başarılı ve katma değerli çalışmalar yapacağı aşikârdır.

6. İşletmenin finansman kaynakları ve risk yönetim politikaları

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

31 Aralık 2019 Tarihi itibarıyla Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığı'nın gerçekleştirdiği Bizimtepe Aydos Projesine ilişkin satış vaadi sözleşmesi yapılmış olan konut alıcılarına, ilgili projeler kapsamında; Şirket'in anlaşmalı olduğu bankalardan konut kredisi kullanarak satın alım yapmaları halinde; kredi tutarı karşılığında 800.000.000,-TL tutarında kredi kullandırılmasına ilişkin genel garantörlük limit kullanımı tahsis edilmiştir. Şirket'in sorumlu olduğu garantörlük sözleşmesi limiti 400.000.000,-TL'dir. Yapılan ön satışların 153.534.921,-TL tutarındaki kısmı Vakıf GYO-Halk GYO Adi Ortaklığı garantörlüğü kapsamında gerçekleştirilmiştir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla garantörlük sözleşmesi kapsamında gerçekleşen işlemlerden Şirket'in payına düşen risk tutarı 76.767.460 TL'dir.

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

7. Finansal tablolarda yer almayan ancak kullanıcılar için faydalı olacak diğer hususlar

Yoktur.

A.Mevcut Stoklar

1. BİZİMTEPE AYDOS PROJESİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ

Şirketimiz, Halk GYO A.Ş ile birlikte İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Karapınar Mevkii'nde 8085 ada, 36 parselde yer alan ve yapımı devam eden Metro İstanbul M5 Çekmeköy-Sultanbeyli uzatma hattına komşu 95.221,84 m²'lik konut imarlı arsada, site içerisinde 17 konut bloğundan oluşan proje gerçekleştirmiştir. Sosyal donatı alanları, açık-kapalı yüzme havuzları ve yaklaşık 80 dönüm peyzaj alanı bulunan projede inşai faaliyetler tamamlanmış olup, geçici kabul ve bağımsız bölümlerin teslim faaliyetleri devam etmektedir. Tapu devri sürecinin devam ettiği projemizin konut satışları devam etmektedir. Bu dönem içerisinde "Bizimtepe Aydos" projesinin yapı kullanım izin belgeleri alınmıştır.

2. MALTEPE KONUT PROJESİ

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başibüyük Mahallesi, 15646 ada, 44 parselde kayıtlı 15.264 m² yüzölçümlü E:1,25 ve TAKS:0,20-0,40 konut imarlı arsa Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret AŞ ile kurulan adi ortaklık tarafından 66.971.250 TL+KDV bedel karşılığı, %50'si Vakıf GYO, %50'si Obaköy tarafından ödenmek üzere satın alınmış olup 31 Ocak 2018 tarihinde yapılan bir anlaşma ile adi ortaklıktaki payımız % 99'a çıkarılmıştır.

Alış Tarihi	17.05.2016
Alış Maliyeti	66.971.250,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	26.04.2016
Ekspertiz Tarihi	27.12.2019
Pazar Yaklaşımına Göre Gerçeğe Uygun Değeri(Arsa)	95.429.000,-TL
Maliyet Değeri	111.932.000,-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Maliyet Değeri	260.462.000,-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Satış Değeri	325.837.000,-TL

31.01.2018 tarihinde Adi ortaklığın %50 pay sahibi Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret AŞ, hissesinin %49'luk kısmını, o tarihe kadar yapılan arsa ve geliştirme harcamaları için 42.151.214 TL ve hisse devir bedeli olarak 14.680.400 TL olmak üzere toplamda 56.831.614 TL bedele karşılık şirketimize devretmiştir. . Arsamızın 2019 yıl sonu ekspertiz raporundaki pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 95.429.000,-TL'dir.

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

Mevcut durumda Maltepe Belediyesinden, 31 Ocak 2018 tarihinde Yapı Ruhsatları yenilenmiş olup, uygulama projesi ve ihale çalışmaları devam etmektedir.

B.Geliştirilmekte Olan Gayrimenkuller

1. İSTANBUL ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ PROJESİ

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 3328 ada, 5 parselde bulunan 8.774,05 m²'lik arsa ile yine İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 3328 ada 12 parselde bulunan 7.225,80 m²'lik arsa, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yer almakta olup, 5 parsel 15 Temmuz Şehitler Köprüsü istikametindeki çevreyoluna, 12 parsel ise Şenol Güneş Bulvarı'na cephelidir. Şirketimiz tarafından 2011 yılında 122.000.920,-TL + KDV bedel ile satın alınmıştır.

Alış Tarihi	07.06.2011
Alış Maliyeti	122.000.920,05 TL
Alış Ekspertiz Tarihi	20.05.2011
Ekspertiz Tarihi	27.12.2019
Ekspertiz Değeri (*)	697.991.000

(*) SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Yetkin Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin 27 Aralık 2019 tarihli raporuna göre İstanbul Finans Merkezi'nin pazar karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 697.991.000 TL olup (31 Aralık 2018: 500.051.328 TL), 103.448.022 TL (31 Aralık 2018: 84.207.249 TL) tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkul, stoklara transfer edilmiştir. 31 Aralık 2019 itibarıyla söz konusu gayrimenkule ait maliyetler, 31 Aralık 2018 tarihindeki satış vaadi sözleşmesi oranları göz önüne alınarak, stoklara transfer edilmiştir.

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 karma bir proje geliştirilmek hedefiyle Ümraniye'de konumlu arsalar satın alınmıştır.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yer alan, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 5 parselde bulunan 8.774,05 m²'lik arsa ile yine İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 12 parselde bulunan 7.225,80 m²'lik arsa üzerinde "T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi" ni gerçekleştirmek üzere, konsept proje çalışmaları tamamlanmış ve hazırlanan projemiz 22.05.2014 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Estetik Kurul Kararı ile onaylanmıştır. Onaya müteakiben ruhsat projeleri ikmal edilerek hazırlanmış, 22 Haziran 2015 tarihinde Ümraniye Belediyesi'nden her iki parsel için inşaat yapı ruhsatları alınmıştır.

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

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

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi Master İş Programı'nda Aralık 2019'da yapılan revizyona uyum sağlanmasını teminen Ocak 2020'de yüklenici firma ile sözleşmeye ek protokol imzalanmıştır.

3. İZMİR KONAK KARMA KULLANIM PROJESİ

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 ada, 1 parselde 17.673,63 m² yüzölçümlü MİA (Merkezi İş Alanı) lejantında yer alan ve TAKS: 0.40, KAKS: 3.50 yapılaşma koşullarına sahip arsa 57.500.000 TL+KDV bedel karşılığı ile 19 Ağustos 2015 tarihinde satın alınmıştır.

Karma kullanımlı bir proje oluşturulması hedeflenerek, "İzmir Konak Karma Projesi" adıyla ve "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" yöntemiyle ana yüklenici ihalesine çıkmış ve en iyi teklifi veren İlk İnşaat ve Kaf Teknik İş Ortaklığı tarafından, arsa satışı karşılığı olarak Vakıf GYO AŞ'ye %30 Şirket Payı Gelir Oranı üzerinden 185.100.000,-TL Şirket Payı Geliri taahhüt edilmiştir. Yüklenici firma tarafından proje tasarım çalışmaları büyük ölçüde tamamlanmış olup yapı ruhsatı müracaatında bulunulmuştur.

Ülkenin önemli metropollerinden biri olan İzmir'de yapılacak projenin, gerek Şirketin büyüme vizyonunu devam ettirmesi, gerekse karlılığını arttırması açısından son derece yararlı olacağı düşünülmektedir. Arsamızın kuzey komşuluğunda yer alan TEİAŞ arsası, İlgili Belediyeden alınan imar durum belgesindeki tevhid şartına binaen şirket tarafından 04.04.2019 tarihinde satın alınmış, "Tevhid ve Bedelsiz Kamuya Terk" işleminden doğan değişiklikler sebebiyle, 17.703,70 m² yüzölçümlü "8601 ada 2 parsel" olarak tapuya tescil edilmiş ve akabinde parsel üzerindeki riskli yapıların yıkılması suretiyle tapu cinsi "Arsa" vasfına geçmiştir. Söz konusu değişiklikler sonucunda arsa için hazırlanan 27.12.2019 tarihli değerlendirme raporunda ekspertiz değeri 137.204.000,-TL'dir.

4. GAZİANTEP ICONOVA PROJESİ

Gaziantep İli, Şehitkâmil İlçesi, Güvenevler Mahallesi'nde 5155 ada, 2 parselde kayıtlı, 51.916,88 m² arsa üzerinde bulunan Gaziantep Iconova Projesine, hisse ortaklığı karşılığında Mülkiyet Edinme Gayesi Olmaksızın Gayrimenkul Projesi Geliştirme Ortak Girişim Sözleşmesi imzalanması ile 29.05.2018 tarihinde yatırım yapılmıştır. 577 adet konut, 41 adet ticari birim olmak üzere 196.939,89 m² satılabilir alana sahip, toplam 618 adet bağımsız bölüm bulunan projede 79 adet bağımsız bölümün tapu devri gerçekleşmiştir. 40 adet ticari birimin üzerinde Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'dan sonra serbest dereceden istifade etmek kaydıyla toplam 220.000.000 TL'lik ipotek tesis edilmiş ve Şireci AŞ ile Acarsan AŞ firmaları ve ortaklarının garantör imzaları sözleşmeye dahil edilmiştir. İmalat süreci tamamlanmış olan projede bağımsız bölüm teslimleri gerçekleştirilmekte olup, yapı kullanım izin belgeleri temin edilmiştir.

5. TRANSFORM FİKİRTEPE PROJESİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi'nde 3412 ada, 3 parselde kayıtlı, 7.813,31 m² alanlı arsa üzerinde konumlu Transform Fikirtepe Projesi'nde, C Blok 13, 14 ve 15.katlarda bulunan, toplam 2.728,92 m² satılabilir alana sahip 30 adet bağımsız bölüme, 09.05.2018 tarihinde 24.000.000,-TL+ KDV bedel ile Şirketimiz tarafından yatırım yapılmıştır. 27.12.2019 tarihli değerlendirme raporunda projenin tamamlanma oranı %70 olarak belirlenmiş olup, Şirketimiz portföyündeki bağımsız bölümlerin tamamlanması halinde pazar yaklaşımı yöntemi çerçevesinde şerefiyelendirme çalışmasına göre gerçeğe uygun değeri 27.610.000,-TL+KDV olacağı takdir edilmiştir. Şirketimiz tapuları aldıktan sonra bağımsız bölümler yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olmuştur.

Alış Tarihi	09.05.2018
Alış Maliyeti	24.000.000,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	04.05.2018
Ekspertiz Tarihi	27.12.2019
Ekspertiz Değeri	27.610.000,-TL

C.Kira Getirisi Olan Gayrimenkuller

1. LEVENT İŞ MERKEZİ

Levent İş Merkezi Binası; Ebulula Mardin Caddesi'ne cepheli konumdaki Park Maya Sitesi'nde yer almaktadır. Park Maya Sitesi birkaç parselden oluşmuştur. Değerlemeye esas taşınmazların yer aldığı 1472 ada, 1 parsel üzerinde 4 adet blok bulunmakta olup, F-2 A Blok köşe konumlu bina şirketimize aittir. Aylık kira bedeli 90.000,-TL+KDV'dir.

2 Bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan ve 10 adet bağımsız bölümden oluşan Levent İş Merkezi Binasının toplam brüt alanı 1.477 m²'dir. Ofis olarak kat bazında ya da bir bütün olarak kiralanabilecek şekilde inşa edilmiştir.

Alış Tarihi	24.10.1996
Alış Maliyeti(harçlar dahil)	279.496,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	10.10.1996
Alış Ekspertiz Değeri	265.540,-TL
Sigorta Değeri	1.154.177,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	27.12.2016
Kira Ekspertiz Değeri	79.922,-TL
Ekspertiz Tarihi	25.12.2019
Ekspertiz Değeri	25.516.000,-TL

2. KAVAKLIDERE DÜKKAN

Taşınmaz, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde 2537 ada, 6 parselde konumlanmıştır. Merkezi ve ulaşım açısından rahat konumdaki taşınmazın çevresi ağırlıklı olarak dükkan, mağaza, iş hanları, ofis katları ve konutlardan oluşmaktadır. Mevcut aylık kira bedeli 85.000,-TL +KDV'dir.

1 Bodrum kat + Zemin kat + 6 Normal kat olmak üzere toplam 8 kattan oluşan binanın, 1. Bodrum katı, zemin kat ve 1. Normal katında bulunan 1 nolu bağımsız bölüm şirketimize aittir. Taşınmazın brüt kullanım alanı 1.062 m²'dir.

Alış Tarihi	30.12.2004
Alış Maliyeti(harçlar dahil)	4.100.600,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	27.12.2004
Alış Ekspertiz Değeri	4.070.000,-TL
Sigorta Değeri	880.992,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi *	25.12.2014
Kira Ekspertiz Değeri *	65.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	25.12.2019
Ekspertiz Değeri	13.806.000,-TL

(*) Beş yılda bir kira ekspertizinin yenilenerek kira bedelinin buna göre belirlenmesi gereğine uygun olarak 25 Aralık 2019 tarihli kira ekspertizi 96.000 TL olarak belirlenmiştir. Bu tutar 2020 yılı için geçerli olacaktır.

3. KÜTAHYA İŞ MERKEZİ

Taşınmaz Kütahya İli, Merkez İlçesi, Cumhuriyet Caddesinin üzerinde, Karagöz Sokak ile kesiştiği köşede, 63 ada, 224 parselde konumlu olup, 01.02.2011 tarihinde, Vakıfbank Kütahya şubesi olarak 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Mevcut aylık kira bedeli 54.146,-TL+KDV'dir.

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

Alış Tarihi	31.01.2011
Alış Maliyeti	4.066.000,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	04.12.2010
Alış Ekspertiz Değeri	4.000.000,-TL
Sigorta Değeri	1.989.960,- TL
Kira Ekspertiz Tarihi	25.12.2015
Kira Ekspertiz Değeri	31.800,-TL
Ekspertiz Tarihi	25.12.2019
Ekspertiz Değeri	7.459.000,-TL

4. ALİAĞA İŞ MERKEZİ

İzmir İli, Aliağa İlçesi, İstiklal Caddesi üzerinde, 5637 parselde konumlu taşınmaz, Vakıfbank Aliağa şubesi olarak 01.02.2011 tarihli 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Mevcut aylık kira bedeli 39.482,- TL+KDV'dir.

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

Alış Tarihi	31.01.2011
Alış Maliyeti(harçlar dahil)	3.049.500,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	14.12.2010
Alış Ekspertiz Değeri	3.000.000,-TL
Sigorta Değeri	1.278.018,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	25.12.2015
Kira Ekspertiz Değeri	24.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	25.12.2019
Ekspertiz Değeri	6.545.000,-TL

5. FATİH İŞ MERKEZİ

İstanbul İli, Fatih İlçesi, Macar Kardeşler Caddesi üzerinde, cadde ile Hulusi Noyan Sokak'ın kesiştiği köşede, 2123 ada, 9 parselde konumlanmaktadır. Çevresinde bitişik nizamlı, zemin katlarda dükkân-mağaza, normal katlarda işyeri-mesken amaçlı kullanılan binalar yer almaktadır. Vakıfbank Fatih şubesi olarak 01.02.2011 tarihli 10 yıllık sözleşme ile kiralanmıştır. Mevcut aylık kira bedeli 34.970,- TL+KDV'dir.

2 Bodrum kat + Zemin kat + 2 Normal kat olmak üzere toplam 4 kattan oluşan binanın toplam brüt alanı 509 m² dir.

Alış Tarihi	08.02.2011
Alış Maliyeti(harçlar dahil)	2.642.900,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	14.12.2010
Alış Ekspertiz Değeri	2.800.000,-TL
Sigorta Değeri	491.443,-TL
Kira Ekspertiz Tarihi	25.12.2015
Kira Ekspertiz Değeri	21.000,-TL
Ekspertiz Tarihi	25.12.2019
Ekspertiz Değeri	7.495.000,-TL

6. BİZİMTEPE AYDOS TİCARİ ÜNİTELER

İstanbul/Bizimtepe Aydos projesi , İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi ,8085 ada, 36 parsel üzerine konumlanmaktadır. Projede toplam 47 bağımsız ticari bölüm bulunmaktadır. 30 Haziran 2019 itibarıyla söz konusu ticari ünitelerin kiralama işlemlerine başlanmıştır. 27 Aralık 2019 tarihli Ekspertiz Raporu' na göre 47 adet ticari ünitenin pazar yaklaşımı yönüne göre gerçeğe uygun değeri 23.651.000,-TL+KDV'dir. 31 Aralık 2019 itibarıyla kiralanan 20 adet ticari ünitenin gerçeğe uygun değeri 13.617.000,-TL +KDV ve şirket payına düşen kısmın değeri ise 6.808.500 TL +KDV'dir.

D.Proje Geliştirme Amaçlı Arsalar

1. İZMİR KONAK ARSALARI

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8603 ada 1 parselde 5.183,53 m² yüzölçümlü, 8604 ada 1 parselde 6.600,52 m² yüzölçümlü, 8604 ada 4 parselde 6.221,25 m² yüzölçümlü MİA (Merkezi İş Alanı) imarlı arsalarlardır.

	8603 ada 1 parsel	8604 ada 1 parsel	8604 ada 4 parsel
Alış Tarihi	19.08.2015	19.08.2015	19.08.2015
Alış Maliyeti	15.850.000,-TL	20.150.000,-TL	19.000.000,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	05.06.2015	05.06.2015	05.06.2015
Ekspertiz Tarihi	27.12.2019	27.12.2019	27.12.2019
Ekspertiz Değeri	38.876.000,-TL	49.504.000,-TL	47.282.000,-TL

Portföyümüze, 56.100.000,-TL maliyetle dahil edilen; Konak İlçesindeki 8603/1, 8604/1 ve 8604/4 parselleri, MİA imar fonksiyonlu taşınmazlardır. Ülkenin önemli metropollerinden biri olan İzmir'de yapılacak projenin, gerek Şirketin büyüme vizyonunu devam ettirmesi, gerekse karlılığını arttırması açısından son derece yararlı olacağı düşünülmektedir. Arsalarımızın 2019 yıl sonu ekspertiz raporundaki pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 135.662.000,-TL'dir.

2. İSTANBUL SAMANDIRA ARSA

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

Alış Tarihi	09.12.2016
Alış Maliyeti(harçlar dahil)	63.750.000,-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	02.12.2016
Ekspertiz Tarihi	27.12.2019
Ekspertiz Değeri	70.073.000,-TL

Arsamızın 2019 yıl sonu ekspertiz raporundaki pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 70.073.000,-TL'dir.

3. ANKARA ETİMESGUT ARSALAR

Taşınmazlar, Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi'nde bulunan 48750 ada, 1 parsel ile 48744 ada, 5 parsel üzerinde kayıtlı olan arsalarlardır. Arsalar Enerji Nakil Hattı bölgesinde yer aldığından üzerinde herhangi bir yapılaşma mevcut değildir. Kurumumuza ait taşınmazların içinde bulunduğu 85170/1 sayılı parselasyon planı, Ankara 5.İdare Mahkemesi'nin 04.12.2018 tarih ve 2018/2472 sayılı kararı ile iptal edilmiş olup hukuki süreç devam etmektedir. 48750 Ada, 1 parselde bulunan arsanın yüzölçümü 19.023 m² olup Vakıf GYO AŞ hissesi 2.111/19.023 oranındadır. 48744 ada, 5 parseldeki arsa ise 2.399 m²'dir.

Alış Tarihi	12.04.2000
Alış Maliyeti	205.928,64-TL
Alış Ekspertiz Tarihi	10.04.2000
Ekspertiz Tarihi	25.12.2019
Ekspertiz Değeri	2.012.000,-TL

E.Mülk Edinimine Dayalı Yatırımlar

1. NİDAPARK KÜÇÜKYALI PROJESİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesinde 16772 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı Nidapark Küçükyalı Projesi B10 ve B11 blokları ofis kulelerinde yer alan 20.439,61 m² brüt satış alanlı toplam 102 adet bağımsız bölüme, 30.11.2018 tarihinde 220.747.788,-TL+ KDV tutarındaki ilk alım maliyeti ile Şirketimiz tarafından yatırım yapılmıştır. 30.12.2019 tarihli değerleme raporunda projenin tamamlanma oranı %34,41 olarak belirlenmiş olup, Şirketimiz portföyündeki bağımsız bölümlerin tamamlanması halinde pazar yaklaşımı yöntemi çerçevesinde şerefiyelendirme çalışmasına göre gerçeğe uygun değeri 261.188.775,21 TL+KDV olacağı takdir edilmiştir.

F.Gayrimenkul Portföy Gelişimi

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

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

8. Hesap döneminin kapanmasından ilgili finansal tabloların görüşüleceği Genel Kurul toplantı tarihine kadar geçen sürede meydana gelen önemli olaylar.

Yoktur.

9. İşletmenin gelişimi hakkında yapılan öngörüler

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı sektöründe hep daha ileriye hedefleyen Şirketimiz bu konuda uzman personeli ile yeni yatırım projeleri araştırmalarını sürdürecektir.

10. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

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

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

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

ayrıca KAP'ta <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1116-vakif-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> ve Şirketimizin kurumsal internet sitesinde

<http://www.vakifgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim-ilkelerine-uyum-raporlari>

bağlantılarından da ulaşılabilir.

11. Yapılan araştırma ve geliştirme faaliyetleri

Şirketimizce arsa, arazi ve proje geliştirme fizibilite çalışmaları sürekli olarak yürütülmektedir.

12. Varsa, çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçlarının niteliği ve tutarı

Şirketimiz, 28 Eylül 2018 tarihinde ihraç etmiş olduğu 100.000.000,- TL nominal tutarlı, TRFVGYO31914 Isin kodlu finansman bonusu 26 Mart 2019 tarihinde vadesinde ödenmiş ve itfa işlemi gerçekleştirilmiştir.

13. İşletmenin faaliyet gösterdiği sektör ve bu sektör içerisindeki yeri hakkında bilgi

Şirket, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı sektöründe faaliyet göstermektedir. Vakıf GYO kurulduğu 1996 yılından bu yana gayrimenkul sektörünün güvenilir, başarılı ve istikrarlı şirketi olma özelliğini korumuştur.

14. Yatırımlardaki gelişmeler, teşviklerden yararlanma durumu, yararlanılmışsa ne ölçüde gerçekleştirildiği

Şirketimizin gerçekleştirdiği projelerde herhangi bir teşvikten yararlanılmamıştır.

15. İşletmenin üretim birimlerinin nitelikleri, kapasite kullanım oranları ve bunlardaki gelişmeler genel kapasite kullanım oranı, faaliyet konusu mal ve hizmet üretimindeki gelişmeler, miktar, kalite, sürüm ve fiyatların geçmiş dönem rakamlarıyla karşılaştırmalarını içeren açıklamalar

Şirketimizin portföyünde yer alan 5 adet kiralanabilir taşınmazın tamamı kirada bulunmaktadır. %100 kapasite kullanımı ile faaliyetlerini sürdüren Şirketimiz, kira gelirlerini düzenli olarak tahsil etmektedir.

16. Faaliyet konusu mal ve hizmetlerin fiyatları, satış hasılatları, satış koşulları ve bunlarda yıl içinde görülen gelişmeler, randıman ve prodüktivite katsayılarındaki gelişmeler, geçmiş yıllara göre bunlardaki önemli değişikliklerin nedenleri

Aşağıdaki tablodan görüleceği üzere dönem içinde Şirketimiz portföyünde bulunan gayrimenkullere ait kira sözleşmeleri çerçevesinde, kira gelirleri düzenli olarak elde edilmiştir.

	LEVENT İŞ MERKEZİ	KAVAKLIDERE DÜKKAN	ALİAĞA İŞ MERKEZİ	KÜTAHYA İŞ MERKEZİ	FATİH İŞ MERKEZİ	BİZİMTEPE AYDOS TİCARİ ÜNİTELER	TOPLAM
2019							
Ocak	90.000	85.000	31.174	42.761	27.609	0	276.544
Şubat	90.000	85.000	39.482	54.146	34.970	0	303.598
Mart	90.000	85.000	39.482	54.146	34.970	0	303.598
Nisan	90.000	85.000	39.482	54.146	34.970	0	303.598
Mayıs	90.000	85.000	39.482	54.146	34.970	0	303.598
Haziran	90.000	85.000	39.482	54.146	34.970	8.650	312.248
Temmuz	90.000	85.000	39.482	54.146	34.970	20.188	323.786
Ağustos	90.000	85.000	39.482	54.146	34.970	24.912	328.510
Eylül	90.000	85.000	39.482	54.146	34.970	24.200	327.798
Ekim	90.000	85.000	39.482	54.146	34.970	24.387	327.985
Kasım	90.000	85.000	39.482	54.146	34.970	27.108	330.706
Aralık	90.000	85.000	39.482	54.146	34.970	26.497	330.095
Toplam	1.080.000	1.020.000	465.476	638.367	412.279	155.942	3.772.064

17. Bu Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen finansal tablo ve bilgiler esas alınarak hesaplanan finansal durum, kârlılık ve borç ödeme durumlarına ilişkin temel rasyolar

Rasyolar	Oran
Cari Oran	0,375
Likit Oran	0,162
Nakit Oran	0,003

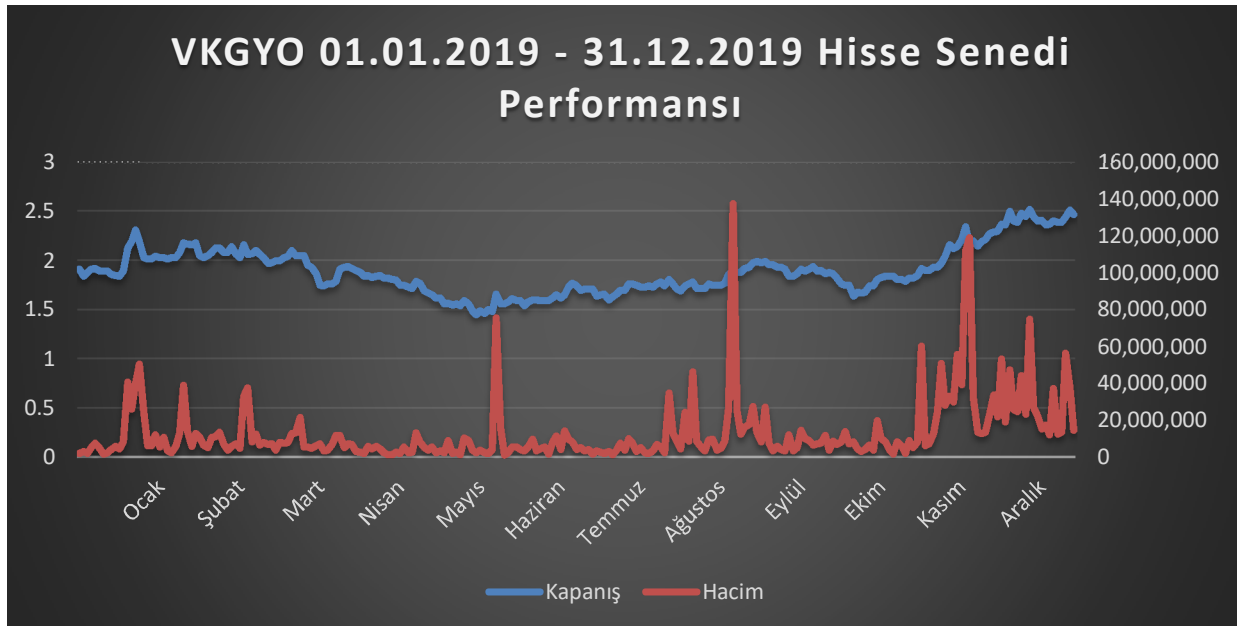
18. Hisse Senedi Performansı

Şirketimiz hisse senedi ile ilgili dönem sonu verileri aşağıda yer almaktadır:

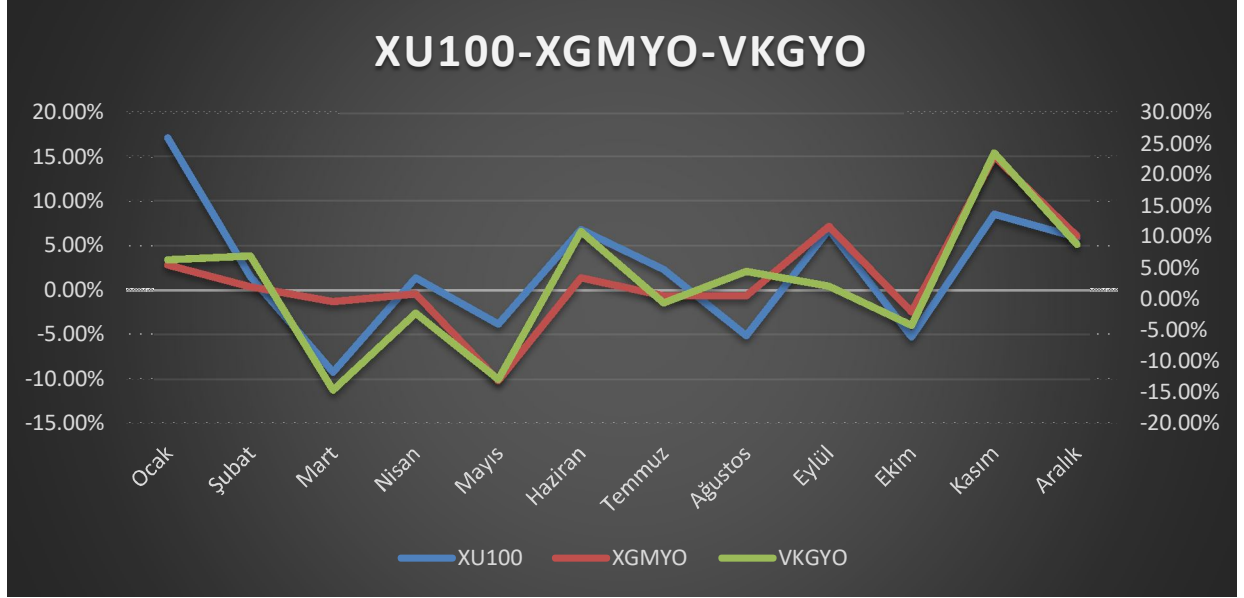
TARİH	ÖNCEKİ KAPANIŞ FİYATI	AÇILIŞ FİYATI	EN DÜŞÜK FİYAT	EN YÜKSEK FİYAT	KAPANIŞ FİYATI	TOPLAM İŞLEM HACMİ	TOPLAM İŞLEM ADEDİ
31.01.2018	2,60	2,62	2,58	2,63	2,59	5.585.817	2.142.490
30.03.2018	2,56	2,57	2,54	2,59	2,55	3.136.404	1.221.396
29.06.2018	1,93	1,94	1,93	1,98	1,96	2.306.179	1.178.443
30.09.2018	1,77	1,78	1,77	1,79	1,78	946.231	532.303
31.12.2018	2,00	2,00	1,97	2,02	1,99	2.356.428	1.182.885
29.03.2019	1,78	1,78	1,76	1,81	1,80	2.238.858	4.014.225
28.06.2019	1,69	1,78	1,69	1,78	1,77	9.946.987	5.745.006
30.09.2019	1,91	1,93	1,92	1,96	1,94	6.770.128	3.491.472
31.12.2019	2,51	2,53	2,46	2,53	2,47	14.667.430	5.886.057

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı hisse senedinin 2019 yılı içerisinde gösterdiği gelişme aşağıdaki grafikler ile sunulmuştur. Grafik 1, Şirketimiz hisse senedinin 01.01.2019 – 31.12.2019 dönem aralığındaki fiyat değişimini ve yapılan işlemlerin hacmini göstermektedir. Grafik 2 hisse senedimizin senenin ilk açılış günü olan 02.01.2019 ile 31.12.2019 arasında BİST 100 ve GYO endeksleriyle yüzdeler olarak karşılaştırmasını göstermektedir. Grafik 3 hisse senedimiz ile BİST 100 endeksinin performansını karşılaştırırken Grafik 4 hisse senedimiz ile GYO endeksi performanslarını karşılaştırmaktadır.

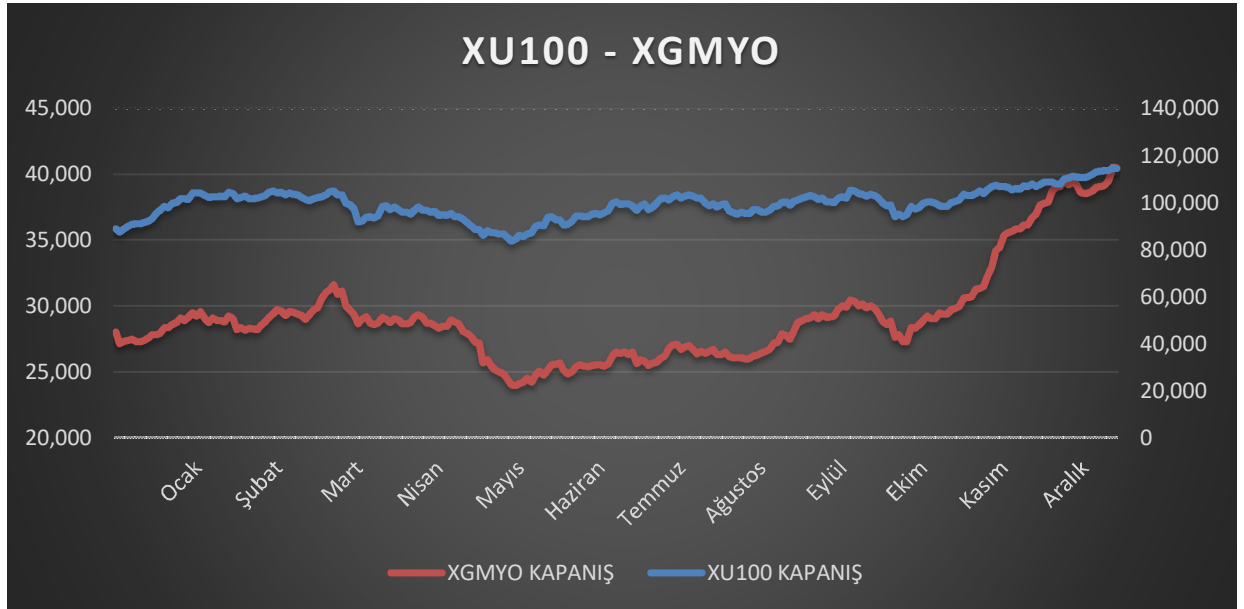
VKGYO FİYAT GRAFİĞİ



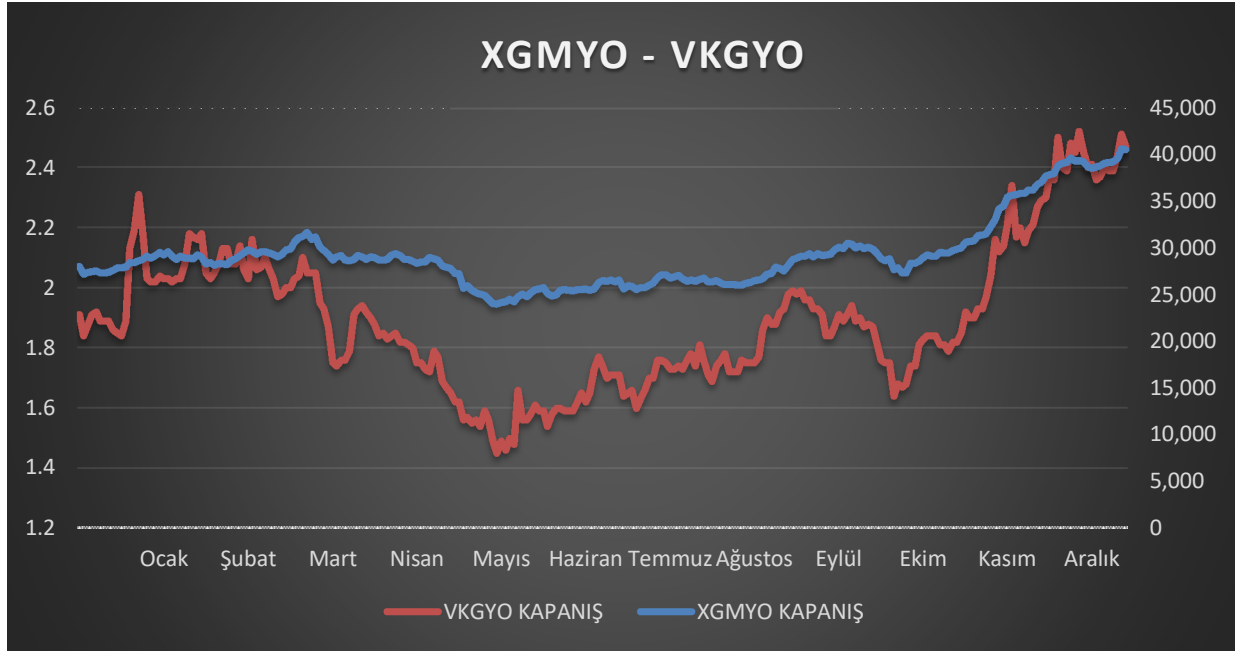
VKGYO-XGMYO- XU100 KARŞILAŞTIRMALI AYLIK DEĞİŞİM GRAFİĞİ



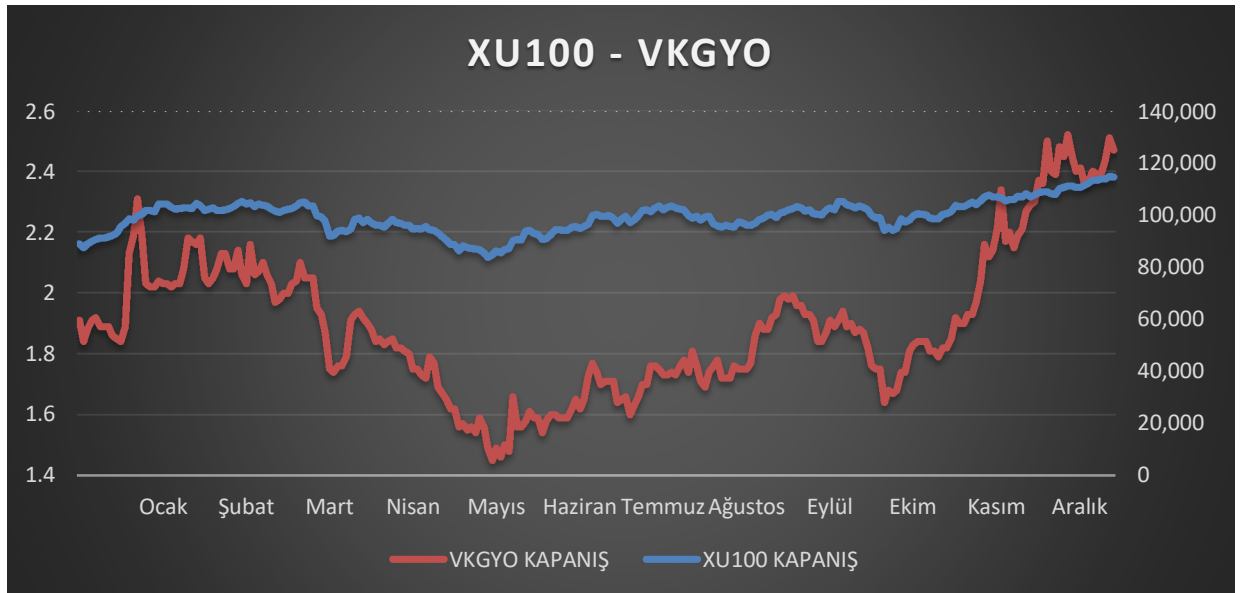
XU100-XGMYO FİYAT GRAFİĞİ



XGMYO-VKGYO FİYAT GRAFİĞİ



XU100-VKGYO FİYAT GRAFİĞİ



VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019	Yeniden düzenlenmiş (Not 29) bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		92.601.695	230.761.688
Nakit ve nakit benzerleri	4	784.110	143.109.148
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	35.344.446	16.146.473
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	1.676.741	1.682.790
Stoklar	11	52.506.619	68.500.588
Peşin ödenmiş giderler	8	559.147	351.264
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	9	1.345.715	879.057
Diğer dönen varlıklar	9	384.917	92.368
DURAN VARLIKLAR		1.688.865.654	1.470.419.108
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	112.423.935	107.610.319
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	39.929	39.762
Stoklar	11	208.394.562	182.243.502
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.018.634.794	816.185.179
Maddi duran varlıklar	12	500.220	904.951
Maddi olmayan duran varlıklar			
Şerefiye	2, 14	14.631.400	14.631.400
<i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>	13	67.060	76.600
Peşin ödenmiş giderler	8	269.552.670	269.546.660
Diğer duran varlıklar	9	64.621.084	79.180.735
TOPLAM VARLIKLAR		1.781.467.349	1.701.180.796

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019	Yeniden düzenlenmiş (Not 29) bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		247.021.507	245.568.511
Kısa vadeli borçlanmalar			
İlişkili taraflardan kısa vadeli borçlanmalar	5	70.411.095	27.396.686
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli borçlanmalar	5	28.899.781	103.940.912
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	58.983.479	55.764.408
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	26.192.172	18.170.731
Ticari borçlar			
İlişkili taraflara ticari borçlar	3,6	21.028	11.027
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	58.479.812	29.705.070
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		137.615	99.442
Diğer borçlar			
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	421.900	2.282.516
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	17	2.140.027	5.651.940
Kısa vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	510.144	141.874
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	824.454	2.403.905
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		470.785.227	488.159.442
Uzun vadeli borçlanmalar			
İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	5	66.994.795	104.289.435
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	5	84.012.022	66.402.658
Diğer borçlar			
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	10.147.222	8.051.240
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)			
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	17	299.990.000	299.990.000
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	17	9.255.000	9.255.000
Uzun vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	386.188	171.109
ÖZKAYNAKLAR		1.063.660.615	967.452.843
Ödenmiş sermaye	18	230.000.000	225.000.000
Sermaye düzeltme farkları	18	21.599.008	21.599.008
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	18	246.731.349	246.731.349
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)	18	10.665	(44.839)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		9.055.996	7.973.782
Geçmiş yıllar karları		460.111.329	439.015.426
Net dönem (zararı) / karı		96.152.268	27.178.117
TOPLAM KAYNAKLAR		1.781.467.349	1.701.180.796

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ**1 OCAK - 31 ARALIK 2019 VE 2018 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 1 Ocak - 31 Aralık 2019	Yeniden düzenlenmiş (Not 29) Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2018
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	19	21.930.864	190.902.077
Satışların maliyeti (-)	19	(14.378.728)	(164.315.960)
Brüt kar		7.552.136	26.586.117
Genel yönetim giderleri (-)	20	(11.011.310)	(8.970.674)
Pazarlama giderleri (-)	20	(1.951.209)	(1.359.240)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	101.595.982	6.851.752
Esas faaliyet karı		96.185.599	23.107.955
Finansman gelirleri /(gideri) öncesi faaliyet karı		96.185.599	23.107.955
Finansman gelirleri	23	7.091.338	9.657.077
Finansman giderleri (-)	23	(7.124.669)	(5.586.915)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		96.152.268	27.178.117
Dönem karı		96.152.268	27.178.117
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		55.504	(45.982)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		55.504	(45.982)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		96.207.772	27.132.135
Adi pay başına kazanç	25	0,4181	0,1208

(*) Bilanço ve Gelir Tablosu dipnotları www.kap.gov.tr ve www.vakifgyo.com.tr internet adreslerinde yer almaktadır.

21. İşletmenin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler

Vakıf GYO bu dönemde güçlü ve istikrarlı mali yapısını korumaya gayret göstermiş, sürdürülebilir büyümesine devam etmiştir.

22. Üst yönetimde yıl içinde yapılan değişiklikler ve halen görev başında bulunanların adı, soyadı ve mesleki tecrübesi

01/02/2019 Tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile istifası kabul edilen Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Olcay ÇEÇEN'in yerine kalan süreyi tamamlamak üzere Sayın Hazım AKYOL, yine aynı tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile istifası kabul edilen Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Mahmut Süleyman GÜVEN'in yerine kalan süreyi tamamlamak üzere Sayın Alper ERSOY, 29 Mayıs 2019 Tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile istifası kabul edilen Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Sayın Gürol KONYALIOĞLU'nun yerine, kalan süreyi tamamlamak üzere Sayın Dursun BAŞTÜRK seçilmiştir. Bu değişiklikler 24 Haziran 2019 tarihinde Genel Kurul tarafından onaylanmıştır.

Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sayın Kazım ŞİMŞEK, Yönetim Kurulu Üyeleri Sayın Hazım AKYOL, Sayın Alper ERSOY, Sayın Hızır TARAKÇI, Sayın Murat Karani ÖNAL 24/06/2019 Tarihli Genel Kurulda aday olmamış, boşalan Yönetim Kurulu Üyeliklerine Sayın Dilek YÜKSEL, Sayın Mehmet TÜRKŞÖNMEZ, Sayın Mustafa ÖZBEY, Sayın Kürşat Hakan BÜTÜN, ve Sayın Ahmet YILMAZ seçilmiştir.

02/09/2019 Tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile istifası kabul edilen Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Mehmet TÜRKŞÖNMEZ'in yerine kalan süreyi tamamlamak ve yapılacak ilk Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere Sayın İsmail Murat TURGUT seçilmiştir.

14/11/2019 Tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Portföy Yönetimi ve Finansal Raporlama Genel Müdür Yardımcısı Sayın Murat TANGİL'in Satış, Pazarlama ve İnsan Kaynakları Genel Müdür Yardımcılığı görevine atanmasına, Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Genel Müdür Yardımcılığı görevine Sayın Nazmi Nazim ADILOĞLU'nun atanmasına karar vermiştir.

Şirketimiz Üst Yönetim ve Yönetim Kurulu Üyelerine ait tüm bilgi ve özgeçmişler; www.vakifgyo.com.tr adresindeki internet sitemizde bulunmaktadır.

23. Personel ve işçi hareketleri, toplu sözleşme uygulamaları, personel ve işçiye sağlanan hak ve menfaatler

31.12.2019 tarihi itibarıyla şirketimizin personel sayısı 34 kişidir. Toplu sözleşme uygulaması bulunmamaktadır. Personele özel sağlık sigortası, hayat sigortası ve bireysel emeklilik sigortası gibi ek imkanlar sağlanmaktadır.

24. Yıl içinde yapılan bağışlar hakkında bilgiler

Dönem içinde bağış yapılmamıştır.

25. Merkez dışı örgütlerinin olup olmadığı hakkında bilgi

Şirketimizin merkez dışında örgütü yoktur.

26. Faaliyetlerle ilgili Diğer Bilgiler**RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMELERİ**

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Şirket Yönetim Kurulu tarafından kendi üyeleri arasından seçilen iki üyeden oluşmaktadır ve komite başkanı bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir. 2019 yılı içerisinde 6 adet rapor hazırlamış ve Yönetim Kuruluna sunmuştur.

İç Denetim ve Risk Kontrol Müdürlüğü ise doğrudan Denetim Komitesi'ne bağlı olarak çalışmaktadır. Amaç Şirketin iş ve işlemlerinin yönetim stratejisi ve politikalarına uygun olarak

düzenli, verimli ve etkin bir şekilde mevzuat ve kurallar çerçevesinde yürütülmesini, hesap ve kayıt düzeninin bütünlüğünün ve güvenilirliğinin, veri sistemindeki bilgilerin zamanında ve doğru bir şekilde elde edilebilirliğinin sağlanması, hata, hile ve usulsüzlüklerin önlenmesinin ve tespitini sağlamaktır. İç Denetim ve Risk Kontrol Müdürlüğü altı ayda bir raporladığı denetim sonuçlarının özetini Denetim Komitesi'ne sunar.

2019 yılı içerisinde, Kurumsal Yönetim İlke ve Standartları da göz önünde tutularak, iç kontrol sisteminin etkinliği ve verimliliğinin tespit ve değerlendirilmesinin yapılması amacıyla, İç Denetçi tarafından yapılan çalışmalar ve hazırlanan raporun incelenmesi neticesinde; Şirket faaliyetlerinin Şirket amaçları doğrultusunda yürütüldüğü, düzenlenen mali tablolara ve ilgili kanun ve mevzuata uygun hareket edildiğine dair, güven ortamının oluşmuş olduğu, belirlenen hedefler doğrultusunda ana risklerin belirlendiği, sürekli gözlemlendiği, en aza indirgendiği ve mevcut iç kontrol etkinliklerinin sık ve devamlı olarak değerlendirildiği görülmüştür.

DANIŞMANLIK HİZMETLERİ

Şirketimiz, 2019 yılı için Bağımsız Denetim hizmetini PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ'den, tam tasdik hizmetlerini ise ER YMM Ltd. Şti.'den almaktadır. Şirketimizin yatırım danışmanlığı ve portföy yönetimi konularında bünyesinde istihdam ettiği lisans belgesine sahip portföy yöneticisi bulunduğundan ayrıca hizmet almak için bir kuruma ihtiyaç duymamıştır. Portföyümüzde yer alan mevcut gayrimenkullerimizin değerlendirme çalışmalarının yürütülmesi için Galata Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık Hizmetleri AŞ firmasından, Portföyümüzde yer almayıp değerlemeye esas olan gayrimenkullere dair değerlendirme hizmeti alınması için Galata Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık Hizmetleri AŞ ve Yetkin Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık AŞ firmalarından, hizmet almıştır.

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

Yukarıda bahsi geçen şirketlerle herhangi bir çıkar çatışması yaşanmamıştır.

FAALİYETLERİ ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

2019 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.

ŞİRKETİN TARAF OLDUĞU DAVALAR

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla taraf olduğu 32 dava bulunmakta olup, 27 davanın konusu tüketici davası, 3 adet icra takibi, 1 dava işe iade davası ve geriye kalan dava da sermaye artırımı ile ilgilidir. Şirket tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak açıklanmıştır. Şirket, 13 Mart 2014 tarihinde aldığı yönetim kurulu kararıyla, çıkarılmış sermayesini 106.200.000 TL'den 212.400.000 TL'ye artırmaya karar vermiştir. Şirket pay sahiplerinden Marmara Metal Mamülleri AŞ, 11 Nisan 2014 tarihinde açtığı davada; 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunun 18/6 maddesi yollaması ile 6102 sayılı TTK'nın 445 vd. maddeleri gereğince Şirket Yönetim Kurulunun sermayenin artırılmasına ilişkin kararının iptali, davalı şirketin Yönetim Kurulu kararının geri bırakılması talebinde bulunmuştur. 12 Mayıs 2014 tarihli ara kararla Mahkeme kararın yürütülmesinin geri bırakılması talebinin reddine karar vermiştir. Davacı kararın reddine ilişkin 3 Eylül 2014 tarihinde 12 Mayıs 2014 tarihli karara itiraz etmiş Mahkeme, 26 Aralık 2014 tarihli kararıyla "Davacı defter kayıtlarının incelenmesi hususunun duruşmada karara bağlanmasına, bilirkişi kurulunun dosyayı ve raporu ara kararın tebliğinden itibaren 1 ay içinde sunmaları için ara kararın tebliğine, duruşmanın 25 Mart 2015 günü yapılmasına" karar vermiş, 25 Mart 2015 tarihinde gerçekleşen duruşmada dosya bilirkişide olduğundan, dosyanın raporla ve raporsuz mahkemeye iade edilmesi için bilirkişi heyetine tebligat gönderilmesine karar verilmiş ve duruşma 17 Eylül 2015 tarihine bırakılmıştır. 17 Eylül 2015 tarihli duruşmada, yazılan müzekkere yanıtlarının dosyaya gelişinin beklenmesi için duruşma 4 Kasım 2015 tarihine bırakılmıştır. 4 Kasım 2015 tarihli duruşmada, daha önceki ara karar uyarınca yazılan müzekkere yanıtları dosyaya ulaşmadığından duruşma 10 Şubat 2016 gününe bırakılmıştır. 10 Şubat 2016 tarihli duruşmada, alınan bilirkişi raporu hükme yeterli olmadığından yeniden bilirkişi incelemesi yapılmasına, ilgili incelemenin 11 Mart 2016 tarihinde yapılmasına ve davalının KAP'taki hisselerinin %5 altına düşmesinden dolayı halen hak sahipliğinin devam edip etmediğinin incelenmesine karar verilmiş, dava tarihi 8 Eylül 2016

gününe bırakılmıştır. Dava dosyası 11 Mart 2016 tarihinde mahkeme kaleminde bilirkişilere teslim edilmiş ve yapılan incelemeler sonucu bilirkişiler tarafından 25 Mayıs 2016 tarihinde dava dosyasına bilirkişi raporu sunulmuştur. Davanın 8 Eylül 2016 tarihinde görülen duruşmasında tarafların bilirkişi raporuna itirazlarını sunması için duruşmanın 23 Kasım 2016 günü görülmesine karar verilmiş, ilgili bilirkişi raporuna 13 Eylül 2016 tarihinde Şirket tarafından itiraz edilmiştir. Davanın 23 Kasım 2016 tarihinde görülen duruşmasında, bilirkişi dosyalarında çelişkili tespitler bulunduğundan yeniden rapor alınmasına, raporlarla ilgili incelemenin 16 Aralık 2016 tarihinde mahkeme duruşma salonunda yapılmasına, duruşmanın ise 15 Mart 2017 tarihinde görülmesine karar verilmiş ve 15 Mart 2017 tarihli duruşmada bilirkişi raporunun beklenmesine ve duruşmanın 5 Temmuz 2017 tarihine bırakılmasına karar verilmiştir. Davanın 15 Temmuz 2017 tarihli duruşmasında bilirkişilerin raporlarını sunmadıkları görülmüş, duruşma 14 Aralık 2017 tarihine ertelenmiştir. Davanın 14.Şubat 2017 tarihinde görülen duruşmasında; dava dosyasına sunulan bilirkişi raporuna beyanda bulunmak üzere süre verilmiş ve bu nedenle duruşman 12 Nisan 2018 tarihine ertelenmiştir. Dava 12 Nisan 2018 günü yapılan duruşmada mahkemece tahkikat aşaması tamamlandığından sözlü yargılamaya geçilmesine karar verilmiştir ve duruşma 20 Eylül 2018 tarihine ertelenmiştir. İstanbul 7.Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2014/677 Esas sayılı dosyası ile görülen davanın 20 Eylül 2018 tarihli duruşmasında; davanın reddine karar verilmiş ve mahkeme tarafından tebliğ tarihinden itibaren iki haftalık yasal süresi içerisinde istinaf yargı yolu açık olduğu bildirilmiştir.

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

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

ŞİRKETİN DOĞRUDAN VEYA DOLAYLI İŞTİRAKLERİ

Halk GYO – Vakıf GYO

Halk -Vakıf 29 Ağustos 2014 tarihinde imzalanan proje ortaklığı sözleşmesiyle adi ortaklık olarak kurulmuş olup 16 Ekim 2014 tarihinde faaliyete geçmiştir. Halk -Vakıf 100.000 TL sermaye ile %50, %50 oranında pay ile kurulmuş olup, kurulan ortaklığın amacı, Sancaktepe İstanbul'da konut projesi geliştirmektir. Şirket, 95.221,84 m2 yüz ölçümüne sahip İstanbul İli Sancaktepe ilçesinde bulunan arsayı 110.000.000 TL + KDV bedel karşılığı, %50'si Vakıf GYO, %50'si Halk GYO tarafından ödenmek üzere satın almıştır.

Taşınmazın bağlı olduğu ilçe olan Sancaktepe, son dönemlerde yapılan ulaştırma ve metro yatırımları ile birlikte İstanbul'un gelişme odaklarından biri haline gelmiştir. Bu sebeple büyük ve markalı konut projelerinin (Rings İstanbul, Evora Park, Sinpaş Lagün, Fiyaka Evleri,

Kelebekia Premium v.b) bu ilçede yapılıyor olması bölgenin potansiyelinin ve gelişiminin yatırım firmalarının da aynı düşünceyle belirlendiğini göstermektedir.

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

Vakıf GYO – Obaköy

Vakıf GYO – Obaköy 29 Nisan 2016 tarihinde imzalanan proje ortaklığı sözleşmesi ile Adi Ortaklık 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 Mahallesi'nde 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 AŞ ile birlikte 66.971.250 TL+KDV bedel karşılığı, %50'si Vakıf GYO, %50'si Obaköy tarafından ödenmek üzere satın almıştır. 31.01.2018 tarihinde Adi Ortaklığın %50 pay sahibi Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi Ve Ticaret AŞ hissesinin %49' luk kısmını 14,6 Milyon TL bedelle Şirketimize devretmiştir. Arsamızın 2019 yıl sonu ekspertiz raporundaki pazar yaklaşımı yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 95.429.000 TL'dir. Arsa üzerinde gerçekleştirilecek projeye ait en uygun ve doğru tasarımı bulmak amacıyla referansları ve bilinirlikleri yüksek 5 adet firmadan teklif ile birlikte ön konsept talebinde bulunulmuş, konsept sunumları neticesinde Tabanlıoğlu Mimarlık firması ile sözleşme imzalanmıştır.

Maltepe Belediyesinden, 31 Ocak 2018 tarihinde Yapı Ruhsatları yenilenmiş olup, uygulama projesi ve ihale çalışmaları devam etmektedir.

KURUMSAL SOSYAL SORUMLULUK

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

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

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

27. 2019 Yılı Yönetim Kurulu Bağlılık Raporu Sonucu

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

28. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

SPK III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2019 Cari Dönem	Yeniden düzenlenmiş bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018 Önceki Dönem
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	784.110	143.109.148
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	1.279.535.975	1.066.929.269
C	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		501.147.264	491.142.379
D	Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	1.781.467.349	1.701.180.796
E	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	335.493.344	375.964.830
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	1.063.660.615	967.452.843
	Diğer kaynaklar		382.313.390	357.763.123
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.781.467.349	1.701.180.796
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	781.238	143.095.968
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	205.926	205.926
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	154.040.286	133.439.543
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	652.618	141.256.333

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2019 Cari Dönem	31 Aralık 2018 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,	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%71,82	%62,72	Asgari %51
3 gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%0,04	%8,41	Azami %49
4 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler				
Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler,	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	%0,01	%0,01	Azami %20
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
6 İşletmecî şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%46,02	%52,65	Azami %500
7 Borçlanma sınırı				
8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%0,04	%8,41	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%0,04	%8,30	Azami %10