



YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU 2015



www.vakifgyo.com.tr

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

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

1. Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

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

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, Şirket'in faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397'nci maddesi ve Tebliğ çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Şirketin, 23 Şubat 2016 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

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

Bağımsız denetim, 31 Aralık 2015 tarihli finansal bilgiler hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır.

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



Görüş

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

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

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

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PricewaterhouseCoopers


Engin Çubukçu, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 23 Şubat 2016



Saygıdeğer Hissedarlarımız,

Kuruluşundan bu yana gayrimenkul yatırım ortaklığı sektörünün güvenilir, karlı ve istikrarlı Şirketi olma özelliğini 2015 yılında da koruyan Vakıf GYO adına, gücünü aldığı tüm hissedarlarına ve başarısında etkili olan tüm çalışanlarına teşekkür ederim.

Şirketimiz 2015 yılında da faaliyetlerini başarıyla sürdürmüş, hasılat gelirleri bir önceki yıla göre %13,35 artarak 2.950.927,-TL'olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılı sonunda 749.969.806,-TL olan aktif büyüklüğümüz 2015 yıl sonu itibariyle %14 oranında artarak 856.907.521,-TL'ye ulaşmıştır.

2015 Yılı'nı da yüksek karla kapatan Şirketimiz, bir önceki yıla oranla karlılığını %29 artırarak 74.143.727,-TL net dönem karı elde etmiştir.

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

Şirketimizin sermayesi, bu dönemde, 2014 yılı karından ortaklarımıza bedelsiz hisse senedi verilmek suretiyle 203.319.794,-TL'den 205.400.000,-TL'ye artırılmıştır.

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

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

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

Şirketimizin 31.12.2015 tarihi itibari ile hazırlanan Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu'nu bilgilerinize sunarım,

Saygılarımla,

Sabahattin BİRDAL
Yönetim Kurulu Başkanı

İÇİNDEKİLER

I-GENEL BİLGİLER.....	1
1. RAPORUN DÖNEMİ	1
2. ORTAKLIĞIN ÜNVANI.....	1
3. YÖNETİM ORGANI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER.....	1
4. YIL İÇİNDE YAPILAN ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ.....	3
5. ORTAKLIK VE SERMAYE YAPISI ORGANİZASYON ŞEMASI.....	3,4
6. HALK GYO- VAKIF GYO ADI ORTAKLIĞI HAKKINDA BİLGİLER VE ARGE ÇALIŞMALARI VE HİSSE SENEDİ PERFORMANSI	4
7. FAALİYET KONUSU VE SEKTÖR	7
II-FAALİYETLER.....	11
A.YATIRIMLAR (GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ).....	11
1. LEVENT İŞ MERKEZİ.....	11
2. KAVAKLIDERE DÜKKAN	12
3. ALİAĞA İŞ MERKEZİ	12
4. KÜTAHYA İŞ MERKEZİ	13
5.FATİH İŞ MERKEZ.....	14
B.GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ İLE İLGİLİ FAALİYETLER.	15
1. KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER	15
2. GAYRİMENKUL PROJESİ GERÇEKLEŞTİRECEK ARSALAR	16
3. GAYRİMENKUL PORTFÖY GELİŞİMİ	19
C.FİNANSAL YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER.....	20
1. AYRINTILI KONSOLİDE BİLANÇO	20
2. GELİR TABLOSU	21
3. ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU	22
4. NAKİT AKIŞ TABLOSU	23
5. PORTFÖY SINIRLAMALARI UYUMUN KONTROL TABLOSU	24
D.FAALİYETLERLE İLGİLİ DİĞER BİLGİLER.	26
1. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRMELERİ	26
2. İÇERİDEN BİLGİ ALANLARIN LİSTESİ	26
3. TOPLU SÖZLEŞME UYGULAMALARI	26
4. KIDEM TAZMİNATLARI YÜKÜMLÜLÜK DURUMU	26
5. PERSONELE SAĞLANAN HAK VE MENFAATLER	26
6. DANIŞMALIK HİZMETLERİ	26
7. GENEL KURUL.....	27
8. FAALİYETLERİ ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ	28
9. ŞİRKET ALEYHİNE AÇILAN DAVALAR	28
10. ŞİRKETİN DOĞRUDAN VE DOLAYLI İŞTİRAKLERİ	29
11. ŞİRKETİN ÖZEL VE KAMU DENETİMİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	29
12. ŞİRKETİN GRUP ŞİRKETİ İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	29
13. KAR DAĞITIM POLİTİKASI.....	30
14. DİĞER KONULAR	30
15. BAĞLILIK RAPORU SONUCU	31
III- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU	32
IV. SONUÇ	47

I-GENEL BİLGİLER

1. RAPORUN DÖNEMİ

01.01.2015-31.12.2015

2. ORTAKLIĞIN ÜNVANI

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KAYITLI SERMAYESİ	500.000.000 TL
ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ	205.400.000 TL
FAALİYET MERKEZİ	Şerifali Mahallesi Bayraktar Bulvarı No:62 Ümraniye
TİCARET SİCİL / NO	İstanbul Ticaret Odası / 653731
İNTERNET SİTESİ	www.vakifgyo.com.tr
MERSİS NO	922008334600018
E-POSTA	kurumsal@vakifgyo.com.tr

3. YÖNETİM ORGANI ve ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

YÖNETİM ORGANI ve ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER		GÖREV SÜRELERİ
Başkan	Sabahattin BİRDAL	30.04.2014 -Devam
Başkan Vekili	Halim KANATCI	31.03.2015 -Devam
Üye	Osman DEMREN	31.07.2012 -Devam
Üye	Mehmet Emin KARAAĞAÇ	27.11.2012 -Devam
Üye	Mehmet MURAT	28.03.2012 -Devam
Üye	Muhsin SOYLU	31.03.2015 -Devam
Üye	Hakan TAŞÇI	01.05.2008 -Devam
Üye	Deniz YILMAZ	01.08.2015 -Devam
Üye	Ali ÇALIŞ	16.04.2013 -Devam
Üye	Oğuz KÖSE	22.10.2013 -Devam
Üye	Uğur İNAN	31.03.2015- Devam
Genel Müdür	Ali Şükrü KOÇ	30.06.2010 -Devam

Yönetim Kurulu Üyeleri Arasında İş Bölümü

Riskin Erken SaptanmasıKomitesi Bşk	Deniz YILMAZ
Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi	Mehmet Emin KARAAĞAÇ
Denetim Komitesi Bşk.	Hakan TAŞÇI
Denetim Komitesi Üyesi	Deniz YILMAZ
Kurumsal Yönetim Kom. Bşk.	Hakan TAŞCI
Kurumsal Yönetim Kom. Üyesi	Osman DEMREN

(Yıl içinde ayrılanlar)		Ayrılma Tarihi
Başkan Vekili	Öztürk ORAN	31.03.2015
Yönetim Kurulu Üye	Şule ALTABAN KARABEY	31.03.2015
Yönetim Kurulu Üye	Tutku DOĞAN	31.03.2015
Yönetim Kurulu Üye	Yalçın YÜKSEL	10.06.2015

Üst Yönetime Sağlanan Haklar

Şirketimiz Genel Kurulunca görevlendirilen Yönetim Kurulu üyelerinin, Şirketle, kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler, rekabet yasağı kapsamında faaliyetleri bulunmamaktadır.

Şirket Yönetim Kurulu Üyelerine aylık ücretleri dışında herhangi bir ödemede bulunulmamıştır. Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretleri her yıl yapılan Genel Kurul'da belirlenmektedir. Yönetim Kurulu Üyelerinin şahısları adına herhangi bir pay sahipliği söz konusu değildir. Ayrıca Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirketimiz ile herhangi bir ticari ilişkisi bulunmamaktadır. Şirketin faaliyetleri ile ilgili, herhangi bir Yönetim Kurulu Üyesi hakkında açılmış ya da devam etmekte olan bir dava yoktur. 2015 yılı döneminde ödenen Yönetim Kurulu Ücretleri brüt 532.588,-TL'dir. Aylık Ücretleri 31.12.2015 itibariyle net 3.150 TL'dir. Diğer üst düzey yönetici statüsüne ödenen yıllık ücret brüt 363.934,-TL'dir.

4. YIL İÇİNDE YAPILAN ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

27.10.2015 Tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul'da onaylandığı üzere Esas Sözleşmenin 5, 7 ve 24. Maddeleri değiştirilmiştir. İlgili tadil metinleri ile Genel Kurul Toplantı Tutanağı ve Hazırda Bulunanlar Listesi www.vakifgyo.com.tr ve www.kap.gov.tr internet adreslerinde yer almaktadır.

5. ORTAKLIK, SERMAYE YAPISI ve ORGANİZASYON ŞEMASI

5.1 VAKIF GYO A.Ş. ORTAKLIK YAPISI

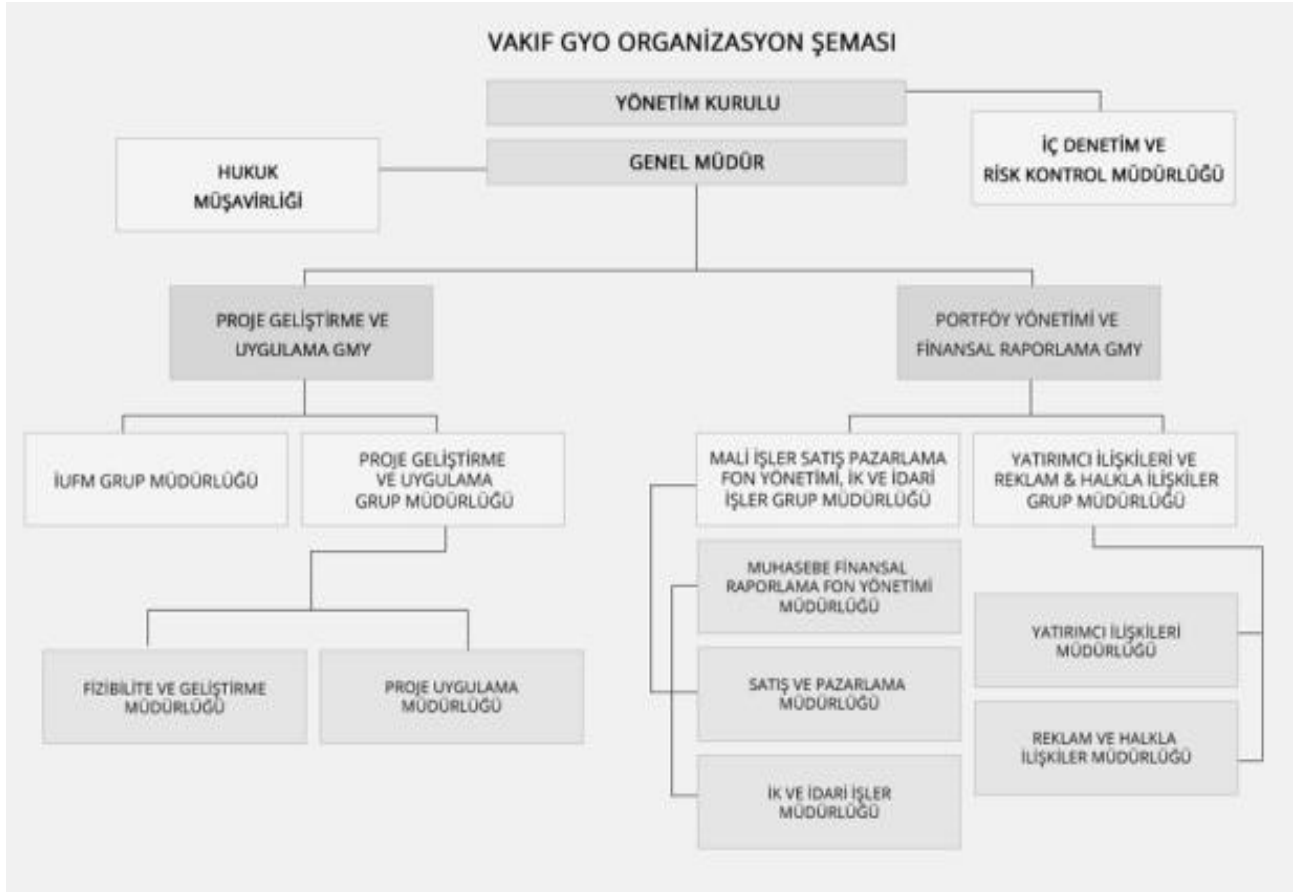
	31.Ara.15		31.Ara.14	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
T.Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı	38,7	79.494.948	38,7	78.689.844
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Bşk.	14,63	30.040.237	14,63	29.735.998
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz.Vakfı	9,6	19.719.659	9,21	18.723.340
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Emekli Sandığı	8,88	18.235.986	8,88	18.051.300
Diğer	28,19	57.909.170	28,58	58.119.312
Toplam	100	205.400.000	100	203.319.794

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

Şirketimiz ortağı Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O., tarafımıza göndermiş olduğu yazı ile Şirketimiz sermayesinin 106.200.000-TL'den 203.319.794-TL'ye yükseltilmesi işlemleri sonucunda Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. olarak Şirketimiz sermayesindeki payını %27,63'ten %38,70'e yükselttiğini bildirmiş ve bu durum 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanununun 198. Maddesi ve Ticaret Sicil Yönetmeliğinin 107. Maddesi uyarınca 19 Mart 2015 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirketimiz ortağı Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı, tarafımıza göndermiş olduğu yazı ile Şirketimiz sermayesinin 106.200.000-TL'den 203.319.794-TL'ye yükseltilmesi işlemleri sonucunda birincil piyasadan yaptığı alımlar ve daha sonra 2014-2015 yıllarında BIST 100 hisse senedi alımları sebebiyle Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı olarak Şirketimiz sermayesindeki payını % 3,33'ten % 8,88'e yükselttiğini bildirmiş ve bu durum 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanununun 198. Maddesi ve Ticaret Sicil Yönetmeliğinin 107. Maddesi uyarınca 19 Mart 2015 tarihinde tescil edilmiştir.

5.2 VAKIF GYO A.Ş. ORGANİZASYON ŞEMASI



31.12.2015 tarihi itibariyle şirketimizin personel sayısı 18 kişidir.

5.3 VAKIF GYO – HALK GYO ADİ ORTAKLIĞI HAKKINDA BİLGİLER

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

6. AR-GE ÇALIŞMALARI

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

7. HİSSE SENEDİ PERFORMANSI

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

	PAYIN KODU	ÖNCEKİ KAPANIŞ FİYATI	AÇILIŞ FİYATI	EN DÜŞÜK FİYAT	EN YÜKSEK FİYAT	KAPANIŞ FİYATI	DEĞİŞİM (%)	AĞIRLIKLI ORTALAMA FİYAT	TOPLAM İŞLEM HACMİ
30.01.2015	VKGYO.E	3,01	2,97	2,95	2,99	2,97	0%	2,97	2.276.552,00
27.02.2015	VKGYO.E	2,97	2,85	2,80	2,86	2,84	0%	2,84	1.563.371,00
31.03.2015	VKGYO.E	2,84	2,49	2,43	2,50	2,43	-2%	2,45	841.996,00
30.04.2015	VKGYO.E	2,43	2,69	2,61	2,72	2,61	-3%	2,67	1.713.841,00
29.05.2015	VKGYO.E	2,61	2,50	2,49	2,65	2,50	0%	2,57	7.348.948,00
30.06.2015	VKGYO.E	2,50	2,34	2,33	2,43	2,36	1%	2,37	1.614.609,00
31.07.2015	VKGYO.E	2,36	2,23	2,20	2,24	2,23	0%	2,22	1.023.008,00
31.08.2015	VKGYO.E	2,23	1,96	1,94	1,97	1,95	-1%	1,95	439.091,00
30.09.2015	VKGYO.E	1,95	1,97	1,94	1,98	1,95	-1%	1,95	936.353,00
30.10.2015	VKGYO.E	1,95	2,28	2,28	2,38	2,36	4%	2,34	1.473.400,00
30.11.2015	VKGYO.E	2,36	2,40	2,38	2,43	2,40	0%	2,40	692.970,00
31.12.2015	VKGYO.E	2,40	2,31	2,25	2,32	2,28	-1%	2,28	759.589,00

Grafik 1

VKGYO 01.01.2015 - 31.12.2015 SEKTÖR-BİST100 KARŞILAŞTIRMALI FİYAT GRAFİĞİ



Grafik 2

01.01.2015-31.12.2015 VKGYO YIL İÇİ HACİM VE FİYAT GRAFİĞİ



8. FAALİYET KONUSU VE SEKTÖR

Genelde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO)

Dünyanın her bölgesinde gayrimenkul ile ilgili sektörlerin ekonomi içindeki ağırlığı çok büyüktür. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO), bu değerli yatırım aracından faydalanabilmek amacıyla finansal araçların çeşitlendirilmesi ve gayrimenkullerin piyasa içinde daha likit olarak kullanılabilmesi amacıyla kurulmuşlardır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının öncelikli amacı, gayrimenkul ve gayrimenkul sertifikası gibi gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından oluşan bir portföy oluşturmak ve portföy çeşitlendirmesi yaparak riski en aza indirerek bu portföyü yönetmektir. Prensipte olarak menkul kıymet yatırım ortaklıkları ile aynı olan GYO'nun ayırıcı özelliği, portföyünde menkul kıymet yerine gayrimenkullerin ve bunlara dayalı menkul kıymetlerin olmasıdır. Esas olarak portföyde bulunan yatırım araçları, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, bina, arsa, arazi, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkuller üzerinde kurulan intifa hakları ve kira gelirleri elde etmek amacı ile yapılan gayrimenkul yatırımları şeklinde sıralanabilir. Hisse senetlerinin halka arzı yoluyla yatırımcılardan toplanan sermaye ile, gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı menkul kıymetlere yatırım yaparak, portföylerinden elde ettikleri gelirleri ortaklarına aktarmaktadır.

Sektördeki Durum

TÜİK tarafından açıklanan 3.çeyrek büyüme oranlarına göre Türkiye 2015'in üçüncü çeyreğinde yüzde 4 büyümüş, beklentilerin üzerinde kalan bu oran için ekonomistlerin beklentisi yüzde 2.8 bir büyüme gerçekleşeceği yönündeydi.

TÜİK, yılın ilk çeyreğine ilişkin büyümeyi yüzde 2.5, ikinci çeyrek için ise yüzde 3,8 olarak beyan etmiştir.

TÜİK 3. çeyrekte ihracatın yüzde 0.6 azaldığını, ithalatın da yüzde 1 azaldığını açıklamıştır.

Türkiye İstatistik Kurumu 2015 yılı üçüncü çeyreği verilerine göre Türkiye genelinde toplam 936.615 konut satış sonucu el değiştirmiştir. Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre kıyaslandığında, satış rakamlarında yaklaşık %12.6 artış olduğu görülmektedir. Türkiye genelinde toplam konut satışları içinde ipotekli satışın payı % 36 diğer konut satışlarının payı %64 olmuştur.

TÜİK'ten yapılan bir diğer açıklamaya göre Konut satışları 2015 yılında bir önceki yıla göre de yüzde 10,6 artış gösterdi.

2015 yılında birinci çeyrek sonrasında gelişen konut kredi faizlerinin artış göstermesine rağmen, sektördeki satış hacmi bu gelişme nedeniyle düşüşe geçmemiştir.

2015 yılında gayrimenkul piyasası genellikle dalgalı bir seyir halinde ilerlemiştir. Yüksek iç talep ve yabancı yatırımcıların bir miktar desteği fiyatların dengede kalmasına sebep olmuş ve 2014 yılı ile benzer şekilde konut fiyatları ortalama %13-14'lere yakın şekilde yükselme göstermiştir.

Şirketimiz 2015 yılında olduğu gibi bu yılda sağlamcı politikalarını sürdürmekte kararlıdır. Ekonomik, mali ve iktisadi rantabilite, karlılık, verimlilik gibi oranlarını baz alarak mali yapısını güçlendiren Şirketimiz risksiz piyasa elementlerine yatırım yaparak aktif büyüklüğü sürekli olarak yükseltmektedir.

Genel Ekonomi ve Finansal Piyasalar:

Finansal piyasalardaki oynaklıklar devam ederken gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy hareketleri ve risk göstergeleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısının değişmesinde, Çin ekonomisine ilişkin endişeler, emtia fiyatlarındaki aşağı yönlü eğilim ve ABD'nin para politikasına ilişkin belirsizlikler etkili olmuştur. Gelişmekte olan ülkelerde dış şoklara karşı dayanıklılığı artırıcı yönde alınmakta olan önlemler önem arz etmektedir.

Türkiye ekonomisine dair açıklanan öncü veriler yılın ikinci yarısında yurt içi talebin ılımlı bir seyir izlediğine, net dış talebin ise bir miktar güçlendiğine işaret etmektedir. Tüketici enflasyonu, artan gıda fiyatları ve döviz kuru gelişmeleri nedeniyle yılın ikinci yarısında bir miktar yükselmiştir. Küresel para politikalarına ilişkin belirsizlikler ve özellikle gelişmekte olan ülkelerdeki yavaş büyüme eğilimi küresel risk iştahını portföy yatırımları açısından olumsuz etkilemiştir. Buna karşılık, Türkiye'de yerleşik bankaların yurt dışı borçlanmalarını daha makul ve sürdürülebilir düzeylerde devam ettirdikleri ve bazı borçlanma türlerinde maliyetlerin geçen seneye göre daha düşük gerçekleştiği gözlenmektedir. Diğer taraftan, yurt dışındaki gelişmelerle ilintili belirsizliklerin ne zaman ve nasıl sonuçlanacağını öngörmek mümkün görünmemektedir. Bu nedenle, aşırı borçlanmaya yönelik alınan makroihtiyati politika önlemleriyle dengelenme sürecinin desteklenmesi makro finansal dengesizliklerin makul seviyelerde tutulması açısından önemli olmuştur. Bu bağlamda, çekirdek yükümlülükleri destekleyen ve dış borçlanmada uzun vadeleri teşvik eden uygulamaların sonuç vermeye başladığı görülmektedir. ¹

Mali Yapı ve Piyasa Payı

- Gelir Yaratma Kapasitesi

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

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

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

¹ TCMB Finansal İstikrar Raporundan alınmıştır.

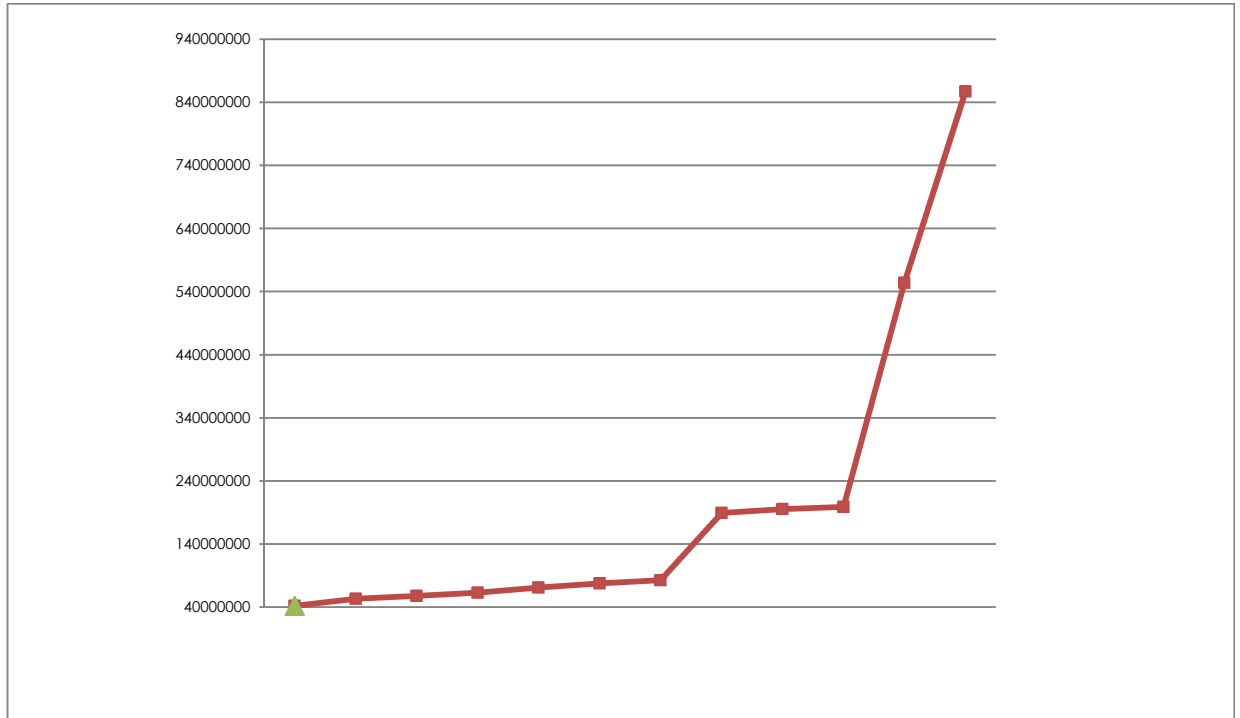
Finansal Analiz Oranları

	31.12.2015	31.12.2014
Cari Oran	200,70	237,26
Likit Oran	200,70	237,26
Nakit Oran	189,43	209,43
Dönem Net Karlılık Oranı	25,13	22,1

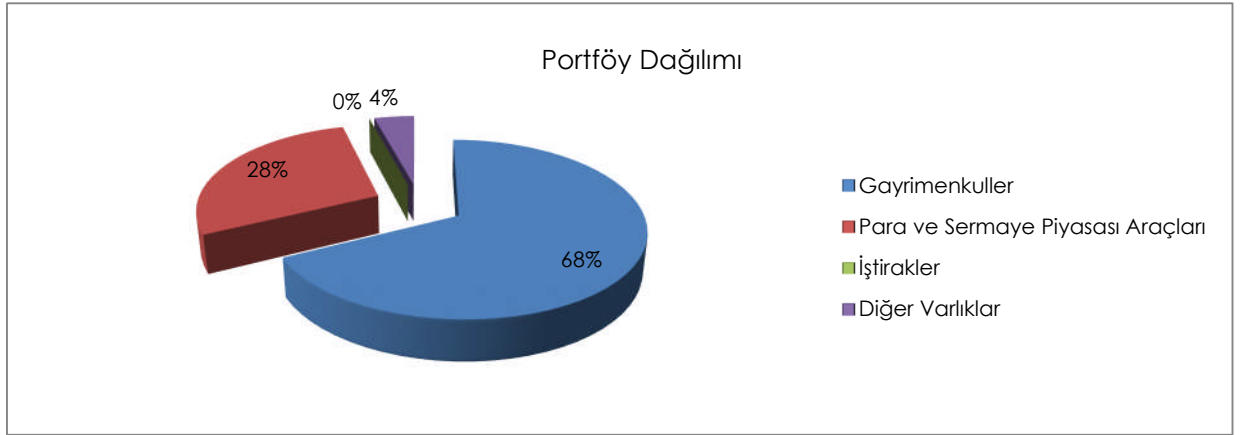
Son Üç Yıl İtibariyle Sermaye ve Kar Karşılaştırmaları

Yıllar	Sermaye	Kar
2013	106.200.000,00 TL	102.432.274,00 TL
2014	203.319.794,00 TL	57.531.312,00 TL
2015	205.400.000,00 TL	74.143.727,00 TL

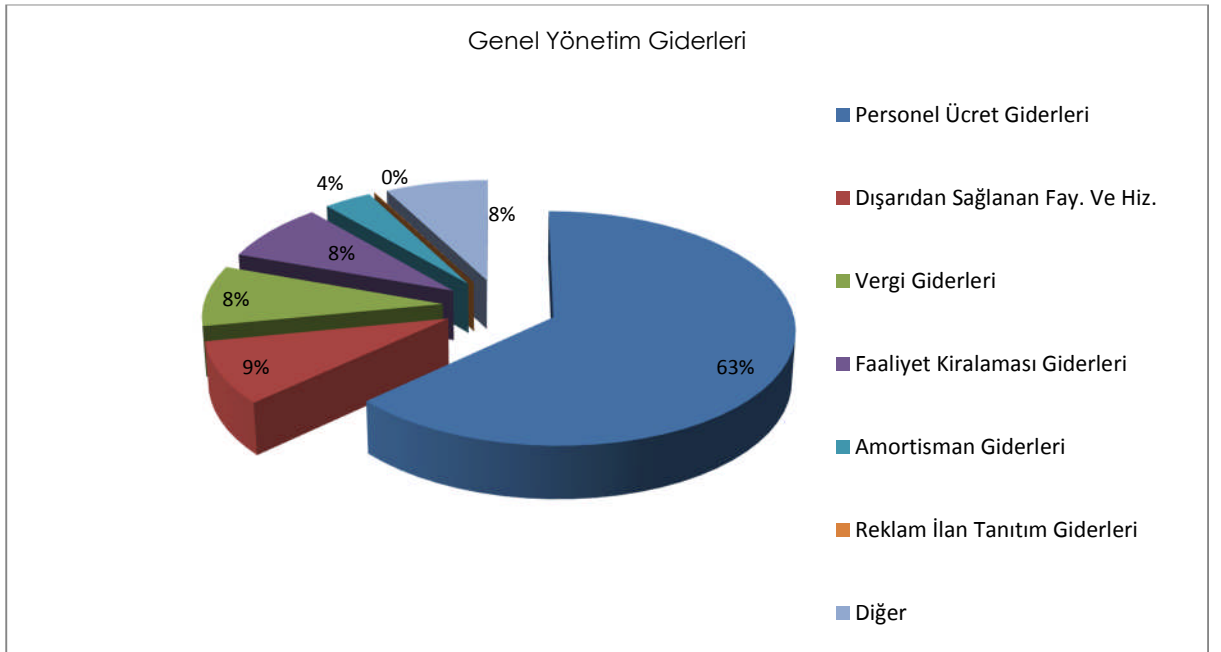
Aktif Büyüklük



Portföy Büyüklüğü



Genel Yönetim Giderleri



II-FAALİYETLER

A.YATIRIMLAR (GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ)

1.LEVENT İŞ MERKEZİ

1.1.Tapu Bilgileri

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

1.2. Konum



Değerlemeye esas taşınmazlar, Ebulula Mardin Caddesi'ne cepheli konumdaki Park Maya Sitesi'nde yer almaktadır. Park Maya Sitesi bir kaç parselden oluşmuştur. Değerlemeye esas taşınmazların yer aldığı 1472 ada, 1 parsel üzerinde 4 adet blok bulunmakta, bağımsız bölümler köşe konumlu F2-A Blok'ta yer almaktadır. F2-A Blok yanında sitenin güvenli ana girişi bulunmaktadır.

Taşınmazlara ulaşımı sağlayan Büyükdere Caddesi'ne cepheli Metrocity AVM, Safir ve Kanyon AVM değerlemeye esas

taşınmazlara 900mt., İş Kuleleri 750mt. mesafede, Akmerkez AVM ise 800mt. mesafededir.

1.3. İnşaat Özellikleri

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

İnşaat Nizamı	Ayrık
Kat Adedi	7 Kat (2 Bodrum kat + Zemin kat + 4 Normal kat)

1.4. Taşınmazın Değeri

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde bölgenin her geçen gün artan ticari potansiyeli, alışveriş merkezlerine yakınlığı, ulaşım imkanlarının rahatlığı, yapının A sınıfı inşaat kalitesine sahip olması, kapalı otoparkının bulunması ile altyapı ve çevre düzenlenmesinin tamamlanmış olması gibi kriterler gözönüne alınmıştır. 10.10.1996 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 265.540,-TL. olarak belirlenen taşınmaz, harçlar dahil 262.003,- TL. bedelle 24.10.1996 tarihinde portföye dahil edilmiştir. "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 34. ve 37. maddeleri uyarınca yeniden hazırlatılan 25.12.2015 tarihli Ekspertiz Raporu'nda, gayrimenkulün emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 13.067.000,-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

2. KAVAKLIDERE DÜKKAN

2.1. Tapu Bilgileri

Ada :2537
Parsel :6
Parsel Alanı :651 m²
Arsa Payı :39/128



2.2. Konum

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

2.3. İnşaat Özellikleri

Taşınmaz, bodrum, zemin ve 6 normal kat olmak üzere toplam 8 kattan oluşan binanın bodrum, zemin ve 1. katlarında

bulunmakta ve brüt alanı toplam 912 m²'dir.

İnşaat Nizamı
Kat Adedi

Ayrık
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 25.12.2015 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 10.944.000,-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.



3-ALİAĞA İŞ MERKEZİ

3.1. Tapu Bilgileri

Pafta :50
Parsel :5637
Parsel Alanı :189 m²

3.2. Konum

Taşınmaz kentin ana arterlerinden olan İstiklal Caddesi üzerinde,

Aliağa Belediyesi ile Aliağa Türk Telekom Müdürlüğü arasında yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Demokrasi Meydanı, Çarşı Camii ve Şehir Parkı yer almaktadır.

Bölgedeki yapılar 6-7 katlıdır. Blok nizamında ve betonarme karkas inşaat tarzı ile inşa edilmiş olup genelde ticari amaçlı olarak kullanılmaktadır.

3.3. İnşaat Özellikleri

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

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

3.4. Taşınmazın Değeri

Değer tespitinde; gayrimenkulün ulaşımı kolay bölgede yer alması, çevresinin ticari hareketliliğinin yüksek olması, işyeri amaçlı kullanıma uygun olması ve alt yapının sorunsuz olması olumlu yönde etki eden faktörlerdir. 14.12.2010 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 3.000.000,-TL olarak belirlenen taşınmaz, 31.01.2011 tarihinde harçlar dahil toplam 3.049.500,-TL bedel ile portföye dahil edilmiştir.

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 34 ve 37. maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 25.12.2015 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 4.147.000,-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 köşe konumlu binadır. 2011 yılının Ocak ayında Şirket portföyümüze katılmıştır.

Cadde üzerindeki tarihi yapılardan ve koruma altına alınan küçük hamam ile Karagöz Ahmed Paşa Camii taşınmazın yakın çevresindedir. Bankaların büyük bölümü binamızın da bulunduğu Cumhuriyet Caddesi'nde yer almaktadır.

4.3. İnşaat Özellikleri

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

İnşaat Nizamı
Kat Adedi

Ayrık
9 Kat (Bodrum kat + Zemin kat + 7
Normal kat)

4.4. Taşınmazın Değeri

Kütahya çarşı merkezinin en hareketli yerlerinden Cumhuriyet Caddesi'nde ticari hareketliliğin yoğun olduğu yerde ve köşe konumunda bulunması, meydana bakması nedeniyle etrafının açık, civardan görünürlüğünün fazla olması, yakın zamanda yenilenmiş olması, bu bağlamda işçilik ve yapı kalitesinin çevre binalara oranla daha iyi olması, binamızın değerine olumlu yönde etki eden faktörlerdir. 04.12.2010 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre değeri 4.000.000,-TL olarak belirlenen taşınmaz, 31.01.2011 tarihinde harçlar dahil toplam 4.066.000,-TL bedel ile portföye dahil edilmiştir.

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 34. ve 37. maddeleri uyarınca yeniden hazırlanan 25.12.2015 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 6.215.000,-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

5-FATİH İŞ MERKEZİ

5.1. Tapu Bilgileri

Ada : 2123
Parsel : 9
Parsel Alanı : 124 m²

5.2. Konum



Vakıfbank Fatih Şube Binası olarak kullanılan ve Vakıf Finansal Kiralama A.Ş.'den finansal kiralama yolu ile satın alınan köşe konumlu taşınmaz, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Kirmasti Mahallesi, Macar Kardeşler Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Macar Kardeşler Caddesi üzerinde cadde ile Hulusi Noyan Sokak'ın kesiştiği köşede bulunan taşınmazın çevresinde bitişik nizamlı, zemin katlarda dükkan ile mağaza, normal katlarda işyeri-mesken amaçlı kullanılan binalar yer almaktadır.

5.3. İnşaat Özellikleri

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

İnşaat Nizamı
Kat Adedi

Ayrık
4 Kat (Bodrum kat + Zemin kat + 2
Normal kat)

5.4. Taşınmazın Değeri

Fatih çarşısı merkezinin en hareketli akslarından olan Macar Kardeşler Caddesi'nde ticari hareketliliğin yoğun olduğu bölgede yer almaktadır. Bir çok banka şubesinin aynı noktada yer seçmiş olması, işçilik ve yapı kalitesinin çevre binalara oranla daha iyi olması, köşe 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 25.12.2015 tarihli Ekspertiz Raporu'na göre gayrimenkulün emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri için arsa payı dahil toplam 4.731.000,-TL+KDV kıymet takdir edilmiştir.

B.GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ İLE İLGİLİ FAALİYETLER

1. KİRAYA VERİLEN GAYRİMENKULLER

Levent İş Merkezi Binası için Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile 01.01.2007 tarihinden başlamak üzere kira sözleşmesi yenilenmiştir. Levent İş Merkezi Binası'nın aylık kira değeri 01.01.2015 tarihinden itibaren 83.757,48-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 01.01.2015 tarihinden itibaren 65.000,00-TL+KDV olarak belirlenmiş ve bir yıllık kira bedeli olan 780.000,00-TL +KDV peşin olarak tahsil edilmiştir.

Aliağa İş Merkezi Binası için Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile 01.02.2011 tarihinden başlamak üzere 10 yıllığına kira sözleşmesi yapılmıştır. Aliağa İş Merkezi Binası'nın kirası 01.02.2015 tarihinden itibaren aylık 23.333,94-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 01.02.2015 tarihinden itibaren aylık 32.000,84-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 01.02.2015 tarihinden itibaren aylık 20.667,20-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.

2. GAYRİMENKUL PROJESİ GERÇEKLEŞTİRİLECEK ARSALAR

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

Ulusal ve uluslararası arenada finansın başkenti olacak, şehrin iş merkezi yoğunluğuna sahip semtlerine yakınlığı nedeniyle ulaşım kolaylığı sağlayacak İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde, ofis ve ticari alanlardan oluşan bir karma proje geliştirilmek hedefiyle arsa satın alınmıştır. Arsalarımızın 2015 yıl sonu ekspertiz raporundaki emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 351.997.000 TL'dir. Proje kapsamında 2016 yılı itibariyle inşaat faaliyetlerine başlanması planlanmaktadır.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde yer alan Şirketimize ait, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 5 parselde bulunan 8.774,05 m²'lik arsa ile yine İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 ada, 12 parselde bulunan 7.225,80 m²'lik arsa üzerinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri projesini gerçekleştirmek üzere, konsept proje çalışmaları tamamlanmış ve hazırlanan projemiz 22.05.2014 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Estetik Kurul Kararı ile onaylanmıştır. Onayı müteakiben Avan proje safhası geride bırakılarak, uygulama projeleri hazırlanmıştır. İlgili projeler, şartnameler ve ihale setleri teslim aşamasındadır. Ruhsat projeleri Belediye'ye teslim edilmiş ve gerekli inşaat yapı ruhsatı alınmıştır. Önümüzdeki dönemde ana yüklenici ihale çalışmaları yürütülecektir.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi İle İlgili Bazı Proje Görselleri





2.2. Sancaktepe, Samandıra Mahallesi 8085 ada, 36 ve 37 numaralı Parseller

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Karapınar Mevkiinde bulunan ve tapuda ; G22A05C1C-2A-2D pafta, 8085 ada, 36 ve 37 parsellerde kayıtlı 98.127,74 m2'lik konut imarlı arsa adi ortaklık kapsamında HALK GYO A.Ş.ile birlikte 110.000.000 TL + KDV bedelle satın alınmıştır. Arsanın 9 Kasım 2015 tarihli ekspertiz raporundaki emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri 176.160.000 TL'dir.

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

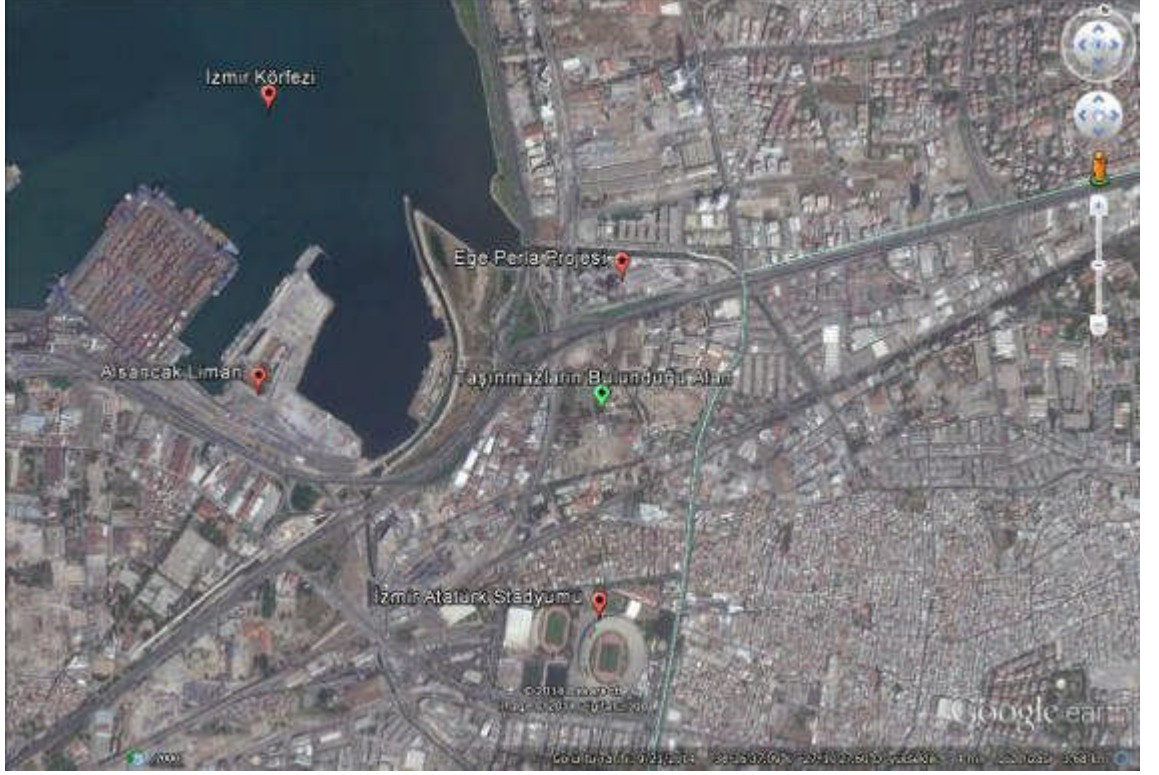
Arsa üzerinde geliştirilecek olan konut projesi için mimari tasarım tamamlanmıştır. Konut ve ticaret fonksiyonlarından oluşan projenin inşaat yapı ruhsatı alınmıştır. Projede sosyal donatı alanları, açık-kapalı yüzme havuzları ve yaklaşık 80 dönüm peyzaj alanı bulunmaktadır.

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



2.3. İzmir, Konak, Mersinli Mahallesi

Portföyümüze, 114.750.467 TL maliyetle dahil edilen; Konak İlçesindeki 8601/1, 8603/1, 8604/1 ve 8604/4 parselleri, MİA imar fonksiyonlu taşınmazlardır. Ülkenin önemli metropolitan şehirlerinden biri olan İzmir'de yapılacak Projenin, gerek Şirketin büyüme vizyonunu devam ettirmesi, gerekse karlılığını arttırması açısından son derece yararlı olacağı düşünülmektedir. Arsalar üzerinde yapılacak projeyle ilgili planlama ve fizibilite çalışmaları devam etmektedir. Arsalarımızın 2015 yıl sonu ekspertiz raporundaki emsal karşılaştırma yöntemine göre gerçeğe uygun değeri 123.144.000 TL'dir.



3. GAYRİMENKUL PORTFÖY GELİŞİMİ

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

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

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

C-FİNANSAL YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015	Yeniden düzenlenmiş bağımsız denetimden geçmiş (*) 31 Aralık 2014	Yeniden düzenlenmiş bağımsız denetimden geçmiş (*) 31 Aralık 2013
VARLIKLAR				
DÖNEN VARLIKLAR		255.759.419	319.101.316	55.678.411
Nakit ve nakit benzerleri	4	241.392.716	281.675.726	19.804.281
Finansal yatırımlar	3,5	-	31.441.510	35.591.243
Ticari alacaklar	6	6.359.668	-	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	6.359.668	-	-
Diğer alacaklar	7	3.078.475	1.350	1.138
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	3,7	9.500	-	-
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	3.068.975	1.350	1.138
Peşin ödenmiş giderler	8	63.818	50.602	-
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	9	4.475.775	3.061.285	-
Diğer dönen varlıklar	9	388.967	2.870.843	281.749
DURAN VARLIKLAR		601.148.102	430.868.490	303.740.015
Ticari alacaklar	6	3.639.409	-	-
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	3.639.409	-	-
Diğer alacaklar	7	8.440	15.570	1.299
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	8.440	15.570	1.299
Stoklar	11	65.381.916	56.108.737	-
Maddi duran varlıklar	12	791.728	913.877	412.395
Maddi olmayan duran varlıklar	13	13.201	10.047	14.036
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	13	13.201	10.047	14.036
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	514.245.000	363.918.898	303.312.285
Peşin ödenmiş giderler	8	6.449.902	-	-
Diğer duran varlıklar	9	10.618.506	9.901.361	-
TOPLAM VARLIKLAR		856.907.521	749.969.806	359.418.426
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.274.316	1.344.933	785.622
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	14	108.713	626.371	565.405
İlişkili taraflara finansal borçlar	3,14	108.713	626.371	565.405
Ticari borçlar	6	208.525	48.807	11.608
İlişkili taraflara ticari borçlar	3,6	724	3.806	4.945
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	207.801	45.001	6.663
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	-	26.357	-
Diğer borçlar	7	189.604	-	-
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	189.604	-	-
Kısa vadeli karşılıklar	17	253.560	128.156	96.174
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	17	253.560	128.156	96.174
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	18	513.914	515.242	112.435
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		33.076.402	220.855	814.822
Uzun vadeli borçlanmalar	14	-	108.047	721.561
İlişkili taraflara finansal borçlar	3,14	-	108.047	721.561
Uzun vadeli karşılıklar	17	136.863	112.808	93.261
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	136.863	112.808	93.261
Ertelenmiş gelirler	18	32.939.539	-	-
ÖZKAYNAKLAR		822.556.803	748.404.018	357.817.982
Ödenmiş sermaye	19	205.400.000	203.319.794	106.200.000
Sermaye düzeltme farkları	19	21.599.008	21.599.008	21.599.008
Pay ihraç primleri	19	246.731.349	246.731.349	9.759.034
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	19	18.688	9.630	(2.985)
Yeniden değerlendirme ölçüm kazanç,kayıpları	19	18.688	9.630	(2.985)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		4.709.369	3.638.821	3.439.598
Geçmiş yıllar karları		269.954.662	215.574.104	114.391.053
Net dönem karı		74.143.727	57.531.312	102.432.274
TOPLAM KAYNAKLAR		856.907.521	749.969.806	359.418.426

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHLERİ İTİBARIYLA KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015	Yeniden düzenlenmiş bağımsız denetimden geçmiş (*) 31 Aralık 2014
Hasılat	20	2.950.927	2.603.345
Satışların maliyeti (-)	20	(1.002.889)	(641.559)
Brüt kar		1.948.038	1.961.786
Genel yönetim giderleri (-)	21	(4.705.745)	(3.186.029)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı, net		45.717.315	35.632.365
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	117.434	50.181
Esas faaliyet karı		43.077.042	34.458.303
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	25	1.494.301	3.110.976
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	25	(142)	-
Finansman gelirleri öncesi faaliyet karı		44.571.201	37.569.279
Finansman gelir/(gideri), net	24	29.572.526	19.962.033
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		74.143.727	57.531.312
Dönem vergi geliri/(gideri)	26	-	-
Dönem karı		74.143.727	57.531.312
Adi pay başına kazanç	27	0,3610	0,3734
Sulandırılmış pay başına kazanç	27	0,3610	0,3734
DİĞER KAPSAMLI GELİR		9.058	12.615
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ kayıpları		9.058	12.615
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		74.152.785	57.543.927

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar		Özkaynak toplamı
						Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	
1 Ocak 2014 (Önceden raporlanan)	106.200.000	21.599.008	9.759.034	(2.985)	3.439.598	52.037.811	4.358.389	197.390.855
<i>Düzeltilmelerin etkisi(*)</i>	-	-	-	-	-	62.353.242	98.073.885	160.427.127
1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla bakiyeler (Yeniden düzenlenmiş) (*)	106.200.000	21.599.008	9.759.034	(2.985)	3.439.598	114.391.053	102.432.274	357.817.982
Transferler	-	-	-	-	199.223	102.233.051	(102.432.274)	-
Sermaye arttırımı	97.119.794	-	-	-	-	-	-	97.119.794
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	(1.050.000)	-	(1.050.000)
Pay ihraç primleri	-	-	236.972.315	-	-	-	-	236.972.315
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	12.615	-	-	57.531.312	57.543.927
31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla bakiyeler (Yeniden düzenlenmiş) (*)	203.319.794	21.599.008	246.731.349	9.630	3.638.821	215.574.104	57.531.312	748.404.018
1 Ocak 2015 (Önceden raporlanan)	203.319.794	21.599.008	246.731.349	9.630	3.638.821	55.146.977	21.854.652	552.300.231
<i>Düzeltilmelerin etkisi(*)</i>	-	-	-	-	-	160.427.127	35.676.660	196.103.787
1 Ocak 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler (Yeniden düzenlenmiş) (*)	203.319.794	21.599.008	246.731.349	9.630	3.638.821	215.574.104	57.531.312	748.404.018
Sermaye arttırımı	2.080.206	-	-	-	-	(2.080.206)	-	-
Transferler	-	-	-	-	1.070.548	56.460.764	(57.531.312)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	9.058	-	-	74.143.727	74.152.785
31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla bakiyeler	205.400.000	21.599.008	246.731.349	18.688	4.709.369	269.954.662	74.143.727	822.556.803

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

		Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2015	Yeniden düzenlenmiş Bağımsız denetimden geçmiş (*) 1 Ocak - 31 Aralık 2014
	Dipnotlar		
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Net Dönem Karı		74.143.727	57.531.312
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler:			
Amortisman ve iffa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	168.566	75.297
Sabit kıymet satış zararı/(karı) ile ilgili düzeltmeler	25	142	(53.734)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		33.113	32.162
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(29.729.473)	(20.948.986)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı, net		(45.717.315)	(35.632.365)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı		(199.704)	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Faaliyetlerle ilgili diğer alacak ve dönen varlıklardaki artışla ilgili düzeltmeler		(2.719.754)	(15.613.892)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış		(6.463.118)	(2.933)
Stoklardaki artış		(9.273.179)	(56.108.737)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artışla ilgili düzeltmeler		99.047	36.753
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		159.718	37.199
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(9.999.077)	-
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		33.127.815	424.393
İşletme Faaliyetlerinden Sağlanan/(Kullanılan) Nakit Akışı		3.630.508	(70.223.531)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(49.713)	(573.096)
Finansal varlık alımları/satımları, net		30.170.288	1.540.050
Maddi duran varlık satışlarından nakit girişleri		-	54.040
Alınan faizler		1.271.222	2.609.683
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(123.409.083)	(24.974.248)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		19.000.000	-
Yatırım Faaliyetlerinde Kullanılan Nakit Akışı		(73.017.286)	(21.343.571)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Finansal kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(613.514)	(458.905)
Alınan faizler		29.785.791	20.237.292
Temettü ödemesi		-	(1.050.000)
Ödenen faizler		(12.191)	(106.372)
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri		-	334.092.109
Finansman Faaliyetlerinden Sağlanan Net Nakit		29.160.086	352.714.124
Nakit ve Nakit Benzerleri Değerlerindeki Değişim		(40.226.692)	261.147.022
Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri	4	280.772.288	19.625.266
Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri	4	240.545.596	280.772.288

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	241.390.125	313.114.855
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	579.626.916	420.027.635
C İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	9.500	-
Diğer varlıklar		35.880.980	16.827.316
D Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	856.907.521	749.969.806
E Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	-	-
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	108.713	734.418
H İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	822.556.803	748.404.018
Diğer kaynaklar		34.242.005	831.370
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	856.907.521	749.969.806
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	241.080.094	281.673.345
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 İşletmeciler şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	71.407.495	83.974
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-

Portföy 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)	%67,64	%56,01	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%28,17	%41,75	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	%0,03	Azami %20
6 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%8,69	%0,11	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)	%28,13	%37,56	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami %10

(*) Şirket, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde uyması gereken sınırlamalardan; 'Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat /katılma hesabı' sınırlamalarına 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla uyumsuzluk göstermiştir. Şirket, bu durumla ilgili olarak 12 Şubat 2015 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yazılı olarak başvurarak ek süre talep etmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığının, 23 Şubat 2015 tarihli cevap yazısında yer alan detaylı projeksiyon talebi üzerine, Şirket 27 Şubat 2015 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na 2014 yılı ödemeleri ve 2015 yılı için yapılması planlanan yatırım ödemelerini içeren projeksiyonları iletmış olup, 19 Mart 2015 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ek süre talebinin 2015 yılı sonunda hazırlanıp kamuya açıklanacak olan finansal tablolarla Tebliğ'de öngörülen portföy sınırlamalarına uyum sağlanması koşuluyla olumlu karşılanmıştır.

D. FAALİYETLERLE İLGİLİ DİĞER BİLGİLER

1. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Şirketimizde Riskin Erken Saptanması Komitesi kurulmuş olup Komite, Yönetim Kurulu Üyesi iki kişiden oluşmaktadır. Komite Başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesidir. Komite 2015 yılında altı adet rapor hazırlamıştır. Bu dönemde Şirketimizde iç kontrol birimi ve iç denetim mekanizması oluşturulmuştur.

2. İÇERDEN BİLGİ ALANLAR LİSTESİ

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

3. TOPLU SÖZLEŞME UYGULAMALARI

Şirketimizin Toplu Sözleşme uygulaması bulunmamaktadır.

4. KIDEM TAZMİNATLARI YÜKÜMLÜLÜK DURUMU

31.12.2015 itibariyle Kıdem Tazminatı Karşılığı 136.863 TL'dir.

5. PERSONELE SAĞLANAN HAK VE MENFAATLER

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

6. DANIŞMANLIK HİZMETLERİ

Şirket yatırım danışmanlığı, yatırım analizi ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı bir kurum bulunmamaktadır. 2015 Yılı Bağımsız Denetim hizmeti için Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş., Tam Tastik Hizmetleri için NSR YMM Ltd Şti., yıl sonu gayrimenkul ekspertiz hizmetleri için A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş., yıl içi gayrimenkul değerleme hizmetleri için A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Ace Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den hizmet alınmış olup ilgili şirketlerle herhangi bir menfaat çatışması yaşanmamıştır.

7. GENEL KURUL

Şirketimizde, 31/03/2015 tarihinde 2014 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı ve 27/10/2015 Tarihinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı yapılmıştır. Toplantılar ilgili mevzuat, Şirket Esas sözleşmesi, ilgili İç Yönerge ve Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun şekilde Kamuyu Aydınlatma Platformu, EGKS, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi, Bilgi Toplumu Hizmetleri Sayfası ve Şirket İnternet Sayfasında zamanında ve mevzuata uygun şekilde ilan edilmiştir. Olağan Genel Kurul Toplantısına ise, 6 adet fiziki 18 adet EGKS aracılığıyla, Olağanüstü Genel Kurul Toplantısına 9 adet fiziki ve 7 adet EGKS aracılığıyla, katılım gerçekleşmiştir.

27/10/2015 Tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda;

- Şirketimiz Kayıtlı Sermaye Tavanının 300.000.000,-TL'den 500.000.000,-TL'ye yükseltilmesi amacıyla, esas sözleşmesinin 7. Maddesinde değişiklik yapılması hususu oybirliği ile kabul edildi.
- Şirketimizin bir yıl içerisinde yapabileceği bağış sınırının Şirket aktif toplamının binde 7'si olarak belirlenmesi ve Şirkete ait ilanların yayınlanma esaslarının yeniden belirlenmesi amacıyla Esas Sözleşmenin 5. ve 24. Maddelerinde değişiklik yapılması hususu oybirliği ile kabul edildi.
- Şirketimiz Bağış ve Yardım Politikasının aşağıdaki şekilde belirlenmesi hususu oybirliği ile kabul edildi:

"Şirketimiz; Esas Sözleşmesine, Türk Ticaret Kanunu'na ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların Genel Kurul'da ortakların bilgisine sunulması şartıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi gerekmekte olup, bu sınırı aşan tutarda bağış dağıtılamaz. Sermaye Piyasası Kurulu bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir. Ancak, bir yıl içinde yapılacak bağışın sınırı, yıllık hesap dönemine göre Şirket aktif değerinin binde yedisini aşamaz.

Bağış ve yardımlara ilişkin bu politika Genel Kurul'un onayına sunulur. Genel kurul tarafından onaylanan politika doğrultusunda dönem içinde yapılan tüm bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile politika değişiklikleri hakkında genel kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilir."

İlgili tadil metinleri ve Genel Kurul Toplantı Tutanağı www.vakifgyo.com.tr ve www.kap.gov.tr internet adreslerinde yer almaktadır. Pay sahiplerimiz ve ortaklarımız tüm Genel Kurul bilgilerinin yanısıra sahip oldukları haklara ve bu hakların kullanılmasına ait esasların açıklandığı bilgilere şirketimiz internet sitesinden ulaşabilirler.

8. FAALİYETLERİ ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK MEVZUAT DEĞİŞİKLİĞİ

2015 Yılı içinde Şirketimiz faaliyetlerini etkileyecek önemli bir değişiklik bulunmamaktadır. Ayrıca mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri hakkında uygulanan herhangi bir idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

9. ŞİRKET ALEYHİNE AÇILMIŞ DAVALAR

Şirket, 13 Mart 2014 tarihinde aldığı yönetim kurulu kararıyla, çıkarılmış sermayesini 106.200.000 TL'den 212.400.000 TL'ye artırmaya karar vermiştir. Şirket ortaklıklarından Marmara Metal Mamülleri A.Ş., 11 Nisan 2014 tarihinde açtığı davada; 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunun 18/6 maddesi yollaması ile 6102 sayılı TTK'nın 445 vd. maddeleri gereğince Şirket yönetim kurulunun sermayenin artırılmasına ilişkin kararının iptali, davalı şirketin yönetim kurulu kararının geri bırakılması talebinde bulunmuştur. 12 Mayıs 2014 tarihli ara kararla Mahkeme kararın yürütülmesinin geri bırakılması talebinin reddine karar vermiştir. Davacı kararın reddine ilişkin 3 Haziran 2014 tarihinde 12 Mayıs 2014 tarihli karara itiraz etmiş olup, Mahkeme 26 Aralık 2014 tarihli kararıyla "Davacı defter kayıtlarının incelenmesi hususunun duruşmada karar bağlanmasına, bilirkişi kurulunun dosyayı ve raporu ara kararın tebliğinden itibaren 1 ay içinde sunmaları için ara kararın tebliğine, duruşmanın 25 Mart 2015 günü yapılmasına" karar vermiş olup, 25 Mart 2015 gerçekleşen duruşmada dosya bilirkişide olduğundan, dosyanın raporla ve raporsuz mahkemeye iade edilmesi için bilirkişi heyetine tebligat gönderilmesine, davacı vekillerinin defterleri üzerinde inceleme yapılması ve bilirkişi heyetine bir inşaat mühendisi dahil edilmesi yönündeki taleplerinin dosya geldikten sonra değerlendirilmek üzere duruşma 17 Haziran 2015 tarihine bırakılmıştır. 17 Haziran 2015 tarihli duruşmada, yazılan müzekkere yanıtlarının dosyaya gelişinin beklenmesi için duruşma 4 Kasım 2015 tarihine bırakılmıştır. 4 Kasım 2015 tarihli duruşmada, daha önceki ara karar uyarınca yazılan müzekkere yanıtları dosyaya ulaşmadığından duruşma 10 Şubat 2016 gününe bırakılmıştır. 10 Şubat 2016 tarihli duruşmada, alınan bilirkişi raporu hükme yeterli olmadığından yeniden bilirkişi incelemesi yapılmasına, ilgili incelemenin 11 Mart 2016 tarihinde yapılmasına ve davalının KAP'taki hisselerinin %5 altına düşmesinden dolayı halen hak sahipliğinin devam edip etmediğinin incelenmesine karar verilmiş olup, dava tarihi 8 Haziran 2016 gününe bırakılmıştır.

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

Kamu otoriteleri tarafından Şirketimize uyarı, ihtar ve cezai işlem yapılmamıştır. Mevzuatlara aykırı herhangi bir işlem olmamıştır.

Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim Kurulu Üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlar bulunmamaktadır.

10-ŞİRKETİN DOĞRUDAN veya DOLAYLI İŞTİRAKLERİ

PAY ORANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar	Faaliyet konusu	Müteşebbis ortaklar
Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığı ("Halk-Vakıf")	Konut projesi	Halk GYO A.Ş.

Halk - Vakıf

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

Bu amaçla; İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Karapınar Mevkiinde bulunan ve tapuda G22A05CIC-2A-2D pafta, 8085 ada, 36 ve 37 parsellerde kayıtlı 98.127,74 m2'lik konut imarlı arsada proje geliştirmek üzere adi ortaklık kapsamında mülkiyetin %50 si VAKIF GYO A.Ş. %50 si HALK GYO A.Ş. olacak şekilde 110.000.000,-TL+KDV bedelle satın alınmıştır.

Taşınmazın bağlı olduğu ilçe olan Sancaktepe, son dönemlerde yapılan ulaştırma ve metro yatırımları ile birlikte İstanbul'un gelişme odaklarından biri haline gelmiştir. Bu sebeple büyük ve markalı konut projelerinin (Rings İstanbul, Evora Park, Sinpaş Lagün, Fiyaka Evleri, Kelebekia Premium v.b) bu ilçede yapılır olması bölgenin potansiyelinin ve gelişiminin yatırım firmalarınca da aynı düşünceyle belirlendiğini göstermektedir. Arsa üzerinde geliştirilecek olan konut projesi için mütaahit firma belirlenmiş, tüm izinler alınmış, inşaaı çalışmalar başlatılmıştır. Ayrıca, satış ofisi oluşturulmuş olup proje üzerinden daire satışları devam etmektedir.

11-ŞİRKETİN ÖZEL DENETİME ve KAMU DENETİMİNE AİT BİLGİLER

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

12- ŞİRKETİN GRUP ŞİRKETİ OLMASI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

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

Mali tablolarında detayları bulunan ticari ve hukuki işlemlerin tamamı piyasa rayıçları baz alınarak Şirketimiz menfaatleri doğrultusunda yapılmıştır. Kiralama işlemleri Bağımsız Gayrimenkul Değerleme şirketlerince yapılan raporlar

doğrultusunda, ticari faaliyetleri oluşturan mal ve hizmet alımları 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 yer alan ilişkili kuruluşlar ile yapılan işlemler ayrıntıları ile birlikte altı ayda bir, ayrıca ara dönemlerde Şirketimizce kamuoyuna açıklanmaktadır.

13. KAR DAĞITIM POLİTİKASI

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

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

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

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

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

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

14. DİĞER KONULAR

Şirketin yıl içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalar bulunmamaktadır.

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

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

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

15. 2015 YILI YÖNETİM KURULU BAĞLILIK RAPORU SONUCU

Şirketimizin, 2015 yılı içerisinde, hakim şirket ve bağlı şirketler ile yaptığı tüm hukuki işlemler emsallerine uygun olarak gerçekleşmiştir. Bu hukuki işlemler yapıldığı anda Şirketimizce bilinen hâl ve şartlara göre, her bir hukuki işlemde uygun bir karşı edim sağlanmıştır. Şirketi zarara uğratabilecek, alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem bulunmamaktadır. Bu nedenle de faaliyet dönemi içinde grup içi işlemler sebebiyle Şirketimizin uğradığı maddi zarar/kayıp, hâkim şirket tarafından denkleştirmeye konu işlem veya Şirketimizin sağladığı menfaatlere ilişkin olarak bir bağlı şirkete eşdeğerde bir karşı istem hakkı bulunmamaktadır.

III-KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

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

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

a) Uygulanması Zorunlu Olan İlkeler:

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

b) Uygulanması Zorunlu Olmayan İlkeler:

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

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

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

BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

2. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

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

- Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
- Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak.
- Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili

mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak.

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

Şirketimiz bu dönemde, 31 Mart 2015 tarihinde Olağan Genel Kurul toplantısı gerçekleştirmiştir. Olağan Genel Kurul'a EGK sistemi aracılığıyla 22 kişi, fiziki olarak ta 6 kişi katılmış ve Genel Kurul herhangi bir sorun yaşanmaksızın tamamlanmıştır.

Ayrıca 27 Ekim 2015 tarihinde Olağanüstü Genel Kurul toplantısı gerçekleştirmiştir. Olağanüstü Genel Kurul'a EGK sistemi aracılığıyla 7 kişi, fiziki olarak ta 9 kişi katılmış ve Genel Kurul sorunsuz olarak tamamlanmıştır.

Dönem içerisinde Şirketimiz Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne 39 yatırımcı telefon ile, 9 yatırımcı ise e-posta ile başvuruda bulunmuş bunlara en hızlı şekilde cevap verilmiştir.

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

Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi/ :Ebru BOZDOĞANGİL
Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi

Lisans Bilgileri :Düzey 3 Lisansı (205195)
Kurumsal Yönetim D. Lisansı (700830)
E-Posta :kurumsal@vakifgyo.com.tr
Tel : (216) 527 66 66
Fax : (216) 527 64 96

Yatırımcı İlişkileri Uzmanı : Yalçın TUTKAÇ

Lisans Bilgileri :Düzey 3 Lisansı (203073),
Kurumsal Yönetim D. Lisansı (700500)
E-Posta :kurumsal@vakifgyo.com.tr
Tel : (216) 527 66 66
Fax : (216) 527 64 96

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

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

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

önemli hususlar kamuya açıklanmasını takiben internet sitemizde yer almaktadır. Şirket Esas Sözleşmesinde Özel Denetçi talebi düzenlenmiştir. Özel denetçi atanması talebi Türk Ticaret Kanunu Madde 438 ve 439 hükümleri çerçevesinde değerlendirilmektedir. Bu dönemde Şirketimizden Özel Denetçi talebi olmamıştır.

4. Genel Kurul Toplantıları

Bu dönem içinde 31 Mart 2015 tarihinde Olağan Genel Kurul Toplantısı ve 27 Ekim 2015 tarihinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı gerçekleştirilmiştir. Genel Kurullarda alınan kararlara ilişkin toplantı tutanakları Şirket internet sitesinde yayınlanmakta olup www.vakifgyo.com.tr adresinden ulaşılabilir. Genel Kurullarda toplantının yapılabilmesi için gerekli nisap sağlanmıştır. Genel Kurullara Azlık paylardan da katılım gerçekleşmiştir. Genel Kurullara EGK sistemi aracılığıyla elektronik ortamda da katılım gerçekleşmiştir. Genel Kurullara katılmak isteyen pay sahiplerinin katılımını sağlayacak 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 Kurula medyadan katılım olmamıştır. Dönem içinde bağış yapılmadığından ayrı bir gündem maddesi ile bilgi verilmemiştir. Genel Kurulların sonucuna ilişkin duyurular, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi, Kamuyu Aydınlatma Platformu, Şirket internet sitesi ve EGKS sisteminde yayınlanmıştır. Genel Kurullarda Pay Sahipleri tarafından gündeme madde konulması önerilmemiştir. 27 Ekim 2015 tarihli Olağanüstü Genel Kurulda bir bireysel Pay Sahibinden Şirketimiz hisse senedi fiyatı ile ilgili soru gelmiş, 6.11.2015 tarihinde yazılan bir yazıyla cevap verilmiştir. İlgili yazı Şirket internet sitemizde yayınlanmakta olup www.vakifgyo.com.tr adresinden ulaşılabilir. 27 Ekim 2015 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda Şirket Bağış ve Yardım Politikası onaylanmıştır. Söz konusu politika Şirket internet sitesinde yayınlanmakta olup www.vakifgyo.com.tr adresinden ulaşılabilir.

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 Kurullara azlık pay sahiplerinden de katılım gerçekleşmiştir. Azlık payların Yönetim Kurulunda temsilcisi bulunmamaktadır. Genel Kurullarda birikimli oy yöntemine yer verilmemiştir.

6. Kar Payı Hakkı

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

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

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

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

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

7. Payların Devri

Şirket esas sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan hüküm bulunmamakta ayrıca; "A grubu hisse senetleri nama yazılı olup devri kısıtlanamaz." hükmü yer almaktadır.

BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8. Şirket Bilgilendirme Politikası

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

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

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

Kamuya açıklanacak bilgiler, açıklama öncesinde belirli yatırımcılara veya ilgili taraflara duyurulmaz. Faaliyetleri nedeniyle Şirket ile ilgili gizli bilgilere

erişebilecek durumda olan bağımsız denetim kuruluşu, danışmanlık hizmeti veren kişi ve kuruluşlar, derecelendirme kuruluşları, sendikalar gibi kurumlar bu kuralın istisnasını oluşturur. Bu durumda, bilgiye ulaşanlar, söz konusu bilgiyi Sermaye Piyasası Mevzuatı, ticari sır prensibi ve etik kurallar çerçevesinde gizli tutarlar.

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

MEVZUAT GEREĞİ YAPILACAK BİLDİRİMLER

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun

- II-15.1 Sayılı Özel Durumlar Tebliği"
- II-14.1 Sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"
- III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" Ve "Borsa İstanbul A.Ş. Kotasyon Yönetmeliği" nin 29. Maddesi gereği yapılacak bildirimler, raporlar ve tablolar.

MEVZUAT GEREĞİ YAPILACAK BİLDİRİMLER HARİCİNDEKİ AÇIKLAMA VE DUYURULAR

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

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

BASIN İLE İLİŞKİLER

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

KAMUYA AÇIK TOPLANTILAR

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

SORULARIN YANITLANMASI

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

YÖNTEM VE ZAMAN

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

ÖZEL DURUM AÇIKLAMALARI

Yıl içinde SPK düzenlemeleri uyarınca 80 adet özel durum açıklaması yapılmıştır. Bu özel durum açıklamaları sonrasında SPK ve/veya BİAŞ tarafından ek açıklama talebi olmamıştır. Özel durum açıklamalarının zamanında yapılmaması nedeniyle SPK tarafından uygulanan herhangi bir yaptırım bulunmamaktadır.

9. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

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

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

10. Faaliyet Raporu

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

BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ

11. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinin ilgili bölümlerinde belirtildiği üzere, Şirket faaliyetlerinin, kamuyu aydınlatma ilkeleri çerçevesinde dürüst, güvenilir ve kamuya açık olması da, menfaat sahiplerinin şirketin durumu hakkında bilgilenmelerini temin eder. Bu anlamda şirketimiz faaliyetleri ile ilgili tüm önemli gelişmeleri ilgili mevzuat çerçevesinde kamuya duyurmaktadır. Şirketimiz menfaat sahiplerinin haklarının korunduğu ilgili mevzuat hükümlerine uymaya ve Şirket sermayesinin korunmasına azami özen göstermektedir. Menfaat sahiplerinin Şirketin mevzuata aykırı ve etik açıdan

uygun olmayan işlemlerini Kurumsal Yönetim Komitesi ya da Denetimden sorumlu Komite'ye iletilmesini sağlamak için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.

12. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Pay sahipleri dışında kalan menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda bir model oluşturulmamıştır. İsteyen her pay sahibinin hem fiziki hem EGK 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 Yönetim Kurulu'nca kabul edilmiş "Şirket Görev, Yetki, Sorumluluk İlkeleri Personel Stratejisi" ile belirlenmiş olup, Şirketin personel sayısının azlığı nedeniyle çalışanlar ile ilişkileri yürütmek üzere temsilci atanmamıştır. Çalışanlardan, ayrımcılık ile ilgili gelen herhangi bir şikâyet bulunmamaktadır. Şirket personelinin görev tanımları, dağılımları, performans ve ödüllendirme kriterleri çalışanlara duyurulmuştur.

14. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

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

BÖLÜM IV - YÖNETİM KURULU

7. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

YÖNETİM KURULU ve GENEL MÜDÜR

Başkan	Sabahattin BİRDAL
Başkan Vekili	Halim KANATCI
Üye	Osman DEMREN
Üye	Mehmet Emin KARAAĞAÇ
Üye	Mehmet MURAT
Üye	Muhsin SOYLU
Bağımsız Üye	Hakan TAŞÇI
Bağımsız Üye	Deniz YILMAZ
Üye	Ali ÇALIŞ
Üye	Oğuz KÖSE
Üye	Uğur İNAN
Genel Müdür	A.Şükrü KOÇ

Yönetim Kurulu, tamamı icracı olmayan üyelerden oluşmaktadır.

Yönetim Kurulu Üyeleri Mesleki Deneyim:

Sabahattin BİRDAL

Yönetim Kurulu Başkanı

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

Halim KANATCI

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

İstanbul İTİA İşletme Bölümü'nden mezun olan Halim Kanatçı, Garanti Bankası'nda 13 yılı yönetici olmak üzere 24 yıl, Finansbank ve Toprakbank'ta da 3 yıl Şube Müdürü olarak görev yapmıştır. İstanbul Marmara Eğitim Sağlık Kurumları A.Ş.'de Genel Müdür ve T.C. Maltepe Üniversitesi'nde Mütevelli Heyeti üyeliği görevlerinden sonra İstanbul/Maltepe Belediyesi'nde 2004-2009 yılları arasında Başkan Yardımcılığı görevini de üstlenen Halim Kanatçı, 28.04.2009 tarihinde Başbakanlık Makamı tarafından T. Vakıflar Bankası T.A.O. Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmıştır. Aynı zamanda T. Vakıflar Bankası T.A.O. Kredi Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesidir. 31.03.2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul ile Şirketimizde Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Osman DEMREN

Yönetim Kurulu Üyesi (Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi)

Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü mezunu olan Osman Demren, 1991-1996 Yılları arasında T.C. Maliye Bakanlığı Muhasebat Genel Müdürlüğü'nde Muhasebe Denetmeni olarak görev yapmıştır. 1996 yılında T.Vakıflar Bankası T.A.O.'da Müfettiş Yrd. olarak göreve başlamıştır. Sırasıyla, Müfettişlik, Çukurova Bölge Müdürlüğü'nde Müdür Yardımcılığı, çeşitli şubelerde Şube Müdürlüğü görevlerinde bulunduktan sonra 2010-2011 yıllarında İstanbul 1.Bölge Müdürlüğü yapmış ve 2011 yılında Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmıştır. Şirketimizde 31.07.2012 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır. Şirketimiz Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesidir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Mehmet Emin KARAAĞAÇ
Yönetim Kurulu Üyesi

1986 Yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Mehmet Emin KARAAĞAÇ, halen T. Vakıflar Bankası T.A.O.'da Genel Müdür Yardımcısı olarak göreve devam etmektedir. Şirketimizde 27.11.2012 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyeliği görevini sürdürmektedir. Şirketimiz Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesidir. 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.

Muhsin SOYLU
Yönetim Kurulu Üyesi

1975 yılında Malatya İli Merkez İlçe'de doğmuştur. 1996 yılında İstanbul Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Elektrik-Elektronik Mühendisliği Bölümünden mezun olmuştur. Mezun olduğu 1996 yılında iş hayatına özel sektörde başlamış, 2004 yılından bugüne TOKİ'de göreve yapmaktadır. İhale Komisyon Başkanlığı ve Daire Başkanlığı gibi görevlerde bulunmuş olup, hali hazırda TOKİ Başkan Danışmanı görevini ifa etmektedir. Evli ve 2 çocuk babasıdır. 31.03.2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul ile Şirketimizde Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Hakan TAŞCI
Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız),(Denetim ve Kurumsal Yönetim Komiteleri Bşk.)

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

Deniz YILMAZ
Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız),(Riskin Erken Saptanması Komitesi Bşk.,Denetim Komitesi Üyesi)

Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümünden 2001 yılında mezun olan Deniz YILMAZ, 2010-2012 yılları arasında North Carolina State Üniversitesi'nde Ekonomi alanında Yüksek Lisans yapmıştır. 2002-2007 Yılları arasında Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı'nda Kontrolör olarak başladığı görevine, 2008-2014 yılları arasında Hazine Müsteşarlığı İç Denetçisi olarak devam etmiştir. Eylül 2014 tarihinde getirildiği Başbakan Yardımcılığı Danışmanlığı ve Nisan 2015 tarihinde

atandığı Kamu Sermayeli İşletmeler Genel Müdürlüğü Daire Başkanlığı görevlerini halen yürütmektedir. İç denetim konusunda birçok eğitime katılmış ve eğitimler vermiş olup, uluslararası geçerliliği olan Sertifikalı Kamu Denetçisi (CGAP) sertifikasına sahiptir. Şirketimizde 01.08.2015 tarihinden itibaren Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olup aynı zamanda Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı ve Denetim Komitesi Üyesidir. 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

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.

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. 22.10.2013 tarihinde Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Uğur İNAN
Yönetim Kurulu Üyesi

Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama bölümünde lisans, aynı üniversitenin Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir Planlama bölümünde yüksek lisans eğitimini 1996 yılında tamamladı. Meslek hayatına bir süre üniversitenin döner sermaye işletmesi kapsamında planlama işlerinde çalışarak başladıktan sonra, 1994 yılında girdiği İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğünde meslek hayatını devam ettirdi. İstanbul B.Ş. Belediyesi planlama birimlerinde Müdür Yardımcısı ve Müdür olarak 13 seneyi aşkın idarecilik görevlerinde bulundu. 2014 yılından itibaren Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığında görev aldı. Halen İmar Planlama ve Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı görevini sürdüren İNAN, 31.03.2015 tarihinden itibaren Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesidir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

A.Şükrü KOÇ
Genel Müdür

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

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

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

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ TEBLİĞİ 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 ticarî ilişkimin bulunmadığını,
2. Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
3. Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek meslekî eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
4. 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,
5. 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, meslekî itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
6. Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olacağımı,
7. 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,
8. Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olmadığımı,
9. Bağımsızlığımı ortadan kaldıran bir durum ortaya çıktığı takdirde, değişiklik tarafımdan kamuya duyurulmak üzere derhal Yönetim Kuruluna ileteceğimi, bu durumda bağımsızlığımı kaybettiğimden dolayı Yönetim Kurulu üyeliğimden ve görevlerimden ilke olarak istifa edeceğimi,

Beyan, kabul ve taahhüt ederim.

Hakan TAŞÇI

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İSTANBUL

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ TEBLİĞİ 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 olmadığımı,
3. Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
4. 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,
5. 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,
6. Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayırabiliyor olacağımı,
7. Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,
8. Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,
9. Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olmadığımı,
10. Bağımsızlığımı ortadan kaldıran bir durum ortaya çıktığı takdirde, değişiklik tarafımdan kamuya duyurulmak üzere derhal Yönetim Kuruluna ileteceğimi, bu durumda bağımsızlığımı kaybettiğimden dolayı Yönetim Kurulu üyeliğimden ve görevlerimden ilke olarak istifa edeceğimi,

Beyan, kabul ve taahhüt ederim.

Deniz YILMAZ

15. Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları

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

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

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

Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğuyla toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylar eşit olduğu takdirde o konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşitlik olursa söz konusu öneri reddedilmiş sayılır. Yönetim Kurulu'nda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar. Toplantıya katılmayan üyeler yazılı olarak veya vekil tayin etmek suretiyle oy kullanamazlar.

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

Dönem içinde 80 adet toplantı gerçekleştirilmiştir. Yönetim Kurulu Üyeleri tüm toplantılara katılmaya özen göstermiş olup, yıl içerisinde yapılan yönetim Kurulu toplantıları, beş toplantı hariç Yönetim Kurulu üyelerinin tamamının katılımıyla gerçekleştirilmiştir.

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

Şirketimizde Denetim Komitesi'nin yanısıra Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması komiteleri oluşturulmuştur. Kurumsal Yönetim Komitesi aynı zamanda Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevlerini de yerine getirmektedir. Denetimden sorumlu komite 2 üyeden kurulmuş olup, Komite Başkanı Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu üyesidir. Kurumsal yönetim komitesi de 3 üyeden oluşmuştur ve Komite Başkanı Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu üyesidir. 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. Aday gösterme komitesinde 2 bağımsız üye aday gösterilmiştir.

Denetimden sorumlu komite dönemdeki faaliyetlerini SPK mevzuatında tanımlanan çerçevede yürütmüştür. Kurumsal Yönetim Komitesi de SPK'nın Kurumsal Yönetim ilkeleri çerçevesinde faaliyet göstermiştir. Şirketimizde Yönetim Kurulunda kadın üye oranı için herhangi bir hedef ve politika bulunmamaktadır.

Dönem içinde Kurumsal Yönetim Komitesi 6, Denetim Komitesi 14, Riskin Erken Saptanması Komitesi 6 kez toplanmıştır.

17. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

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

18. Şirketin Stratejik Hedefleri

Şirket'in hedefleri, büyüme ile ortaklarının yatırımlarına değer yaratmak, kârlılığını ve sağlam bilanço yapısını korumak, yüksek kalitede projeler geliştirmek, personelde motivasyon ve iş tatmini yaratmaktır. Şirketin Yönetim Kurulu, hedeflerine ulaşmak konusunda performans değerlendirmelerini ve komitelerin etkinliğini, üçer aylık dönemlerde mali tabloların değerlendirilmeleri ile birlikte yapmaktadır.

19. Mali Haklar

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

Osman DEMREN
Kurumsal Yönetim
Komitesi Üyesi

Ebru BOZDOĞANGİL
Kurumsal Yönetim
Komitesi Üyesi

IV. SONUÇ

Değerli Paydaşlarımız,

Şirketimiz 2015 yılında faaliyetlerine başarı ve istikrarla devam etmiştir. Büyüyen Ülkemizin yükselen ekonomisinden yararlanarak, sektörümüzün gelişimine katkı sağlamak, paydaşlarımızı mutlu edecek, geleceğe umutlu bakacakları projeler üreterek, kazanımlar elde etmeyi amaçlıyoruz. Samimi, şeffaf iletişim paydasında, algıların tüm yönlere karşı önyargısız ve açık olduğu prensiplerimiz çerçevesinde, tüm çevremiz için sonuç odaklı projeler üretmeye devam edeceğiz. Raporumuza son verirken içinde bulunduğumuz 2016 yılının daha başarılı bir yıl olması için çalışmalarımızı gayretle sürdüreceğiz.

Saygılarımla,

A.Şükrü KOÇ
Genel Müdür