

KURUMSAL YÖNETİM DERECELENDİRME**: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****RAPORU****TARİH:** 20.09.2024**LİDER ANALİST:** CENGİZ CEYLAN

+90 212 232 84 50 cengiz.ceylan@drcrating.com

SEKTÖR:

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

İLK KEZ:**GÜNCELLEME:**

ŞİRKET PROFİLİ		
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. İnkılap Mahallesi Dr. Adnan Büyükdeniz Caddesi No:7/A İç Kapı No: 28 Kat: 14-13 Ümraniye/ İSTANBUL Tel: +90 216 285 94 00 www.vakifgyo.com.tr yatirimciiliskileri@vakifgyo.com.tr YÖNETİM KURULU BAŞKANI: Mikail HİDİR GENEL MÜDÜR: Onur İNCEHASAN YATIRIMCI İLİŞKİLERİ: Tülay ÖZTÜRK YATIRIMCI İLETİŞİM : +90 216 285 94 08	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Vakıf GYO veya Şirket), gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur. Şirket, 28 Mayıs 2013 gün ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Tebliği’ne göre faaliyetlerini sürdürmektedir. Vakıf GYO, Türkiye’nin ilk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketi olarak 12 Ocak 1996 tarihinde kurulmuştur. Genel Müdürlüğü İstanbul’da yerleşik Vakıf GYO, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla toplam 45 çalışanı ile hizmet vermektedir. Sermaye A ve B grubu olmak üzere ikiye ayrılmıştır. A grubu hisseler nama yazılı olup, 12.08.2024 tarihi itibarıyla sermayeye oranı %35,52, B grubu hisseler hamiline yazılı olup sermayeye oranı %64,48’dir. 12.08.2024 tarihi itibarıyla Vakıf GYO’nun hisselerinin %53,77’si Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O, %7,33’ü Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı, %6,48’i Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Emekli Sandığı paylarından ve %32,42’si diğer paylardan oluşmaktadır. Vakıf GYO 24 Aralık 1996 tarihinde paylarını halka arz etmiş olup, 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul (BIST) Kurumsal Yönetim Endeksinde dahil olmuştur. Vakıf GYO’nun aktifleri 2023 yılı sonunda önceki yıla göre %20,6 oranında artarak 14.938 milyon ₺’ye yükselirken, öz kaynakları 2022 yılına göre % 24,5 oranında artarak 10.805 milyon ₺’ye ve toplam yükümlülükler %11,5 artışla 4.134 milyon ₺’ye yükselmiştir. Söz konusu dönemde net kar %23,5 oranında gerileyerek 1.336 milyon ₺ olarak gerçekleşmiştir.	
UYUM NOTU	9,39 *	
	9,33	Açıklama:
PAY SAHİPLERİ	9,09 9,00	Vakıf GYO; pay sahipliği haklarının kullanılmasına önem vermektedir. Genel kurul öncesi yapılan bildirimler ve genel kurul yapılış biçimi, mevzuat, şirket ana sözleşme ve iç düzenlemelere uymaktadır. Şirket ana sözleşmesinde azlık haklarına yönelik iyileştirmeler kurumsal yönetim uygulamalarına uyum anlamında olumlu değerlendirilecektir.
KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK	9,52 9,52	Vakıf GYO’nun düzenli ve güncel bir kurumsal internet sitesi bulunmaktadır. Kurumsal internet sitesinde bulunan yatırımcı ilişkileri bölümünün kullanımı kolay hale getirilmiş ve bu sayede pay sahiplerinin bilgiye erişimi hız kazanmıştır. Faaliyet raporu mevzuata uygun, kapsamlı ve bilgilendiricidir. Üst düzey yöneticilere sağlanan menfaatler toplam tutar olarak açıklanmıştır.
MENFAAT SAHİPLERİ	9,47 9,47	Vakıf GYO insan kaynakları birikimini ve yetkinliklerini geliştirebilmek için hedefler belirlemekte ve kaynak ayırmaktadır. Çalışanlara yönelik tazminat politikası oluşturulmuş ve kamuoyu ile paylaşılmıştır. Kurumsal sosyal sorumluluk ve sürdürülebilirlik çalışmaları devam etmektedir. Çalışanlara yönelik pay edindirme planları henüz oluşturulmamıştır.
YÖNETİM KURULU	9,47 9,39	İzleme döneminde yönetim kurulunda bir üye değişmiş, üst yönetimde ise genel müdür yardımcılarında revizyona gidilmiştir. Yönetim kurulu üyeleri gayrimenkul sektörü konusunda yeterli tecrübeye sahiptir. Vakıf GYO yönetim kuruluna ilişkin performans değerlendirmesinin yapılmaya başlanması kurumsal yönetim anlamında olumlu değerlendirilecektir.

*Hücrelerin sağ altındaki notlar önceki notlardır.

Kurumsal yönetim ilkelerine uyum derecelendirmesi notları; Vakıf GYO'nun Kurumsal Yönetim İlkelerine verdiği öneme, bu ilkelerin uygulanmasında yatırımcı ilişkileri müdürlüğünün etkinliğine, pay sahiplerinin kurumsal internet sitesinde bilgiye erişimlerinin kolaylaştırılması için yapılan çalışmalara, izleme döneminde çeşitli alanlarda alınan ödüllere, sosyal sorumluluk ve sürdürülebilirlik alanlarında yapılan çalışmalara, çalışanlara yönelik olarak ortaklık pay edindirme planlarının olmamasına, faaliyetlerini Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun bir biçimde yürütme isteğine ilişkin görüşümüzü yansıtmaktadır.

Pay Sahipleri

Vakıf GYO Ortaklık Yapısı (12 Temmuz 2024)		
	Ortaklık Payı (1.000 ₺)	%
T. Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı	1.586.227	53,77
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz. Vakfı	216.267	7,33
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Emekli Sandığı	191.016	6,48
Diğer	956.490	32,42
Toplam	2.950.000	100,00

- 22.09.2023 tarihinde KAP'ta yapılan Özel Durum Açıklamasında; Şirketin 5 milyar ₺ kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 1.717 milyon ₺ olan çıkarılmış sermayesinin, 1.232 milyon ₺ artırılarak 2.950 milyon ₺'ye çıkarıldığı kamuoyu ile paylaşılmıştır.
- Vakıf GYO'nun 2023 yılına ait OGK toplantısı, 12 Haziran 2024 tarihinde saat 14:00'de Şirket genel merkezinde gerçekleştirilmiştir.
- İzleme döneminde Yatırımcı İlişkileri Müdürü olarak atanan Sn. Tülay ÖZTÜRK, ayrıca Kurumsal

Yönetim Komitesi üyesi olarak da görevlendirilmiştir.

- Vakıf GYO esas sözleşmesinde, sermayenin yirmide birinden daha düşük bir miktara sahip olan azlık haklarına ilişkin olarak herhangi bir hükme rastlanmamıştır. Esas sözleşmede bu çerçevede yapılacak iyileştirmelerin kurumsal yönetim ilkelerine uyum konusunda olumlu katkılar sağlayacağı kanaatindeyiz.

Kamuoyu Aydınlatma ve Şeffaflık

- Pay sahiplerinin ve kamunun aydınlatılmasında, Vakıf GYO'ya ait internet sitesi adresi olarak www.vakifgyo.com.tr kullanılmakta ve burada yer alan bilgiler güncel tutulmaktadır.
- Vakıf GYO internet sitesinde yer alan bilgiler, uluslararası yatırımcıların da yararlanabilmesi açısından Türkçe'nin yanı sıra İngilizce olarak da yayımlanmıştır.
- Vakıf GYO tarafından KAP'ta, 9'u 2023 yılı içinde, 24'ü ise 2024 yılı başından 06.08.2024 tarihine kadar olmak üzere toplam 33 adet özel durum açıklaması yapılmıştır.

Menfaat Sahipleri

- Kurumsal Yönetim İlkelerinde menfaat sahipleri; şirketin hedeflerine ulaşmasında veya faaliyetlerinde ilgisi olan çalışanlar, alacaklılar, müşteriler, tedarikçiler, sendikalar, çeşitli sivil toplum kuruluşları gibi kişi, kurum veya çıkar grubu olarak tanımlanmıştır.
- Vakıf GYO, etik davranış kurallarını belirleyerek kurumsal internet sitesinde kamuoyu ile paylaşmıştır. Detaylı ve yazılı oluşturulmuş "Vakıf GYO Etik Yönetmeliği" küresel kurumsal yönetim ilkeleri açısından olumlu olarak değerlendirilmiştir.
- Vakıf GYO'nun çalışanlara yönelik ortaklık payı edindirme planı bulunmamaktadır.
- Yerinde yapılan incelemeler sonucunda çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamının sağlandığı gözlemlenmiştir.
- Vakıf GYO izleme dönemi içerisinde Avrupa Kalite Yönetim Vakfı (EFQM) tarafından verilen sürdürülebilir mükemmellik alanında "EFQM Global Award-7 Diamonds" ödülünü almaya hak kazanmıştır.

Yönetim Kurulu

- Şirketlerde yönetim kurulları, kurumsal yönetim için başarının temel taşlarındandır. Yönetim Kurulları şirketlerin itibarlarının da bir göstergesidir.
- Vakıf GYO'nun yönetim organları; Genel kurul, Yönetim Kurulu, üst yönetim ve yönetim kuruluna bağlı Riskin Erken Saptanması Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Denetim Komitesinden oluşmaktadır.
- Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile Vakıf GYO' da sebep olacakları zararlar için SPK Tebliği 4.2.8 madde uyarınca, şirket sermayesinin %25'inin üzerinde bir bedelle sorumluluk sigortası yaptırılmış ve bu husus KAP'ta açıklanmıştır.
- 12 Haziran 2024 tarihinde gerçekleşen OGK toplantısında bağımsız yönetim kurulu üyesi Sn. Mustafa ŞENGÜL'ün yerine seçilen Sn. Abdullah AYAZ aynı tarihte denetim komitesi başkanı olarak görevlendirilmiştir.
- İzleme döneminde Vakıf GYO üst yönetiminde değişiklikler olmuştur. Genel müdür yardımcıları Sn. Hasan Gürsel ÖZTAMUR ve Sn. Esat HOROZ 30.11.2023 tarihi itibarıyla söz konusu görevlerinden ayrılmışlardır. 01.12.2023 tarihi itibarıyla Mali ve Ticari Genel Müdür Yardımcılığı görevine Sn. Özer EROĞUZ, Teknik-Operasyonel Genel Müdür Yardımcılığına ise Sn. Ahmet ŞENOCAK atanmıştır.