



Vakıf GYO

Onur İNCEHASAN _ Vakıf GYO _ Genel Müdür

1. Şirketinizin kuruluş ve gelişimini kısaca öğrenebilir miyiz?

"Geleneğin Gücü, Geleceğin İnşası" mottosu ile yenilikçi ve konsept projeler geliştirmeyi hedefleyen Türkiye'nin ilk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) şirketiyiz. 12 Ocak 1996 tarihinde kurulan Vakıf GYO, güçlü sermayesi, her geçen gün artan portföy büyüklüğü ve piyasa değerinin yanı sıra güvenilir ortaklık yapısı ile de sektörde önemli bir yere sahiptir. 24 Aralık 1996 tarihinde paylarını halka arz eden şirketimizin hâkim ortağı, Türkiye'nin en büyük iki bankasından biri olan VakıfBank'tır.

Vakıf GYO olarak yüksek kaliteli ve sürdürülebilir gayrimenkul projeleri geliştirerek hem yatırımcılarımıza hem de topluma uzun vadeli değer sağlamak üzerine çalışmalarımızı sürdürüyoruz. Kuruluşumuzdan bu yana benimsediğimiz temel değerler ile güvenilirlik, şeffaflık ve toplumsal sorumluluk üzerine inşa edilmiş bir şirketiz. Bu doğrultuda, modern yaşam alanları, ticari binalar ve sosyal donatılar içeren gayrimenkul projelerimiz ile şehirlerimizin ve ülkemizin kalkınmasına katkıda bulunuyoruz.

2. Şirketiniz ve sektörünüzde 2024 yılının ilk yarısı nasıldı, hedeflerinize ulaştınız mı? Yılın geri kalanı için nasıl bir beklentiniz/öngörünüz var?

Vakıf GYO için önemli başarılar ve sürdürülebilir büyüme hedeflerimizi bir kez daha gerçekleştirdiğimiz bir yıl oldu. Kurumsal yönetimdeki güçlü performansımız, EFQM Mükemmellik Modeli çerçevesinde elde ettiğimiz başarı ve ESG (Çevresel, Sosyal ve Yönetişim) alanındaki çalışmalarımızla bu yıl da öne çıktık. Vakıf GYO olarak, etkin kurumsal yönetim ilkeleri doğrultusunda şeffaf ve hesap verebilir bir yönetim anlayışı benimsiyoruz. Özellikle, 2020 yılında başlattığımız kurumsal gelişim projemiz ile şirketimizin sahip olduğu yüksek potansiyel ortaya çıktı.

Sektörümüze de örnek olabilecek kurumsallaşma yolculuğumuzda, Avrupa Kalite Vakfı tarafından geliştirilen EFQM Modeli'ni rehber alıyor, sürekli iyileşme ve sürdürülebilirlik odaklı stratejiler geliştiriyoruz.

2023 yılında, "Yenilikçi yaklaşımlarla değişimi yönetme ve performansı iyileştirme" bakış açımız ile hazırlanan Entegre Stratejik Planımız, iş dünyasının en prestijli ödülleri arasında gösterilen "Türkiye Mükemmellik Büyük Ödülü"ne layık görüldü. Uluslararası arenaya taşıdığımız bu yolculuk, 2024 EFQM Küresel Ödülü yarışmasında dünyanın farklı ülkelerinden gelen deneyimli ve bağımsız değerlendiricilerin incelemeleri ile takdir edilerek, "EFQM Global Award -7 Diamonds" ödülü ile taçlandırıldı.

Bununla birlikte Kurumsal İtibar puanımız %82.8, Çalışan Memnuniyet skorumuz %83.2 ve Müşteri Memnuniyet oranımız %85.9 olarak gerçekleşti. Vizyon göstergelerimiz arasında yer alan Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notumuz ise 9.33 olarak belirlendi. Bu başarı ile BIST Kurumsal Yönetim Endeksi'nde notunu en çok artıran kuruluş Vakıf GYO oldu.

Şirket performansımızın üstün performans seviyesine çıkardığı bu dönemde ana faaliyet konumuzla da büyümeye devam ediyoruz. İstanbul, Ankara ve İzmir olmak üzere üç büyük şehre yayılmış seçkin projeleri ile başarılı finansal sonuçlar elde eden Vakıf GYO, 2024 ilk çeyrek verilerine göre 15 milyar TL aktif büyüklüğe ulaştı. 2023 yılı sonunda Tablo Adalar, 2024 yılının ilk döneminde Cubes Ankara projelerimizde yaşam başladı. Bu günlerde her iki projenin de tapu teslim süreçlerini tamamlamak üzereyiz. 2024 yılı ilk yarısında, İstanbul'da yaşamın ve yatırımın merkezi olacak yeni projemiz VSancaktepe Merkez'in temelini attık, Eylül ayı içerisinde projemizi satışa sunmayı planlıyoruz. Finansal kaynak yaratmadaki gücümüzü de arkamıza alarak; yatırımcılarımız, müşterilerimiz ve diğer paydaşlarımız için sürdürülebilir büyüme ve katma değerli projeler inşa etmek için çalışmaya devam ediyoruz.

3. Kurumsal Gelişim Yolculuğunuz ve Entegre Stratejik Planınızın süreçlerinize olan etkisi hakkında bilgi alabilir miyiz?

Türkiye'nin ilk GYO şirketi olarak başlattığımız "Kurumsal Gelişim Projesi" çerçevesinde Birleşmiş Milletler Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları'na uyumlu olarak hazırladığımız "Entegre Stratejik Plan"da belirtilen hedefler doğrultusunda tüm paydaşlarımızın beklentilerini en üst seviyede karşılayacak adımlar atıyoruz.

Vakıf GYO Entegre Stratejik Planı; Mevcut Durum Analizi aşamasından Yıllık Performans Programı'nın belirlenmesine kadar her aşamada, Birleşmiş Milletler Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları ve Hedefleri ile ilişkili olacak şekilde tasarlandı. Sürdürülebilirlik Yönetimi Sürecimiz ile BM Sürdürülebilirlik Programı'nda tanımlanmış ve genel kabul görmüş 3P Modeli'nin (*Ekonomik, Toplumsal ve Çevresel sürdürülebilirlik*) ötesinde 4P Modeli (*Ekonomik, Toplumsal, Çevresel ve Ürün sürdürülebilirliği*) benimsenerek Stratejik Planımızın dört boyutta sürdürülebilirlik programını kapsamı güvence altına alınmıştır. Ayrıca, TSRS raporlaması kapsamında kurumsal gelişimimiz, yönetim başlığı altında raporlanması istenen bilgilere istinaden performansımız analiz edilerek sürdürülebilirlik açısından gözden geçirilmiştir.

Kurumsallaşma yolculuğumuzun yıllar itibarıyla gelişimini özetlemek gerekirse;

- 2020 yılında ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi ile başlayan ve her geçen gün geliştirilen sistemlerle, sürdürülebilir gelişim anlayışının, şirketimizde bir yaşam şekline dönüşmesini sağlamıştır.
- Yönetim sistemimiz, AB'nin referans gösterdiği, EFQM Yönetim Modeli benimsenerek oluşturulmuş ve 2021 yılında KalDer tarafından düzenlenen tanıma programına katılım ile ilk yılımızda "2021 Türkiye Mükemmellik Ödülleri- Üstün Performansta Yetkinlik- 4 Yıldız" belgesi alınmıştır.
- 2022 yılında ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemimizle entegre, ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi, ISO 10002 Müşteri Şikayetleri Yönetim Sistemi ve ISO 14064 Sera gazı envanter hesaplama standartlarına yönelik belgeler alınarak Entegre Kalite Yönetim Sistemi geliştirilmiştir.

- Kurumsal Gelişim Projesi kapsamında sürekli geliştirilerek bugünkü olgunluk seviyesine gelen Entegre Yönetim Modelimiz, EFQM Modeli kapsamında değerlendirmesi yapılan "2022 Türkiye Mükemmellik Ödülü" ile taçlandırılmış ve özelinde, entegre yönetim yaklaşımımız iyi uygulama olarak belirlenmiştir.
- 2020 yılında başlattığımız kurumsal gelişim projesinin sonucu olarak, 21-22 Kasım 2023 tarihlerinde Türkiye Kalite Derneği (KalDer) tarafından 32. kez düzenlenen Kalite Kongresi'nde Türkiye Mükemmellik Büyük Ödülü'nü 6 yıl aradan sonra kazanan ilk kuruluş olduk.
- 2024 yılında Avrupa Kalite Yönetim Vakfı (EFQM) tarafından verilen sürdürülebilir mükemmellik alanında dünyanın en prestijli ödülü olan "EFQM Global Award -7 Diamonds" ödülünün sahibi olduk.

4. Yatırımcı ilişkileri biriminizin örgütlenmesi hakkında bilgi alabilir miyiz? Kaç kişiden oluşuyor? Departmanınız kime bağlı olarak çalışıyor?

27 yıldır halka açık bir şirket olarak, yatırımcılarımızla ilişkiler her zaman özen ve dikkatle yürütülmüştür. Yatırımcı İlişkileri Bölümünün stratejik öneminin farkındalığıyla, organizasyon şemamız 2023 yılında yeniden yapılandırılmıştır. İletişimde deneyimli ve Yatırımcı İlişkileri Yönetimi konusunda uzman bir ekipten oluşan Kurumsal İletişim ve Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğümüz Mali-Ticari Genel Müdür Yardımcılığına bağlı olarak çalışmaktadır.

5. Yatırımcılarınızla temasta hangi iletişim kanallarını kullanıyorsunuz? Son dönemde, katıldığınız konferans ve toplantılarda yatırımcı ilgisinin nasıl şekillendiğini gözlemliyorsunuz?

İş ve yönetim paydaşlarımız olan; kurucu ortaklar, yatırımcılar, düzenleyici ve denetleyici kurumların beklentilerini, "Yatırımcı İlişkileri Yönetimi" süreçleri ile yönetiyor, anket ve geribildirim sistemlerimiz ile paydaş ilişkilerimizi ölçüyor ve hedeflerle uyumlu olarak üstün performans seviyesinde sürdürülebilir hale getirerek sürekli iyileştiriyoruz.

Kurumsal web sitemizde yer alan yatırımcı ilişkileri bölümünde; şirketimiz adına hazırlanan tüm rapor ve sunumlar düzenli şekilde yayınlıyoruz.

Sektörel toplantı ve seminerlerine katılım sağlıyor, çalışma gruplarında görev alıyoruz. Her yeni gelişmeyi şirketimiz iç süreçlerine hızlı adapte edebilmek için dijitalleşme adına da yatırımlar yapıyoruz.

Son dönemde ekonomik konjonktür ve enflasyon muhasebesi hususları dolayısıyla yatırımcıların şirket finansal yapıları ve beklentileri ile ilgili daha açıklayıcı bir iletişime ihtiyaç duyduklarını gözlemliyoruz. Önümüzdeki süreçte özellikle Konut finansmanı, kentsel dönüşüm projelerine dolaylı olarak katkı sağlamaları, konut arzında yaşanan sıkıntılarda güçlü finansal yapıları olan GYO'lara yönelim gibi konu başlıklarının gündem niteliği taşıdığını söyleyebiliriz.

6. Sürdürülebilirlik ve dijitalleşme konularının daha ön plana çıktığı bu dönemde, grubunuzda bu alanlarda yapılan çalışmalar hakkında bilgi alabilir miyiz?

Sürdürülebilirlik, Vakıf GYO'nun stratejik öncelikleri arasında yer almakta olup, çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) kriterlerine uyum sağlama çabaları şirketin iş modelinin merkezinde bulunmaktadır. Bu bağlamda, sürdürülebilirlik ile ilgili risklerin etkin bir şekilde yönetilmesi büyük önem arz etmektedir.

Kurumsal Gelişim ve Sürdürülebilirlik Müdürlüğümüz şirketin Stratejik Planlama, süreç yönetimi, risk yönetimi, kalite yönetim sistemleri ve bütünsel sürdürülebilirlik yönetiminden sorumludur. Sürdürülebilirlik stratejileri çerçevesinde kapsamlı bir risk ve fırsat analizi yaparak, geleceğe yönelik belirsizlikleri ve potansiyel avantajları etkin bir şekilde yönetmeyi amaçlamaktadır. Bu analiz, şirketin uzun vadeli sürdürülebilirliğini ve rekabet gücünü artırmaya yönelik olarak belirlenen çeşitli risk ve fırsatları kapsamaktadır.

Sürdürülebilirlik stratejilerini kararlılıkla uygulayarak çevresel etkilerini azaltmak ve enerji verimliliğini artırmak adına önemli adımlar atan Şirketimiz, yeşil bina danışmanlığı hizmetleri alarak binaların enerji verimliliğini arttırmayı ve çevre dostu yapı standartlarına uyum sağlamayı hedeflemiştir.

Çalışma arkadaşlarımız bu kapsamda düzenlenen eğitimlere ve Yes-TR sertifikasyon programlarına katılım sağlanmış, böylece sürdürülebilirlik bilinci ve uygulamaları kurum içinde yaygınlaştırılmıştır. Ayrıca, çevre dostu ulaşımı teşvik etmek amacıyla elektrikli araç şarj istasyonları kurulumu gerçekleştirilmiştir.

Özellikle güneş panelleri ve diğer yenilenebilir enerji kaynakları gibi alanlarda yürütülecek projeler, Vakıf GYO'nun çevresel etkilerini daha da azaltmasına katkı sağlayacaktır.

Kurumsal gelişimi yönetme stratejisi kapsamında, referans olarak EFQM modelinden yararlanılmaktadır. EFQM Mükemmellik Modeli, şirket performansını sürekli iyileştirmek için bir çerçeve sunmakta ve mükemmellik yolunda yön göstermektedir. Entegre Yönetim Sistemi ve Sürdürülebilir Bina Yönetimi Kalite Güvence Sistemi, kurumsal gelişim kapasitemizi destekleyerek kalite standartlarımızı yüksek tutmamıza yardımcı olmaktadır.

Dijital dönüşüm sürecinde, kurumsal kaynak planlama (ERP) uygulamamız ile verilerin konsolide edilmesi sağlanmış ve kurum süreçleri arasındaki ilişkiler dijital ortamda etkin bir şekilde kurulmuştur. Kağıtsız ofis hedefi doğrultusunda Elektronik Belge Yönetim Sistemi (EBYS) ve Kalite Yönetim Sistemi uygulamalarımız hayata geçirilmiştir. Ayrıca, dışa dönük yüzümüz olan web sitemiz daha dinamik bir yapıya kavuşturulmuştur.

Dijitalleşme sürecinin getirdiği bilgi güvenliği ve iş sürekliliği risklerini etkin bir şekilde yönetmek ve uluslararası standartlara uyum sağlamak amacıyla BT altyapımız, ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi (BGYS) ve ISO 22301 İş Sürekliliği Yönetim Sistemi standartlarına uygun olarak yenilenmiş ve ISO 27001 BGYS belgesi alınmıştır. Ayrıca, kurumsal performansımızın analizine yönelik olarak projelerimizin mali performansı fizibilite çalışmaları ile uyumlu olarak izlenmektedir. Bu doğrultuda, tespit edilen sorunların çözümüne yönelik çalışmalar sürdürülmektedir.

Vakıf GYO olarak, kurumsal gelişimi yönetme stratejimiz doğrultusunda, kalite standartlarımızı yükseltmek, dijitalleşme ile iş süreçlerimizi optimize etmek ve iş sürekliliğimizi sağlamak için gerekli tüm adımları atmaya devam etmekteyiz. Bu yaklaşımımızla, sürdürülebilir büyüme ve mükemmellik yolunda ilerlemeye kararlıyız.

7. Türkiye’de Yatırımcı İlişkileri mesleğinin gelişimi ve Derneğimizin faaliyetleri hakkında ne düşünüyorsunuz?

Şirketler, globalleşen pazarın artan rekabet ortamında varlıklarını sürdürebilme, uluslararası rekabet koşullarına uyum sağlama ve yatırımcı ilişkilerini geliştirerek daha fazla yerli ve yabancı sermaye çekebilme süreçlerinde, yatırımcı ilişkileri fonksiyonun etkin yönetiminin önemini anlamaya başlamıştır. Bu aşamada, kurumsallaşma yolunda mesafe kat etmiş şirketler, yatırımcıların güvenini telkin edebilmek için kanun ve mevzuat gerekliliklerinin yerine getirilmesinin tek başına yeterli olmadığını; yatırımcı ilişkileri birimleri yoluyla yatırımcılar, sermayedarlar, analistler başta olmak üzere tüm paydaşları nazarında Şirket itibarını yönetmenin de farkındalığıyla hareket etmektedir.

Ülkemizde sermaye piyasalarının gelişiminden en büyük faydayı görecektir olan halka açık şirketlerin, finansal yapılarını, stratejik planlarını ve şirket performansını doğru yatırımcı hedef kitleleri ile buluşturulması önemlidir. Bunların yanı sıra günümüzün en önemli konuları arasında yer alan sürdürülebilirlik, kurumsal yönetim felsefesi ve dijital dönüşüm gibi hususlarda değişim ve dönüşüm adaptasyonu yüksek çevik yapılar gereklidir. 2024 yılı itibarıyla kurumsal üyesi olduğumuz TÜYİD, düzenlediği eğitim, yayın, seminer ve konferanslar aracılığıyla yatırımcı ilişkileri ile ilgili yerel ve global gelişmelerin sektör profesyonelleri ile buluşturulmasında önemli bir köprü görevi üstlenmektedir. Sektör aktörlerini birleştiren ve tüm nezaketiyle iletişim süreçlerine rehberlik eden TÜYİD ailesine teşekkürlerimi bir kez daha iletmemi ister, iş birliğimizin devamını dilerim.