

KURUMSAL YÖNETİM DERECELENDİRME : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. RAPORU

TARİH: 22.09.2023

LİDER ANALİST: CENGİZ CEYLAN

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

SEKTÖR:

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

İLK KEZ:

GÜNCELLEME:

		ŞİRKET PROFİLİ
<p>VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Saray Mahallesi Dr. Adnan Büyükdeniz Caddesi Akyaka Park No:7/A Kat: 13-14 Ümraniye/ İSTANBUL Tel: +90 216 285 94 00 www.vakifgyo.com.tr yatirimciiliskileri@vakifgyo.com.tr</p> <p>YÖNETİM KURULU BAŞKANI: Mikail HİDİR GENEL MÜDÜR: Onur İNCEHASAN YATIRIMCI İLİŞKİLERİ: Ebru BOZDOĞANGİL YATIRIMCI İLETİŞİM : +90 216 285 94 08</p>		<p>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. Türkiye'nin ilk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketi olarak 12 Ocak 1996 tarihinde kurulan Vakıf GYO, 28 Mayıs 2013 gün ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Tebliği'ne göre faaliyetlerini sürdürmektedir.</p> <p>Genel Müdürlüğü İstanbul'da yerleşik Vakıf GYO, 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla toplam 40 çalışanı ile hizmet vermektedir. Sermaye A ve B grubu olmak üzere ikiye ayrılmıştır. A grubu hisseler nama yazılı olup, 20.09.2023 tarihi itibarıyla sermayeye oranı %35,52, B grubu hisseler hamiline yazılı olup sermayeye oranı %64,48'dir. 20.09.2023 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.</p> <p>Vakıf GYO'nun aktifleri 2022 yılı sonunda önceki yıla göre %45,1 oranında artarak 6,7 milyar ₺'ye yükselirken, öz kaynakları 2021 yılına göre % 95,5 oranında artarak 4,8 milyar ₺'ye ve net karı %391,3 artışla 2.332 milyon ₺'ye yükselmiştir. 2021 yılında 2.179 milyon ₺ olan toplam yükümlülükler 2022 yılında %11,4 azalışla 1.930 milyon ₺'ye gerilemiştir.</p>
UYUM NOTU	9,33 *	
	NR	Açıklama:
PAY SAHİPLERİ	9,00	Vakıf GYO, ortaklık pay sahiplerinin haklarının kullanımını sağlamak üzere oluşturulmuş mevzuat, ana sözleşme ve iç düzenlemelere yüksek oranda uymaktadır. Azlık haklarına yönelik yapılacak iyileştirmeler küresel anlamda kurumsal yönetimin kalitesini daha da artıracaktır.
	NR	
KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK	9,52	Vakıf GYO'nun uyguladığı kamuyu aydınlatma ve şeffaflık politikası, finansal tablolar, faaliyet raporları, özel durum açıklamaları, detaylı ve kapsayıcı kurumsal internet sitesi, küresel uygulamalar seviyelerindedir. Son dönemlerdeki iyileştirmeler ile bu alanda iyi bir performans gösterildiği kanaati oluşmuştur.
	NR	
MENFAAT SAHİPLERİ	9,47	Kurumsal yönetim ilkeleri çerçevesinde belirlenmiş politikalara göre yönetilen menfaat sahipleri ile ilişkiler Türkiye ortalamalarının üzerindedir. Kurumsal sosyal sorumluluk inisiyatifleri alınmakta ve uygulanmaktadır.
	NR	
YÖNETİM KURULU	9,39	Yönetim kurulu görev ve sorumluluklarını etkin bir şekilde yerine getirmektedir. Yönetim Kurulu, komiteler, üst yönetim ve ortaklık yapısı detaylı açıklanmıştır. Komitelerin etkin çalışmasına yönelik destek yönetim kurulunca sağlanmış ve çalışma sonuçlarına önem verilmiştir. Vakıf GYO Yönetim Kurulu üyelerine, sermayenin %25'ini aşan bedelle sorumluluk sigortası yaptırılmıştır.
	NR	

*Hücrelerin sağ altındaki notlar önceki notlardır. NR: DRC RATING derecelendirmemiş.



Kurumsal yönetim ilkelerine uyum derecelendirmesi notları; Vakıf GYO'nun Kurumsal Yönetim İlkelerine verdiği öneme, bu ilkelerin uygulanmasında özellikle Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü'nün başarısı ve etkinliğine, internet sitesinde yer alan bilgilerin uluslararası yatırımcıların yararlanabilmesi açısından İngilizce olarak hazırlanmasına, yıllık Entegre Faaliyet Raporlarına, menfaat sahiplerinin haklarının mevzuat, sözleşme ve ayrıntılı biçimde düzenlenmiş politikalarla korunmasına, yönetim kurulunun aldığı stratejik kararlarla Vakıf GYO'nun kısa-orta-uzun vadeli çıkarlarını gözeterek yönetmesine, faaliyetlerini Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun bir biçimde yürütme isteğine ilişkin görüşümüzü yansıtmaktadır

Pay Sahipleri

Vakıf GYO Ortaklık Yapısı (20 Eylül 2023)

	Ortaklık Payı (1.000 ₺)	%
T. Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı	923.507	53,77
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güv. Hiz. Vakfı	125.911	7,33
Vakıfbank Memur ve Hizmetleri Emekli Sandığı	111.211	6,48
Diğer	556.871	32,42
Toplam	1.717.500	100,00

Vakıf GYO, pay sahiplerinin haklarının korunması ve kullanılmasında mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer iç düzenlemelere uymaktadır. Pay sahiplerinin haklarının korunması amacıyla kurulan Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü'nün görev tanım ve fonksiyonları; kanun, tebliğ ve ilkelere (kısaca mevzuat) uygun şekilde yazılı hale getirilmiştir. Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü operasyonları, üst düzey bilgi ve deneyime sahip toplam 2 kişilik bir çalışan grubu tarafından yürütülmektedir. KAP ve Vakıf GYO'nun kurumsal internet sitesinden

zamanlamasına özen gösterilerek yapılan açıklamalar, pay sahiplerinin yanı sıra potansiyel yatırımcıların da gereksinimlerine cevap verebilecek nitelik ve nicelikteki bilgileri kapsamaktadır.

Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık

Pay sahiplerinin aydınlatılmasında, Vakıf GYO'ya ait internet sitesi aktif olarak kullanılmakta ve bilgiler sürekli güncellenmektedir. Mevzuatın gerektirdiği, ticaret sicil bilgileri, son durum itibarıyla ortaklık ve yönetim yapısı, imtiyazlı paylar hakkında detaylı bilgi, ana sözleşmenin son hali, özel durum açıklamaları, finansal raporlar, faaliyet raporları, yatırımcı sunumları, izahname, genel kurul toplantı gündemleri, hazır bulunanlar listesi tutanakları, vekâleten oy kullanma formu, kar dağıtım politikası ve etik kurallar Vakıf GYO internet sitesinde yayımlanmıştır. Vakıf GYO'nun internet sitesinde ayrıca; komitelerin çalışma esasları, bağış politikası, özel durum açıklamaları başlığı altında önemli yönetim kurulu kararları, temettü ödeme ve sermaye artırım bilgileri, sosyal sorumluluk çalışmaları, üst yönetim ve yönetim kurulu hakkında bilgi ve yatırımcıları ilgilendirecek olay ve gelişmelere ilişkin takvime yer verilmiştir. Vakıf GYO'nun finansal tabloları ve özel durum açıklamaları, yararlanacak kişilerin karar vermelerine yardımcı olacak şekilde doğru, tam ve anlaşılabilir biçimde İngilizce olarak internet sitesinden yayınlanması küresel kurumsal yönetim ilkeleri çerçevesinde olumlu değerlendirilmiştir.

Menfaat Sahipleri

Menfaat sahiplerinin hakları; mevzuat, sözleşme ve ayrıntılı biçimde düzenlenmiş politikalarla korunmaktadır. Menfaat sahiplerinin haklarının korunması ile ilgili, tazminat politikası, müşteri memnuniyet politikası, iş sağlığı ve güvenliği politikası, insan hakları ve çalışan hakları politikası, yönetim kurulu toplantıları prosedürü, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin prosedür, kurumsal sosyal sorumluluk politikası ve fırsat eşitliği, çeşitlilik ve toplumsal cinsiyet eşitliği politikası internet sitesine eklenmiştir. Menfaat sahiplerinin Vakıf GYO'nun, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan muhtemel işlemlerini, ilgili birimlere iletebilmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur. Detaylı ve yazılı oluşturulmuş Vakıf GYO Etik Yönetmeliği küresel kurumsal yönetim ilkeleri açısından olumlu olarak değerlendirilmiştir. Ayrıca çalışanlara yönelik yazılı bir tazminat politikası oluşturulmuş ve kurumsal internet sitesinde kamuoyu ile paylaşılmıştır.

Yönetim Kurulu

Temel amaçlarını "Geleneğin Gücü Geleceğin İnşası" olarak belirleyen Vakıf GYO Yönetim Kurulu, aldığı stratejik kararlarla, risk, büyüme ve getiri dengesini en uygun düzeyde tutarak akılcı ve tedbirli risk yönetimi anlayışıyla, Vakıf GYO'nun kısa-orta-uzun vadeli çıkarlarını gözetilen bir yönetim anlayışı benimsemiştir. 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, Vakıf GYO'nun stratejik hedeflerini belirlemiş, ihtiyaç duyulacak insan ve mali kaynaklarını tespit etmiş ve Vakıf GYO yönetiminin performansını gözetmiştir. Yönetim kurulu üyeleri arasındaki görev dağılımı faaliyet raporunda açıklanmıştır. Yönetim kurulu faaliyetlerini şeffaf, hesap verebilir, adil ve sorumluluk anlayışı içerisinde yürütmektedir. Genel müdürün dışındaki tüm yönetim kurulu üyelerinin icrada görevli olmayan üyelerden oluşması kurumsal yönetim alanında yüksek düzeyde olumlu görülmüştür. Vakıf GYO'nun yönetim kurulu üyelerinin gayrimenkul sektörü konusunda yeterli bilgi birikimi ve tecrübeye sahip oldukları kanaati edinilmiştir