Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan başvuru incelenmekte olup, İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından henüz onaylanmamıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayını takiben kesinleşen İzahname ayrıca ilan edilecektir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu'nca (Kurul) ……/……/…… tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 500.000.000 TL'den 1.000.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 500.000.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca halka arz edilecek payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Halka arz edilecek paylara ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

Bu izahname, ortaklığımızın www.vakifgyo.com.tr ve halka arzda satışa aracılık edecek Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ'nin www.vakifyatirim.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerleme kuruluşları gibi izahnameyi oluşturan belgelerde yer almak üzere hazırlanan raporları hazırlayan kişi ve kurumlar da hazırladıkları raporlarda yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden SPKn hükümleri çerçevesinde sorumludur.

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

Bu izahname, "düşünülmektedir", "planlanmaktadır", "hedeflenmektedir", "tahmin edilmektedir", "beklenmektedir" gibi kelimelerle ifade edilen geleceğe yönelik açıklamalar içermektedir. Bu tür açıklamalar belirsizlik ve risk içermekte olup, sadece izahnamenin yayım tarihindeki öngörüleri ve beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.

İÇİNDEKİLER

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER 5
2. ÖZET 7
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER 21
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER 21
5. RİSK FAKTÖRLERİ 25
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER 27
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER 34
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER 39
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER 42
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER 47
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI 53
12. EĞİLİM BİLGİLERİ 53
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ 54
YOKTUR. 54
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER 54
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER 65
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI 66
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER 70
18. ANA PAY SAHİPLERİ 71
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER 75
20. DİĞER BİLGİLER 76
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER 81
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER 81
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER 85
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR 92
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER 101
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER 102
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ 102
28. SULANMA ETKİSİ 103
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER 105
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI 106
31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ 114
32. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER 115
33. EKLER 116

KISALTMA VE TANIMLAR

Kısaltma	Tanım
AŞ	Anonim Şirketi
Bakanlık	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
BİST, Borsa İstanbul	Borsa İstanbul Anonim Şirketi
BKK	Bakanlar Kurulu Kararı
BSMV	Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
COVID-19	Yeni Koronavirüs Hastalığı
ÇED	Çevresel Etki Değerlendirmesi
Prof. Dr.	Profesör Doktor
EGKS	Elektronik Genel Kurul Sistemi
EKGYO	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ
GİB	Gelir İdaresi Başkanlığı
Grup	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve konsolide bağlı ortaklıklarının dahil olduğu şirketler grubu
GSYH	Gayri Safi Yurtiçi Hasıla
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYODER	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
HALK GYO AŞ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
IBAN	International Bank Account Number
ISIN	Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası
İGDAŞ	İstanbul Gaz Dağıtım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
İ.İ.B.F.	İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi
İUFM	İstanbul Uluslararası Finans Merkezi
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	Katma Değer Vergisi
KEP	Kayıtlı Elektronik Posta Adresi
KOBİ	Küçük ve Orta Büyüklükteki İşletmeler
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
KYBF	Kurumsal Yönetim Bilgi Formu
LTD. ŞTİ	Limited Şirketi
MBA	Master of Business Administration
Md.	Madde
MİA	Merkezi İş Alanı
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu AŞ
MKS	Merkezi Kaydi Sistem
Obaköy	Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
O.D.T.Ü.	Orta Doğu Teknik Üniversitesi
PAB	Parlamentolar Arası Birlik
QNB	Qatar National Bank

REIDIN	Real Estate Investment & Development Information Network
SMMM	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	Sermaye Piyasası Kanunu
TAAH.	Taahhüt
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası AŞ
TAKS	Taban Alan Kat Sayısı
T.AŞ	Türk Anonim Şirketi
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TEİAŞ	Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi
TEK	Türkiye Elektrik Kurumu
Tic.	Ticaret
TL	Türk Lirası
TSPB	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği
TTK	Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
T.Vakıflar Bankası T.A.O., Vakıfbank	Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı
UMS 24	Uluslararası Muhasebe Standartları
URF	Kurumsal Yönetim Uyum Raporu
VakıfBank Kanunu	15 Ocak 1954 tarih ve 8608 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmış 6219 sayılı Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı Kanunu
Vakıf Yatırım	Vakıf Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi
Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Şirket, Vakıf GYO, VKGYO	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Vb.	Ve benzeri
Y.K.	Yönetim Kurulu
YMM Raporu	Yeminli Mali Müşavir Raporu
Genel Müdür Yrd.	Genel Müdür Yardımcısı

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı **Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ**		**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Mikail HIDIR Yönetim Kurulu Başkanı 17.05.2021	**Onur İNCEHASAN** Genel Müdür 17.05.2021	**İZAHNAMENİN TAMAMI**

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş **Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ**		**Sorumlu Olduğu Kısım:**
Selahattin AYDIN Müdür 17.05.2021	**Mehtap İLBİ** Müdür Yardımcısı 17.05.2021	**İZAHNAMENİN TAMAMI**

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ Salim Alyanak, SMMM Sorumlu Ortak Baş Denetçi	31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 Dönemlerine Ait Bağımsız Denetim Raporları
Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ Yılmaz ALUÇ Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	2018, 2019, 2020 Dönemi Gayrimenkul Değerleme Raporları
A Gayrimenkul Değerleme AŞ Rıza METİN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	2018 Dönemi Gayrimenkul Değerleme Raporları
Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri AŞ Volkan YEDİKARDAŞLAR Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	2019, 2020 Dönemi Gayrimenkul Değerleme Raporları
ARGE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ Yılmaz KÜRKÇÜ Sorumlu Değerleme Uzmanı	2021 Dönemi Gayrimenkul Değerleme Raporları

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	**Açıklama Yükümlülüğü**
A.1	**Giriş ve uyarılar**	• **Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır.** • **Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.** • **İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir.** • **Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özetin izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.**
A.2	**İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi**	• İzahname daha sonra kullanılmayacaktır.

B—İHRAÇÇI		
B.1	**İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı**	Ticaret Unvanı: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi İşletme Adı: Vakıf GYO
B.2	**İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi**	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti Adres: Şerifali Mahallesi Bayraktar Bulvarı Nutuk Sokak No: 4 Ümraniye/İSTANBUL KEP (Kayıtlı Elektronik Posta Adresi): vakifgayrimenkul@hs01.kep.tr İnternet Adresi: www.vakifgyo.com.tr Telefon: +90 (216) 265 40 50 Faks: +90 (216) 265 40 55
B.3	**Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççının mevcut**	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine,

	faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	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'in faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur. <u>Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller/gayrimenkul projeleri:</u> ▪ İstanbul Uluslararası Finans Merkezi, Karma Projesi (Ofis ve Ticari Üniteler) ▪ Maltepe Konut Projesi ▪ İzmir Konak Karma Projesi (Konut, Ticaret ve Ofis Alanları) ▪ İstanbul, Fatih İlçesi, İş Merkezi ▪ İstanbul, Sancaktepe İlçesi, Bizimtepe Aydos Projesi Ticari Alanlar ▪ Ankara, Çankaya İlçesi, İşyeri ▪ Kütahya, Merkez, Alipaşa Mahallesi, İş Merkezi ▪ İzmir, Aliağa İlçesi, İş Merkezi ▪ Ankara, Etimesgut İlçesi, 2.111 / 19.023 hisseli arsa ve arsalar ▪ İzmir, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8603 Ada 1 Parsel arsa ▪ İzmir, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8604 Ada 1 Parselde kayıtlı arsa ▪ İzmir, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8604 Ada 1 Parselde kayıtlı arsa ▪ İstanbul, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6770 Ada 2 Parselde arsa ▪ Transform Fikirtepe Projesi, 30 adet Bağımsız Bölüm ▪ Nidapark Küçükyalı Projesi, B10 ve B11 blokları ofis kulelerinde yer alan Bağımsız Bölümler ▪ Cubes Ankara Karma Projesi (Konut, Ticaret ve Ofis Alanları) Halka açık bir Anonim Ortaklık olan Şirket, GYO sektöründe faaliyet göstermekte olup mevzuat çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmektedir. Türkiye'de inşaat sektörü, ekonomik aktivitenin en önemli itici güçlerinden biridir. Nitekim geçtiğimiz 20 yılda (2000-2020), Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin üzerinde büyüme performansı sergilemiştir. TÜİK verilerine göre, son 20 yıllık dönemde üretim yöntemiyle GSYH'de yıllık ortalama %4,6 büyüme yaşanırken, inşaat sektörü ise yıllık ortalama %6,1 ile

		ekonominin üzerinde büyümüştür. Söz konusu dönemde inşaat sektörünün toplam GSYH içerisindeki payı ortalama %6,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2020 yılında ise, üretim yöntemiyle GSYH yıllık bazda %1,8 büyürken, inşaat sektörü %3,5 azalmıştır. GYODER tarafından yayımlanan Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 yılı 4. çeyrek raporuna göre, 2020 yılında konut satışları bir önceki yıla göre %11,2 artarak 1 milyon 499 bin 316 olmuştur. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; salgın nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin yaz ayları boyunca hafiflemesi ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Borsa İstanbul (BİST)'da mevcut durumda 34 adet GYO işlem görmekte olup, bu şirketlerin 12.05.2021 tarihi itibarıyla toplam piyasa değeri 59,8 milyar TL'dir.
B.4a	**İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi**	2021 yılının ikinci çeyreğinde, REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi bir önceki çeyreğe göre %17 artışla 90,3 puan düzeyinde gerçekleşirken, Fiyat Beklenti Endeksi bir önceki çeyreğe göre %1 artışla 120,4 puana yükselerek garimenkul fiyatlarında artış beklentisinin canlandığını göstermektedir. COVID-19 nedeniyle küresel olarak salgın sürecinin etkileri, satıştan, inşa sistemine, mekânların yapısından, kullanılan malzemeye, tüketici davranışlarından, genel eğilimlere kadar pek çok unsuru köklü bir şekilde değiştirmiştir. Sektör, ülkemizde yaşadığı deneyimler ve bilgi birikimi ile gerekli elastikiyeti büyük ölçüde sağlayarak şartların gerektiği ölçüde davranmaktadır. Ancak bu süreçte, risk ve fon yönetimi ile sosyo-psikolojik etkenlerin en az makroekonomik değişkenler kadar önem kazandığı anlaşılmış, bu konulardaki yapılanma eksikliği giderilmeye çalışılmıştır.
B.5	**İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri**	Şirket, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O 'nun bir iştiraki olarak, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O finans grubunda yer almakta olup Grubun gayrimenkul/gayrimenkul projesi geliştirme alanındaki başlıca şirketi konumundadır.
B.6	**Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları**	Şirket'in 13.05.2021 tarihi itibarıyla doğrudan pay sahipliği aşağıdaki gibidir.

Ortağın Adı-Soyadı/Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)

	ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi **İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi** **Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi**	

T. Vakıflar Bankası T.A.O.	228.574.548,47	45,71	55,81
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	36.563.104,00	7,31	11,84
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı	34.822.013,000	6,96	14,23
T. Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı	33.524.908,410	6,7	7,65
Vakıf Pazarlama Sanayi ve Tic. AŞ	7.779.594,98	1,56	3,53
Türkiye Sigorta AŞ	4.352.752,00	0,87	1,78
Halka Arz Edilen Pay Senetleri	154.383.079,14	30,89	5,17
TOPLAM	**500.000.000,00**	**100**	**100**

Şirket'in ana ortağı Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O olup, Şirket sermayesinde paya sahip tüzel kişilerden herhangi biri tek başına Şirket'in yönetim hakimiyetine sahip değildir.

Grubu	**İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)**	**Bir Payın Nominal Değeri (TL)**	**Toplam (TL)**	**Sermayeye Oranı (%)**
A Grubu	İmtiyazlı	0,01	177.592.153,18	35,52
B Grubu	İmtiyazsız	0,01	322.407.846,82	64,48
		TOPLAM	500.000.000,00	100,0

Şirket esas sözleşmesine göre Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A Grubu payların her biri 15 (Onbeş) oy hakkına; B Grubu payların her biri 1 (Bir) oy hakkına sahiptir.
Şirket'in 13.05.2021 tarihi itibarıyla dolaylı pay sahipliği aşağıdaki gibidir.

Ortağın Adı-Soyadı/Ticaret Unvanı	**Sermayedeki Payı (TL)**	**Sermayedeki Payı (%)**
T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı (A ve B Grubu toplamı)	85.601.168,40	17,12
Türkiye Varlık Fonu (D grubu)	82.263.979,99	16,45
Vakıfbank Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı (C Grubu)	24.434.619,23	4,89
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	36.563.104,00	7,31

B.7	**Seçilmiş finansal bilgiler ile**	Şirket'in konsolide olmayan finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.vakifgyo.com.tr ve

	ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	www.kap.org.tr internet sitelerinde yer almaktadır. Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2019 ve 31.12.2018 yıllarına ait seçilmiş finansal bilgileri aşağıda yer almaktadır.

Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018
Dönen Varlıklar	**1.204.036.114**	**92.601.695**	**230.761.688**
Nakit ve nakit benzerleri	820.021.801	784.110	143.109.148
Ticari Alacaklar	8.311.723	35.344.446	16.146.473
Stoklar	321.093.621	52.506.619	68.500.588
Diğer (*)	54.608.969	3.966.520	3.005.479
Duran Varlıklar	**1.724.945.302**	**1.688.865.654**	**1.470.419.108**
Ticari Alacaklar	2.750.913	112.423.935	107.610.319
Maddi Duran Varlıklar	537.191	500.220	904.951
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14.794.751	14.698.460	14.708.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	867.782.413	1.018.634.794	816.185.179
Stoklar	532.926.026	208.394.562	182.243.502
Diğer (**)	306.154.008	334.213.683	348.767.157
Aktif Toplamı	**2.928.981.416**	**1.781.467.349**	**1.701.180.796**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**1.025.308.718**	**247.021.507**	**245.568.511**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	105.675.256	184.486.527	205.272.737
Ticari Borçlar	188.879.050	58.500.840	29.716.097
Diğer (***)	730.754.412	4.034.140	10.579.677
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**459.197.454**	**470.785.227**	**488.159.442**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	289.165.205	151.006.817	170.692.093
Diğer (****)	170.032.249	319.778.410	317.467.349
Özkaynaklar	**1.444.475.244**	**1.063.660.615**	**967.452.843**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	1.444.475.244	1.063.660.615	967.452.843
Azınlık Payları	-	-	-

(*) Dönen Varlıklar kaleminin içinde yer alan Diğer kalemi; Diğer Alacaklar, Peşin Ödenmiş Giderler, Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar ve Diğer dönem varlıklar kalemlerinin toplamlarından oluşmaktadır.

(**) Duran Varlıklar kaleminin içinde yer alan Diğer kalemi; Diğer Alacaklar, Peşin ödenmiş Giderler ve Diğer duran varlık kalemlerinin toplamlarından oluşmaktadır.

(***) Kısa Vadeli Yükümlülükler içerisinde yer alan Diğer kalemi; Diğer Borçlar, Ertelenmiş Gelirler, Kısa vadeli karşılıklar, Diğer kısa vadeli yükümlülükler toplamlarından oluşmaktadır.

(****) Uzun Vadeli Yükümlülükler içerisinde yer alan Diğer kalemi; Ticari Borçlar, Diğer Borçlar, Ertelenmiş Gelirler, Uzun Vadeli Karşılıklar toplamlarından oluşmaktadır.

		<table><tr><th>Seçilmiş Gelir Tablosu Kalemleri (TL)</th><th>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020</th><th>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019</th><th>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018</th></tr><tr><td>Hasılat</td><td>77.714.452</td><td>21.930.864</td><td>190.902.077</td></tr><tr><td>Brüt Kar</td><td>24.181.856</td><td>7.552.136</td><td>26.586.117</td></tr><tr><td>Esas Faaliyet Karı</td><td>88.466.295</td><td>96.185.599</td><td>23.107.955</td></tr><tr><td>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi Dönem Net Karı</td><td>118.592.111</td><td>96.152.268</td><td>27.178.117</td></tr><tr><td>Pay Başına Kazanç</td><td>0,3016</td><td>0,4225</td><td>0,1208</td></tr></table> Şirket'in toplam varlıkları 2018 yılında 1,7 milyar TL, 2019 yılında 1,78 milyar TL ve 2020 yılında 2,93 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Toplam kısa ve uzun vadeli yabancı kaynakları 2018 yılında 733,7 milyon TL, 2019 yılında 717,8 milyon TL ve 2020 yılında 1,48 milyar TL düzeyinde oluşmuştur. Şirket'in özkaynaklar toplamı 2018 yılında 967,5 milyon TL, 2019 yılında 1,06 milyar TL ve 2020 yılında 1,44 milyar TL'dir. Yıllar itibarıyla Şirket'in çıkarılmış sermaye kaleminde artış gerçekleşmiştir. Şirket 2018 yılında 7,5 milyon TL ve 2019 yılında 5 milyon TL bedelsiz ve 2020 yılında 230 milyon TL bedelli sermaye artırımı yapmıştır. Şirket kamuya açıklanan finansal tablolarına göre 2018 yılında 27,2 milyon TL, 2019 yılında 96,2 milyon TL ve 2020 yılında 118,6 milyon TL dönem net karı elde etmiştir.
B.8	**Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler**	Yoktur.
B.9	**Kar tahmini ve beklentileri**	Yoktur.
B.10	**İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği**	Yoktur.
B.11	**İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması**	Şirket'in 31.12.2020 itibarıyla aktif toplamı 2.928.981.416 TL olup, bunun 1.204.036.114 TL'si dönen varlıklardan oluşmaktadır. Dönen varlıklar içerisinde yer alan nakit ve nakit benzerlerinin toplamı 820.021.801 TL olup, kısa vadeli ticari alacaklar ile stokların toplamı ise 329.405.344 TL'dir. Şirket'in 31.12.2020 itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinin toplamı 1.025.308.718 TL olup, bunun 105.675.256 TL'si kısa vadeli finansal borçlardan ve

		188.879.050 TL'si kısa vadeli ticari borçlardan oluşmaktadır. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir. 31.12.2020 itibarıyla Şirket'in net işletme sermayesi 178.727.396 TL olup, net işletme sermayesinde risk teşkil edecek bir durum söz konusu değildir.

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	**İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi**	Şirket'in 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi %100 oranında artırılarak tamamı nakit karşılığı olmak üzere 1.000.000.000 TL'ye çıkarılacaktır. İhraç olunacak paylara ilişkin bilgiler:

Grup Bilgisi	Tutar (TL)	Nama / Hamiline	ISIN Numarası
A Grubu	177.592.153,18	Nama	TREVGYO00011
B Grubu	322.407.846,82	Hamiline	TRAVKGYO91Q3
Toplam	**500.000.000,00**		

Şirket esas sözleşmesine göre Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A Grubu payların her biri 15 (Onbeş) oy hakkına; B Grubu payların her biri 1 (Bir) oy hakkına sahiptir. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları sınırlandırılmamış olup, mevcut ortakların %100 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar Borsa'da satılacaktır.

C.2	**Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi**	Paylar Türk Lirası cinsinden ihraç edilecektir.
C.3	**İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı** **Her bir payın nominal değeri**	Şirket'in mevcut çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 500.000.000 TL olup, her biri 1Kr (Bir Kuruş) itibari değerde 50.000.000.000 adet paya ayrılmıştır. Şirket'in payları A ve B gruplarına ayrılmış olup, A grubu nama 17.759.215.318 adet pay karşılığı 177.592.153,18 TL'den ve B grubu hamiline 32.240.784.682 adet pay karşılığı 322.407.846,82 TL'den oluşmaktadır.

		Her bir payın nominal değeri 1 Kuruştur. Borsada işlem birimi 1 TL/1 pay olup, Şirket için 1 pay 100 adet paya denk gelmektedir.
C.4	**Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi**	• Kardan pay alma hakkı (TTK madde 507, SPKn madde 19, Kar Payı Tebliği II-19.1) • Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn madde 18, Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği II-18.1) • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, Pay Tebliği VII-128.1) • Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507) • Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (TTK madde 414, 415, 419, 425, 1527, SPKn madde 29, 30 Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği II-30.1) • Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417) • Oy Hakkı (TTK madde 434, 435, 436, SPKn madde 30) • İtfa Geri Satma Hakkı (İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği II.5.1) • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemlere Ilişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği II-23.1) • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği II-27.1) • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn. madde.14, TTK. madde. 437): • İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445, 446, 451 Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn madde 18/6, 20/2) • Azınlık Hakları (TTK. madde 411, 412, 420, 439, 531, 539) • Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438,439)
C.5	**Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi**	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar bulunmamaktadır. Şirket Esas Sözleşmesinin 7. Maddesine göre nama yazılı payların (A grubu) devri kısıtlanamaz. Ayrıca Borsada işlem gören B grubu payların devri ile ilgili herhangi bir kısıt bulunmamaktadır.
C.6	**Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı veya yapılıp yapılmayacağı**	Payları BİST'de işlem gören ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri paylar, sermaye artırımı sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Siciline tescil edildiğinin BİST'e bildirilmesini takiben başka bir

	hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır (BİST Kotasyon Yönergesi madde 41). Şirket'in B Grubu payları VKGYO koduyla BİST Ana Pazar – Grup 1'de işlem görmektedir. Bu sermaye artırımı sebebiyle ihraç ve halka arz edilecek B Grubu paylar BİST Ana Pazar – Grup 1'de işlem görecektir.
C.7	**Kar dağıtım politikası hakkında bilgi**	Kar Dağıtım Politikası uyarınca; 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 Şirket'in "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 Şirket'in büyümesi için yapılması gereken yatırımlar ile bu yatırımların finansmanı arasındaki dengenin korunmasına dikkat edilerek Şirket'in özsermaye oranı, sürdürülebilir büyüme hızı, piyasa değeri, nakit akımları ve karlılık durumu dikkate alınmak suretiyle en az %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.

D—RİSKLER		
D.1	**İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	Şirket'in faaliyetlerine ilişkin önemli riskler; kredi, likidite, karşı taraf, piyasa, döviz kuru ve faiz oranına ilişkin risklerdir. Şirket'in içinde yer aldığı sektöre ilişkin önemli riskler ise; makroekonomik riskler, döviz kuru riski, finansmana ilişkin riskler, jeopolitik riskler, hammadde riski, vergi avantajının kaldırılması riski, gayrimenkul değerleme sisteminden kaynaklanan riskler ile imar ve ilgili mevzuatlardan kaynaklanan risklerdir.
D.3	**Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi**	Sermaye piyasası aracına yönelik riskler, kar payı gelirine ilişkin riskler ve sermaye kazancına ilişkin risklerden oluşmaktadır. **a)Kar payı geliri riski:** Şirketler tarafından nakit olarak veya bedelsiz pay şeklinde kar dağıtılabilmektedir. Zarar durumunda, kar payı dağıtılmaması riski bulunmaktadır. Ayrıca dağıtılabilir dönem karı oluşsa dahi Şirket'in kar payı dağıtım politikası kapsamında kar payı dağıtımı yapılmaması yönünde bir karar alınabilir. Kar payı dağıtımı Genel Kurul'un onayına tabidir. **b)Sermaye kazancı riski:** Şirket paylarının fiyatındaki artıştan kaynaklanan ve payın satışı ile gerçekleşen gelirlerdir. Payların BİST'te oluşan piyasa fiyatındaki olası düşüşler söz konusu payların elden çıkarılması durumunda elde etme maliyeti piyasa değerinden yüksek olan yatırımcıların zarar etmesine yol açabilir. Küresel bazda ekonomik veya finansal krizler, jeopolitik riskler, Türkiye'de ise ekonomik, politik ve/veya sosyal riskler ve benzeri durumların ortaya çıkması halinde genel olarak pay piyasası (BİST) satış baskısı altında kalabilir. Böyle bir durumda Şirket'in paylarında daha fazla olumsuz etki görülebilir. İlave olarak Şirket'in tabi olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler, sektör ve/veya Şirket'i olumsuz yönde etkileyen gelişmeler ile Şirket'in yönetimsel ve finansal görünümüne bağlı olarak Şirket'in paylarının fiyatında düşüş yaşanabilir. Ayrıca borçlanma faizi ve döviz kuru hareketleri Şirket'in faaliyetlerinde ve dolayısıyla finansal

		sonuçları üzerinde olumsuz etkiye neden olabilir. Dolayısıyla yurt içi ve yurt dışı, ülke genelini etkileyen veya sektör/Şirket'e bağlı çeşitli risk faktörleri nedeniyle Şirket'in pay fiyatında olası düşüş görülmesi sonucunda yatırımcıların zarar etmesi olasılık dahilindedir.

E—HALKA ARZ		
E.1	**Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi**	İhraca ilişkin toplam maliyetin 1.590.250 TL olacağı tahmin edilmektedir. Tamamı nakit karşılığı ihraç ve halka arz edilecek 1,00 TL nominal değerli (Şirket için 1 pay=100 adet pay) payların toplamı 500.000.000 TL olup, bu durumda ihraç ve halka arz edilecek pay başına düşen maliyet 0,0032 TL'dir. Ortaklığın ihraç ve halka arzdan elde edeceği net gelirin 498.409.750 TL olacağı tahmin edilmektedir. Aşağıda yer verilen tahmini maliyetlerden, talepte bulunacak yatırımcılardan talep edilecek maliyet kalemi bulunmamaktadır.

Tahmini Maliyet	**TL**
SPK Kurul Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	1.000.000
BİAŞ Kayıt Ücreti (%0,03+BSMV)	157.500
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005, üst limit 64.742 TL + BSMV)	26.250
Rekabet Koruma Fonu (%0,04)	200.000
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	115.500
İlan, Tescil ve Diğer	91.000
Toplam	**1.590.250**

E.2a	**Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi**	2021 yılı finansal planlama çalışmaları kapsamında; başta İstanbul Uluslararası Finans Merkezi olmak üzere Şirket portföyünde yer alan projelerin devam eden inşaat faaliyetlerine istinaden oluşacak finansal ihtiyaçların ve diğer yatırım projelerinin ve işletme sermayesi ihtiyacının finansmanı açısından, Şirket'in nakit ihtiyacının artacağı yapılan projeksiyonlarda görülmüştür. Oluşacak bu nakit ihtiyacının bir kısmının bedelli sermaye artırımı ile karşılanması, özkaynakların ve sermayenin güçlendirilmesi hedeflemektedir. Yapılan incelemeler neticesinde; Şirket'in 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı dahilinde

		kalmak kaydıyla, 500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini %100 bedelli artırarak 1.000.000.000 TL'ye çıkarması ile birlikte, planlanan sermaye artırımı neticesinde projelerinin finansmanında kaynak sağlayacaktır. Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılacak başvuru neticesinde alınacak onay sonrası planlanan sermaye artırımından elde edilecek 500.000.000 TL fondan yaklaşık 1.590.250 TL tutarındaki masraflar çıkarıldıktan sonra kalan 498.409.750 TL tutarındaki kaynak; Şirket portföyünde yer alan ve inşaat faaliyetleri devam eden başta İstanbul Uluslararası Finans Merkezindeki iki parsel üzerinde gerçekleştirilecek T. Vakıflar Bankası T.A.O Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri yatırımı olmak üzere Şirket'in diğer projelerinde kullanılmak suretiyle değerlendirilecektir. Fonun yaklaşık olarak %60'lık kısmının İUFM'nin finansmanında, kalan kısmının ise mevcut ve yeni oluşacak projeler ile işletme sermayesinin finansmanında kullanımı planlanmaktadır.
E.3	**Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları**	Şirket, 500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini tamamı nakden olmak üzere 1.000.000.000 TL'ye çıkaracaktır. Şirket tarafından çıkarılacak payların toplam nominal değeri 500.000.000 TL'dir. Yapılacak sermaye artırımında A grubu pay sahiplerine A grubu, B grubu pay sahiplerine B grubu pay verilecektir. Sermaye artırımında ihraç edilecek paylar 177.592.153,18 TL nominal değerli A grubu nama yazılı pay, 322.407.846,82 TL B grubu hamiline yazılı paylardır. Hissedarların yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır. Şirket'in pay sahipleri, sahip oldukları payların %100 oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Mevcut pay sahiplerine yeni pay alma hakkı 1 pay (100 adet) payın nominal değeri olan 1,00 TL fiyat üzerinden kullandırılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasına izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 (on) gün içinde başlanacaktır. Yeni pay alma hakkı

		kullanım süresi 15 (on beş) gün olup, bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilerek kamuya duyurulacaktır. Yeni pay alma kullanım süresi, bitiş tarihinin resmi tatile rastlaması halinde izleyen işgünü akşamı sona erecektir. Yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ortaklar tarafından pay bedelleri, sermaye artırımında kullanılmak üzere, T.Vakıflar Bankası T.A.O. Esentepe Kurumsal Şubesi nezdinde Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ adına açılan TR260001500158007290500268 IBAN no'lu özel banka hesabına yatırılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar 2 (iki) iş günü süre ile nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul AŞ Birincil Piyasasında oluşacak fiyattan halka arz edilecektir. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.vakifgyo.com.tr), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Vakıf Yatırım'ın (www.vakifyatirim.com.tr) internet sitesinde ilan edilecektir. Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekir. BİST'de işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul AŞ internet sitesinde yer almaktadır. Borsa İstanbul AŞ'nin telefon numarası 0 (212) 298 21 00'dir. Şirket'in ana ortağı T. Vakıflar Bankası T.A.O, yeni pay alma hakları 15 günlük rüçhan hakkı kullanım süresi içerisinde tamamen kullanılmaz, sonrasında da kalan paylar BİST Birincil Piyasada satılmaz ise, söz konusu satılamayan payların; her hâlükârda her bir pay için 1 TL nominal değerden aşağı olmamak üzere halka arz fiyatının ortalamasından, satış süresinin bitiş tarihinden itibaren üç iş günü içerisinde bedellerinin tam olarak ve nakden ödenerek satın alınacağını 28.04.2021 tarih ve 94602 sayılı Yönetim Kurulu

		kararı ile Şirket'e bildirmiştir. İhraç edilecek paylar, kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.
E.4	**Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri**	Şirket paylarının ihraç ve halka arzında aracılık hizmeti veren kuruluş Vakıf Yatırım olup, bu hizmeti karşılığında aracılık komisyonu elde edecektir.
E.5	**Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı** **Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi**	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yoktur.
E.6	**Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi** **Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi**	Şirket ortaklarının, sermaye artırımında yeni pay alma haklarının tamamını kullandıkları varsayımı ile mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli pay için (Şirket için 1 pay=100 adet pay) sulanma etkisinin miktarı 0,94607 TL ve yüzdesi %32,74772'dir. T. Vakıflar Bankası T.A.O.'nun vermis olduğu taahhüt çerçevesinde rüçhan haklarının tamamını kullanacağı ve diğer ortakların kullanmayacağı varsayımı altında 12.05.2021 tarihli Şirket'in kapanış fiyatı baz alındığında mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin miktarı 0,74792 TL ve yüzdesi %25,88916 olup, yeni ortaklar için ise 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin (pozitif) miktarı 0,41103 TL ve yüzdesi %23,75870'dir.
E.7	**Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi**	Aracı kurumlar yeni pay alma haklarının kullanılması, mevcut pay sahipleri tarafından kullanılmak istenmeyen yeni pay alma haklarının rüçhan hakkı pazarında satılması, sonrasında kalan payların BİST birincil piyasada halka arz edilmesi işlemlerinde aracılık yapacakları için söz konusu işlemleri yapan yatırımcılardan ücret komisyon ve benzeri taleplerde bulunabilirler.

			Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir. Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından bedelli sermaye artırımı işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

Dönem	Bağımsız Denetim Firması	Adres	Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları
01.01.2020 - 31.12.2020	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ	Akaretler, Süleyman Seba Caddesi BJK Plaza No: 48 B Blok Kat: 9 34357 Beşiktaş/İSTANBUL	Salim Alyanak, SMMM	Bağımsız Denetim Derneği
01.01.2019 - 31.12.2019	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ	Akaretler, Süleyman Seba Caddesi BJK Plaza No: 48 B Blok Kat: 9 34357 Beşiktaş/İSTANBUL	Salim Alyanak, SMMM	Bağımsız Denetim Derneği
01.01.2018 - 31.12.2018	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ	Akaretler, Süleyman Seba Caddesi BJK Plaza No: 48 B Blok Kat: 9 34357 Beşiktaş/İSTANBUL	Salim Alyanak, SMMM	Bağımsız Denetim Derneği

3.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi:

Yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

Şirket'in konsolide olmayan finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları (www.vakifgyo.com.tr) ve (www.kap.org.tr) internet sitelerinde yer almaktadır.

Şirkete ait temel konsolide olmayan bilanço büyüklüklerine ve seçilmiş gelir tablosu kalemlerine aşağıda yer verilmektedir.

Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018
Dönen Varlıklar	**1.204.036.114**	**92.601.695**	**230.761.688**
Nakit ve nakit benzerleri	820.021.801	784.110	143.109.148
Ticari Alacaklar	8.311.723	35.344.446	16.146.473
Stoklar	321.093.621	52.506.619	68.500.588
Diğer(*)	54.608.969	3.966.520	3.005.479
Duran Varlıklar	**1.724.945.302**	**1.688.865.654**	**1.470.419.108**
Ticari Alacaklar	2.750.913	112.423.935	107.610.319
Maddi Duran Varlıklar	537.191	500.220	904.951
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14.794.751	14.698.460	14.708.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	867.782.413	1.018.634.794	816.185.179
Stoklar	532.926.026	208.394.562	182.243.502
Diğer(**)	306.154.008	334.213.683	348.767.157
Aktif Toplamı	**2.928.981.416**	**1.781.467.349**	**1.701.180.796**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**1.025.308.718**	**247.021.507**	**245.568.511**
Finansal Borçlar	105.675.256	184.486.527	205.272.737
Ticari Borçlar	188.879.050	58.500.840	29.716.097
Diğer(***)	730.754.412	4.034.140	10.579.677
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**459.197.454**	**470.785.227**	**488.159.442**
Finansal Borçlar	289.165.205	151.006.817	170.692.093
Diğer(****)	170.032.249	319.778.410	317.467.349
Özkaynaklar	**1.444.475.244**	**1.063.660.615**	**967.452.843**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	1.444.475.244	1.063.660.615	967.452.843
Azınlık Payları	-	-	-

(*) Dönen Varlıklar kaleminin içinde yer alan Diğer kalemi; Diğer Alacaklar, Peşin Ödenmiş Giderler, Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar ve Diğer dönem varlıklar kalemlerinin toplamlarından oluşmaktadır.

(**) Duran Varlıklar kaleminin içinde yer alan Diğer kalemi; Diğer Alacaklar, Peşin ödenmiş Giderler ve Diğer duran varlık kalemlerinin toplamlarından oluşmaktadır.

(***) Kısa Vadeli Yükümlülükler içerisinde yer alan Diğer kalemi; Diğer Borçlar, Ertelenmiş Gelirler, Kısa vadeli karşılıklar, Diğer kısa vadeli yükümlülükler toplamlarından oluşmaktadır.

(****) Uzun Vadeli Yükümlülükler içerisinde yer alan Diğer kalemi; Ticari Borçlar, Diğer Borçlar, Ertelenmiş Gelirler, Uzun Vadeli Karşılıklar toplamlarından oluşmaktadır.

Seçilmiş Gelir Tablosu Kalemleri (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018
Hasılat	77.714.452	21.930.864	190.902.077
Brüt Kar/Zarar	24.181.856	7.552.136	26.586.117
Esas Faaliyet Karı/Zararı	**88.466.295**	**96.185.599**	**23.107.955**
Dönem Net Karı/Zararı	118.592.111	96.152.268	27.178.117

Pay Başına Kazanç/Kayıp	0,3016	0,4225	0,1208

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III.48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve bu Tebliğ'de yapılan değişiklikler kapsamında portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	**III-48.1 Tebliğ**	**31.12.2020**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Md. 24/(b)	820.021.801	784.110	143.109.148
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(a)	1.721.802.060	1.279.535.975	1.066.929.269
C	İştirakler	Md. 24/(b)	-	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	Md. 23/(f)	-	-	-
	Diğer varlıklar		**387.157.555**	**501.147.264**	**491.142.379**
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	**Md.3/(p)**	**2.928.981.416**	**1.781.467.349**	**1.701.180.796**
E	Finansal borçlar	Md. 31	394.840.461	335.493.344	375.964.830
F	Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-	-
G	Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	Md. 23/(f)	-	-	-
I	Özkaynaklar	Md. 31	1.444.475.244	1.063.660.615	967.452.843
	Diğer kaynaklar		**1.089.665.711**	**382.313.390**	**357.763.123**
D	**Toplam Kaynaklar**	**Md.3/(p)**	**2.928.981.416**	**1.781.467.349**	**1.701.180.796**
	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	**III-48.1 Tebliğ**	**31.12.2020**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri için tutulan kısmı	Md. 24/(b)	819.609.846	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	Md. 24/(b)	409.780	781.238	143.095.968
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	-	-	-

B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	220.926	205.926	205.926
C1	Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	-	-	-
J	Gayrinakdi krediler	Md. 31	298.547.437	154.040.286	133.439.543
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	-	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	407.252	652.618	141.256.333

Portföy Sınırlamaları	**İlgili Düzenleme**	**31.12.2020**	**31.12.2019**	**31.12.2018**	**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)	%86,77	%71,82	%62,72	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%0,01	%0,04	%8,41	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)	%0,01	%0,01	%0,01	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28/1 (a)	-	-	-	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%48,00	%46,02	%52,65	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)	%0,01	%0,04	%8,41	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%0,01	%0,04	%8,30	Azami %10

araçları yatırımlarının toplamı					

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 22 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler: Şirket'in faaliyetlerine ilişkin önemli riskler; kredi, likidite, karşı taraf, piyasa, döviz kuru ve faiz oranına ilişkin riskler olup, detaylı açıklamalara aşağıda yer verilmiştir.

Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında, gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Şirket, SPK'nın III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uygun olarak faaliyetlerini yürütmektedir.

Kredi riski: Genel olarak Şirket'in taraf olduğu mal ve hizmet satımı veya mal ve hizmet alımına ilişkin sözleşmelerde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı Şirket'in karşılaştığı durumu ifade etmektedir.

Likidite riski: Şirket'in nakit akışındaki dengesizlik neticesinde, nakit çıkışlarını tam ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip olmaması nedeniyle maruz kalabileceği zarar ihtimalidir.

Karşı taraf riski: Karşılığında yeterli teminat bulunmadan borç verilmesi, diğer taahhütlerde bulunulması, varlıkların ödünç, emanet veya teminat olarak tevdi edilmesi gibi nedenlerle, varlıkların geri alınmasında ortaya çıkan riskleri ifade eder. Şirket, Halk GYO AŞ ile Sancaktepe projesi için Adi Ortaklık kurmuş, gayrimenkullerin satış işlemi için müşterilerin finansman kolaylığının gerçekleşmesi için bankadan kredi kullandırma yöntemi uygulamıştır. Burada risk oluşturabilecek husus, piyasa faiz oranında meydana gelebilecek olumsuz gelişmeler ile ileride müşterinin ödeme gücünde meydana gelebilecek olumsuz durumlar neticesinde Şirket karlılığında yaratabileceği olumsuz gelişmelerdir.

Piyasa riski: Faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin, Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir.

Döviz kuru riski: Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirketin 31.12.2020 itibarıyla yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Faiz oranı riski: Şirket, faiz oranlarındaki değişikliklerin faize duyarlı varlık ve yükümlülüklerine olan etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Şirket'in içinde yer aldığı sektöre ilişkin önemli riskler; makroekonomik riskler, döviz kuru riski, finansmana ilişkin riskler, jeopolitik riskler, hammadde riski, vergi avantajının kaldırılması riski, gayrimenkul değerleme sisteminden kaynaklanan riskler ile imar ve ilgili mevzuatlardan kaynaklanan risklerdir. Söz konusu risklere ilişkin detaylı açıklamalara aşağıda yer verilmiştir.

Makroekonomik riskler: Şirket'in faaliyet gösterdiği GYO sektörünün, büyüme, enflasyon, işsizlik ve tüketici güveni başta olmak üzere makroekonomik gelişmelere hassasiyeti yüksektir. Ekonomik büyümede yavaşlama, kişi başı milli gelirde azalışa ve gayrimenkul talebinde düşüşe neden olarak, sektörün büyüme performansı üzerinde aşağı yönlü risk oluşturabilir.

Döviz kuru riski: Döviz kurundaki dalgalanmalar, gerek gayrimenkul talebi gerekse de sektörde faaliyet gösteren şirket faaliyetleri açısından risk yaratabilir. TL'nin yabancı para birimlerine karşı değer kaybetmesi, tüketici talebinin gayrimenkul yerine daha likit varlıklara yönelimi tetikleyebilir. Ayrıca, döviz kurlarında yaşanacak ani dalgalanmalar, yabancı para cinsinden yüksek oranda kaldıraç kullanan sektör şirketlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Finansmana ilişkin riskler: Faiz oranlarında yükselişler ve bankaların kredi verme iştahlarında azalma gibi nedenlerle finansman koşullarında yaşanacak kötüleşme, gerek gayrimenkule olan talebi düşürme gerekse de projelerin tamamlanma süreçlerini uzatması açısından risk yaratabilir.

Jeopolitik riskler: Ülkelerin korumacı politikaları ile artan ticaret savaşları, hem genel ekonomi hem de gayrimenkul sektörü açısından risk yaratabilir.

Hammadde riski: Çimento ve demir gibi inşaat sektörünün önemli hammadde kalemlerinde yaşanacak maliyet artışları, sektör faaliyetleri açısından risk oluşturabilir.

Vergi avantajının kaldırılması riski: Türkiye'de GYO'lar kurumlar vergisinden muaf olup, söz konusu muafiyet sektörün büyüme performansını destekleyen önemli unsulardan biridir. Bu avantajın kaldırılması, sektör faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Gayrimenkul değerleme sisteminden kaynaklanan riskler: Değerleme şirketleri tarafından gayrimenkullere yönelik yapılan değerlemelere ilişkin risklerdir.

İmar ve ilgili mevzuatlardan kaynaklanan riskler: Sektörün tabii olduğu ilgili mevzuatlarda yapılacak değişiklikler, proje geliştirme izin ve onay süreçlerinde yaşanacak aksaklıklar/gecikmeler, sektör faaliyetleri açısından risk oluşturabilir.

Diğer riskler: Tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19 gerek küresel ekonomi gerekse de Türkiye ekonomisi açısından belirsizlik yaratmaktadır. Genel ekonomi üzerinde beliren bu belirsizlik nedeniyle Şirket'in faaliyet gösterdiği GYO sektörü de risk altındadır.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

Sermaye Piyasası aracına yönelik riskler, kar payı gelirine ilişkin riskler ve sermaye kazancına ilişkin risklerden oluşmaktadır.

5.3.1. Kar payı gelirine ilişkin riskler:

Kar payı; Şirketlerin yılsonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Kar payının dağıtılabilmesi için önce şirket karının oluşması ve geçmiş yıldan gelen zararın olmaması gerekir. Şirket yönetimi dağıtılabilir kar olduğu dönemlerde genel kurulun onayı ile bu karını dağıtabilir.

Halka açık şirketler karını nakden veya kar payını sermayeye ilave şeklinde bedelsiz pay ihraç ederek dağıtabilir. Şirketin yeterli karı olmayabilir veya Yönetim Kurulu karı şirket

bünyesinde bırakarak dağıtmamaya karar verebilir.

5.3.2. Sermaye kazancına ilişkin riskler

Sermaye kazancı, zaman içinde payın değerinde artış olması durumunda payın edinim sırasında ödenen bedelden daha yüksek bir bedelle satılması durumunda elde edilen gelirdir. Pay fiyatları, paylar ihraç olduktan sonra ekonomideki ve/veya Şirket'in mali operasyonel ve yönetimsel durumundaki gelişmelere bağlı olarak piyasada belirlenecektir. Şirket hisselerinin değerinde, Şirket'in kontrolü dışında gelişebilecek olan küresel krizler, yurt içi ve yurt dışı siyasi gelişmeler, sermaye piyasaları beklentileri ile finansal sonuçlar arasındaki farklılıklar, genel ekonomik durum, faiz ve kur hareketleri, Şirket'in tabi olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler gibi pek çok faktöre bağlı olarak dalgalanmalar yaşanabilir. Ayrıca Şirket'in finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sektörel risklerin artması durumunda Şirket paylarının fiyatı düşebilir. Piyasada meydana gelen dalgalanmalar veya Şirket'e ya da sektöre özgü sorunlara bağlı olarak Şirket'in pay fiyatında düşüş görülmesi sonucunda yatırımcıların zarar görmesi olasılık dahilindedir.

5.4. Diğer riskler:

Şirket faaliyetlerini Türkiye'de yürütmektedir. Türkiye ekonomisinin genelinde yaşanacak olumsuzlukların Şirket'in faaliyetlerine ve finansal durumuna etkisi negatif olacaktır.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

İhraççının ticaret unvanı Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olup, kullanılan işletme adı Vakıf GYO'dur.

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Merkez Adresi	Şerifali Mahallesi Bayraktar Bulvarı Nutuk Sokak No: 4 Ümraniye/İstanbul
Ticaret Sicil Müdürlüğü	İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	653731

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ süresiz olarak kurulmuştur.

Tescil Tarihi: 12/01/1996

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

Hukuki Statüsü: Anonim Şirket

Tabi Olduğu Mevzuat: T.C. Kanunları

Kurulduğu Ülke: Türkiye

Merkez Adresi: Şerifali Mahallesi Bayraktar Bulvarı Nutuk Sokak No: 4 Ümraniye/İstanbul

İnternet Adresi: www.vakifgyo.com.tr

KEP (Kayıtlı Elektronik Posta) Adresi: vakifgayrimenkul@hs01.kep.tr

Telefon Numarası: 0 (216) 265 40 50 – 0 (216) 527 64 97

Faks Numarası: 0 (216) 265 40 55

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Depo sertifikası ihracı yoktur.

6.2. Yatırımlar:

6.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

Yatırımlar	Tamamlanma Yılı	Tamamlanma Oranına Göre Maliyet (TL)	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi	Devam Etmektedir	882.617.000	46,50	Uzun-Kısa Vadeli Yabancı Kaynak-Özkaynak
Bizimtepe Aydos Konut Projesi	2019	222.829.933	100	Uzun-Kısa Vadeli Yabancı Kaynak-Özkaynak
Maltepe Konut Projesi	Devam Etmektedir	119.577.940	5	Uzun-Kısa Vadeli Yabancı Kaynak-Özkaynak
Transform Fikirtepe(1)	Devam Etmektedir	32.155.414	72	Uzun-Kısa Vadeli Yabancı Kaynak
Nidapark Küçükyalı(2)	Devam Etmektedir	228.221.000	43,89	Özkaynak
Gaziantep Iconova	2019	109.341.908	100	Uzun-Kısa Vadeli Yabancı Kaynak
İzmir Konak Karma Projesi(3)	Devam Etmektedir	114.965.467	5	Özkaynak
Cubes Ankara Karma Projesi(4)	Devam Etmektedir	……	15	……..

(1)Transform Fikirtepe Projesi satış vaadi sözleşmesi ile alınmış olup, ilave maliyet gerçekleşmeyecektir.
https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/682615

(2)Nidapark Küçükyalı Projesi satış vaadi sözleşmesi ile alınmış olup, ilave maliyet gerçekleşmeyecektir.
https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/722483

(3)İzmir Konak Karma Projesi arsa alımı ve diğer maliyetlerden oluşmakta olup, Proje Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi ile ihale edilmiştir.
https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/649837

(4) Cubes Ankara Karma Projesi arsa alımı ve diğer maliyetlerden oluşmakta olup, Proje ihalesi henüz gerçekleştirilmemiştir.

https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/845553

https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/855213

T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi

İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4D pafta, 3328 Ada, 5 ve 12 parsellerde yer alan taşınmazların üzerinde gerçekleştirilecek “T. Vakıflar Bankası T.A.O Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi” kapsamında, Ana Yüklenim İşleri’nin

Rec Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. AŞAŞ'ye, 711.000.000 TL + KDV bedelle, 27.04.2016 tarihli ihale kararı eki sözleşme şartlarında yaptırılması hususunda 06.03.2017 tarih ve 16 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile karar verilmiştir. Firmayla 09.03.2017 tarihinde sözleşme imzalanarak 13.03.2017 tarihinde yer teslimi yapılmıştır.

İUFM Proje yürütücüsü Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş (EKGYO)'nin 27.11.2019 tarihinde Şirket'e göndermiş olduğu yazısında, projenin tamamlanma tarihi olarak 31.12.2021'in hedeflendiği belirtilmiştir.

Shell&Core (kat ofisleri natamam) yapım yöntemine göre tamamlanacak ve T. Vakıflar Bankası T.A.O.'ya teslim edilecek olan T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi işinin süresi ve iş bitim tarihi Şirket Yönetim Kurulu'nun 02.12.2019 tarih ve 51 sayılı kararına istinaden revize edilmiştir.

Yüklenici REC Uluslararası İnşaat Yatırım ve Ticaret A.Ş ile sözleşmeye ek protokol imzalanmış, işin süresi protokolün imzalandığı 09.12.2019 tarihinden itibaren 720 takvim günü uzatılmış ve işin bitim tarihi EKGYO'nun yazısında da belirtilen hedef master plan süresi içinde kalacak şekilde 27.11.2021 olarak belirlenmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 15.11.2018 tarihli 2018/01 no'lu kararıyla, Şirket portföyünde bulunan "T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi''nin, Banka'nın Genel Müdürlük Hizmet Binası olarak kullanılması planlanan 52 katlı bloğunda yer alan toplam 22.900 m²'lik alanın, T. Vakıflar Bankası T.A.O' ya 13.100 TL/m² birim fiyatı ile toplam 299.990.000 TL+KDV bedelle satışının gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup, 23.11.2018 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O ile "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanmıştır. Söz konusu satışa ilişkin 299.990.000 TL+KDV tutarındaki ödeme 27.11.2018 tarihinde peşin olarak tahsil edilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 26.10.2020 tarihli kararıyla, Şirket portföyünde bulunan ''T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi'' nin, Banka Genel Müdürlük Hizmet Binası olarak kullanılması planlanan 52 katlı bloğunda yer alan 28.001,20 m²'lik alanın T. Vakıflar Bankası T.A.O' ya 15.250,- TL/m² satış birim fiyatı ile toplam 427.018.300,-TL+KDV bedelle satışının gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup, 02.11.2020 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O ile "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanmıştır.

T. Vakıflar Bankası Yönetim Kurulu'nun 22.10.2020 tarihli kararı ve Genel Müdürlük makamının 06.01.2021 tarihli onayı ile Banka Genel Müdürlük Hizmet Binası olarak kullanılması planlanan 52 katlı bloğunda yer alan 4.785,68 m²'lik alanın 72.981.700 TL+KDV'ye satın alınmasına ilişkin Banka ve Şirket arasında 06.01.2021 tarihinde "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanmıştır.

Taşınmaz üzerine gerçekleştirilmesi planlanan "T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi''ne ait, tasarım uygulama ve ihale süreçlerinin yürütülmesi için "Proje Yönetim Hizmeti"ni verecek firmanın belirlenmesi amacıyla, "Proje Yönetim Hizmeti İşi İhalesi" yapılmış olup, "Birim Fiyat Usulü Bedel" esasına göre 6.000.000 TL + KDV'lik bedelle ENTEGRE Proje Yönetim Ve Danışmanlık Tic. AŞ firması ile 30/01/2017 tarih 2017/05 no'lu Yönetim Kurulu Kararı ile sözleşme imzalanmıştır.

Yenilenen sözleşme süresinin tamamlanmış olması ve İUFM ana yüklenici faaliyetlerinin süresinin 27.11.2021 tarihine kadar uzatılmış olması sebebiyle, 15.12.2020 tarih ve 2020/92 nolu Yönetim Kurulu Kararı'na istinaden ek protokol düzenlenmiş ve proje yönetim hizmetlerinin süresi uzatılmıştır. İşin süre sonu 31.12.2021 tarihidir.

Tasarım hizmetlerinin gerçekleştirilmesi için 20/02/2013 tarih ve 2013/09 no'lu Yönetim Kurulu Kararı'yla Tabanlıoğlu Mimarlık Danışmanlık LTD. ŞTİ ile 11.000.000 + KDV bedelle imzalanan sözleşme kapsamındaki tasarım süreci tamamlanmıştır.

Uygulama sürecinde mesleki kontrollük hizmetlerinin gerçekleştirilmesi için, 18/05/2017 tarih ve 2017/30 no'lu Yönetim Kurulu Kararı'yla Tabanlıoğlu Mimarlık Danışmanlık LTD. ŞTİ ile 2.994.800 + KDV bedelle ek protokol imzalanmıştır.

İUFM ana yüklenici faaliyetlerinin süresinin 27.11.2021 tarihine kadar uzatılmış olması sebebiyle, 28.05.2020 tarih ve 2020/40 nolu Yönetim Kurulu Kararı'na istinaden Ek protokol-3 düzenlenmiş ve mesleki kontrollük hizmetlerinin süresi 24 ay uzatılmıştır. İşin süre sonu 01.05.2022 tarihidir.

2021 yılı içerisinde tamamlanması planlanan projenin kaba yapı imalatları tamamlanmıştır.

Bizimtepe Aydos Konut Projesi

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, G22A05C1C-2A-2D Pafta 8085/36 ada/parselde yer alan 2014 yılında Halk GYO AŞ ile birlikte 50% - 50% sermaye yapısında kurulan adi ortaklık tarafından 110.000.000 TL+KDV bedelle satın alınan 95.221,84 m² arsa üzerinde geliştirilen 227.936 m² inşaat alanlı projede, 2014 yılı Aralık ayında 3.681.000 TL+KDV bedel ile Proje Yönetim Hizmeti Sözleşmesi ve 2015 yılı Ocak ayında 3.210.000 TL+KDV bedel ile Tasarım Hizmetleri Sözleşmesi imzalanmıştır. 2015 yılı Ekim ayında 259.000.000 TL+KDV bedel ile Ana Yüklenici olarak Haldız İnşaat Otomotiv ve Tic. A.Ş firmasıyla sözleşme imzalanarak yer teslimi yapılmıştır.

Proje Yönetim Hizmeti, Tasarım Hizmetleri, Ana Yüklenici Hizmetleri ve işin ifası için projeye yapılan diğer tüm harcamalar da (Harçlar, Yapı Denetim, Satış Pazarlama, Reklam vb. giderler) dahil olmak üzere 19/07/2019 Tarih ve 77 nolu Ortaklar Kurulu Kararı ve 25/07/2019 Tarih 2019/35 nolu Yönetim Kurulu Kararı ile toplam proje bütçesi 384.866.360 TL+KDV olarak onaylanmıştır.

Haziran 2018 dönemi itibarıyla tamamlanarak daire teslimlerinin başladığı projede konut satışları tamamlanmış olup, ortaklık mülkiyetinde bulunan ticari ünitelerden kira geliri elde edilmektedir.

Maltepe Konut Projesi

29/04/2016 tarih 2016/28 nolu karar ile İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başıbüyük Mahallesi, 15646 ada, 44 parsel de kayıtlı 15.268 m² yüzölçümlü E:1,25 ve TAKS:0,20-0,40 konut imarlı arsa, Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret AŞ ile kurulan adi ortaklık tarafından 66.971.250 TL + KDV bedel karşılığı, %50'si Vakıf GYO, %50'si Obaköy tarafından ödenmek üzere satın alınmış olup 31/01/2018 tarih 2018/4 nolu karar ile harcamalar ve hisse devri karşılığı toplam 56.831.614,85 TL'nin, Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret AŞ'ye ödenmesi suretiyle Şirket'in adi ortaklıktaki payı %99'a çıkarılmıştır.

Taşınmaz üzerine gerçekleştirilmesi planlanan Maltepe Konut Projesi'ne ait, tasarım uygulama ve ihale süreçlerinin yürütülmesi için "Proje Yönetim Hizmeti"ni verecek firmanın belirlenmesi amacıyla, "Proje Yönetim Hizmeti İşi İhalesi" yapılmış olup, "Birim Fiyat Usulü Bedel" esasına göre 1.850.000 TL + KDV'lik bedelle PROPLAN Proje Yönetim Ve Danışmanlık Tic. AŞ firması ile 08/06/2016 tarih 2016/4 nolu Ortaklar Kurulu Kararı ile sözleşme imzalanmıştır.

Tasarım hizmetlerinin gerçekleştirilmesi için 14/10/2016 tarih 2016/7 nolu Ortaklar Kurulu Kararı ile Tabanlıoğlu Mimarlık Danışmanlık LTD. ŞTİ. ile imzalanan sözleşme kapsamındaki tasarım hizmetleri süreci 2.500.000 TL + KDV bedel karşılığında tamamlanmıştır.

Maltepe Konut Projesi kapsamında "Hafriyat ve İksa İşleri''nin ADASAN ENERJİ İNŞ. TAAH. PROJE SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.'ye 14.940.209,79 TL + KDV bedelle yaptırılması hususunda, 02/05/2017 tarih 2017/01 nolu Ortaklar Kurulu Kararı ile sözleşme imzalanmıştır.

Hafriyat ve İksa İşleri tamalanmış olup, Maltepe Konut Projesi Ana Yüklenici ihalesi hazırlık süreci devam etmektedir. Projenin ilerleme seviyesi %5 oranındadır.

Hafriyat ve iksa işleri tamamlanmış olmasına karşın, proje alanı üzerinde henüz uygulama faaliyetleri gerçekleştirilmemiş olması gerekçesi ile, saha çevresi iksa kazıklarının güvenliğini sağlamak amacı ile 25.02.2021 tarihinde 1.199.981 TL + KDV bedelli "İksa Günçlendirme Hizmetleri" sözleşmesi imza altına alınmış olup bu kapsamda hizmet alımı yürütülmektedir.

Transform Fikirtepe

09/05/2018 tarih 2018/17 nolu karar ile İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi'nde 3412 ada 3 parselde kayıtlı arsa üzerine inşai faaliyetleri devam eden Transform Fikirtepe Projesinin, C Blok 13, 14 ve 15. katlarında bulunan Toplam 2.728,92 m² Brüt Alanlı 30 adet bağımsız bölüm 24.000.000 TL + KDV karşılığında satın alınmıştır. Projenin ilerleme seviyesi %72 oranındadır.

Nidapark Küçükyalı

30/11/2018 tarih 2018/62 nolu karar ile İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesi'nde 16772 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı inşai faaliyetleri devam eden Nidapark Küçükyalı Projesi B10 ve B11 blokları ofis kulelerinde yer alan 20.439,61 m² brüt satış alanlı toplam 102 adet Bağımsız Bölüm 220.747.788 TL + KDV karşılığında satın alınmıştır. 13/10/2020 tarihinde imzalanmış olan ek protokole göre brüt satış alanı 20.427,73 m², bağımsız bölüm sayısı 106 adet olarak düzenlenmiştir. Projenin ilerleme seviyesi %43,89 oranındadır.

Gaziantep İconova Projesi

09/05/2018 tarih 2018/30 nolu karar ile Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Güvenevler Mahallesi'nde 5155 ada, 2 parselde kayıtlı, 51.916,88 m² arsa üzerine konumlu Gaziantep Iconova Projesine, hisse ortaklığı karşılığında Proje geliştirme kapsamında gerekli olacak finansman ihtiyacının 110.000.000 TL bedele kadar olan kısmının ihtiyaca göre Şirket tarafından karşılanması adına, Mülkiyet Edinme Gayesi Olmaksızın Gayrimenkul Projesi Geliştirme Ortak Girişim Sözleşmesi imzalanmıştır. 577 adet konut, 41 adet ticari birim olmak üzere 196.939,89 m² satılabilir alana sahip projenin geçici kabulü yapılmış olup satışı gerçekleşmiş olan bağımsız bölümlerin müşteri teslimleri gerçekleştirilmiştir. Gaziantep Iconova Projesinde, 25/10/2019 tarih 237 sayı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır.

27/08/2020 tarih 2020/28 nolu karar ile, sözleşme kapsamında tahsil edilecek olan alacakların defaten tahsili yolu ile sözleşmenin sonlandırılmasına karar verilmiştir.

İzmir Konak Karma Projesi

Şirket portföyünde bulunan İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 Ada 1 parsel'de bulunan arsa üzerine Şirket'in uygun göreceği proje uyarınca, tüm giderleri Yüklenici tarafından karşılanmak ve her türlü sorumluluk Yüklenici'ye ait olmak üzere, "İzmir Konak Karma Projesi" Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi'nin 617.000.000 TL + KDV Arsa

Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri üzerinden %30 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı karşılığı 185.100.000 TL + KDV olmak üzere, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri'ni ve Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri'nin artması halinde, artan Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri'ne uygulanmak üzere %30 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı karşılığı Artan Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG)+KDV'ni Şirket'e ödemeyi ve söz konusu işi yapmayı kabul ve taahhüt eden İlk İnşaat Taah.San. ve Tic. AŞ – Kaf Teknik Yapı İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı ile 28 Aralık 2017 tarih 2017/04 nolu karar ile sözleşme imzalanmıştır.

8601 ada 1 parsel (yeni 2 parsel) sayılı taşınmazda, yapı ruhsatnamesine başvuru sonucu Konak Belediyesi'nden alınan 13.07.2018 tarih ve 8842 sayılı imar durum belgesinde, 8601 ada, 1 parsel no'lu taşınmazın kuzey komşuluğundaki mülkiyeti Türkiye Elektrik Kurumuna (TEK) ait olan 8669 ada, 2 parsel no'lu taşınmaz ile tevhid edilip 30 m² MİA lejantında kalan kısmın Proje alanına dahil edilmesi, geriye kalan 70 m²'lik kısmının yola terk edilmesi gerektiği belirtilerek zorunlu tevhid şartı getirilmiştir.

Ruhsat alım yükümlülüğünün gerekçesi olan tevhit işlemine binaen 8669 ada 2 parselin Şirket tarafından satın alınması yönünde Türkiye Elektrik Kurumu (TEK) ile görüşmelere başlanmış olup 21.02.2019 tarih ve 76440 sayılı TEİAŞ yazısı ile taşınmazın Şirket'e devrine karar verildiği belirtilmiştir.

04.04.2019 tarihinde 8669 Ada 2 parsel sayılı taşınmazın tapu işlemleri tamamlanmış olup Şirket adına tescili yapılmıştır. 100 m²'lik 8669 ada 2 parselin 30 m²'lik kısmı MİA alanı olarak "İzmir Konak Karma Projesi"ne dahil edilmiş, 70 m²'lik kısmı yola terk edilerek, 8601 ada 1 parsel ile 8669 ada 2 parselin tevhiti neticesinde 8601 ada 2 parsel sayılı taşınmaz oluşmuş ve Şirket'e 11.04.2019 tarihinde tescili yapılmıştır. 8601 ada 2 parsel sayılı taşınmaz üzerinde gerçekleştrilecek olan İzmir Konak Karma Projesi'nin İksa ruhsatı 21/02/2020 tarihinde, inşaat yapı ruhsatı 16.04.2020 tarihinde alınmış olup 2021 yılı itibariyle inşaat uygulama faaliyetleri başlatılmıştır.

Cubes Ankara

13/05/2020 tarih 2020/16 nolu karar ile Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi'nde 16124/5 ve 16125/4 ada/parsellerde kayıtlı olan ve hali hazırda %15 iş ilerlemesine haiz Cubes Ankara Projesi, 6 ayda bir ve 4 eşit taksitle toplam 252.500.000 TL + KDV bedelli devir sözleşmesi ile portföye dahil edilmiştir.

Projeye dair 20/04/2021 tarihinde alınan yapı tadilat ruhsatı ile proje inşaat alanı 216.932 m² olarak ve bağımsız bölüm sayısı 916 ad. (konut + ofis + perakende ticari) olarak yeniden düzenlenmiştir. Ana yüklenici ihale çalışmaları sürdürülmektedir.

6.2.2. İhraççı tarafından yapılmakta olan yatırımlarının niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

Yatırımlar	Coğrafi Konum	Mevcut Maliyet (TL)	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi	İstanbul / Ümraniye	882.617.000	46,50	Uzun-Kısa Vadeli Yabancı Kaynak-Özkaynak
Maltepe Konut Projesi	İstanbul Maltepe	119.577.940	5	Uzun-Kısa Vadeli Yabancı Kaynak-Özkaynak
Transform Fikirtepe(1)	İstanbul / Kadıköy	32.155.414	~~70~~ 72	Uzun-Kısa Vadeli Yabancı Kaynak
Nidapark Küçükyalı(2)	İstanbul / Maltepe	228.221.000	43,89	Özkaynak
İzmir Konak Karma Projesi(3)	İzmir / Konak	114.965.467	5	Özkaynak
Cubes Ankara Karma Projesi(4)	Ankara / Çankaya	……	15	……..

(1)Transform Fikirtepe Projesi satış vaadi sözleşmesi ile alınmış olup, ilave maliyet gerçekleşmeyecektir.
https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/682615

(2)Nidapark Küçükyalı Projesi satış vaadi sözleşmesi ile alınmış olup, ilave maliyet gerçekleşmeyecektir.
https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/722483

(3)İzmir Konak Karma Projesi arsa alımı ve diğer maliyetlerden oluşmakta olup, Proje Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi ile ihale edilmiştir. Henüz inşaat başlamamıştır.

https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/649837

(4) Cubes Ankara Karma Projesi arsa alımı ve diğer maliyetlerden oluşmakta olup, Proje ihalesi henüz gerçekleştirilmemiştir.

https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/845553

https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/855213

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi: Madde 6.2.1.'de belirtilen yatırımlardan;

T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi'nde, T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile 15.11.2018 tarih ve 2018/01 no'lu kararla Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi,

T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi'nde, T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile 26.10.2020 tarih ve 2020/80 no'lu kararla Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi,

T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi'nde, T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile 06.01.2021 tarih ve 2021/01 no'lu kararla Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi,

İzmir Konak Karma Projesinde, İlk İnşaat Taah.San. ve Tic. AŞAŞ – Kaf Teknik Yapı İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı ile 28/12/2017 tarih 2017/64 nolu kararla Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi,

Iconova Projesinde, Şireci-Acarsan İnş. San. ve Tic. AŞAŞ ile 09/05/2018 tarih 2018/30 nolu kararla Hasılat Paylaşımı Ortak Girişim Sözleşmesi (Mülkiyet Edinme Amacı Olmaksızın Gayrimenkul Geliştirme),

Nidapark Küçükyalı Projesinde, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞAŞ ve Tahincioğlu Küçükyalı Adi Ortaklığı ile 30/11/2018 tarih 2018/62 nolu kararla Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ve 31/08/2020 tarih 2020/69 nolu kararla sözleşmeye ek protokol,

Transform Fikirtepe Projesinde, Obaköy Haldız Adi Ortaklığı ile 09/05/2018 tarih 2018/27 nolu kararla Ön Ödemeli Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi

imzalanmıştır.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule 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'in faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

2018, 2019 ve 2020 yılı faaliyet dönemlerinde Şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerden aşağıda yer alan kira ve satış gelirlerini elde edilmiştir.

Net Satışlar (TL)	**31.12.2018**	%	**31.12.2019**	%	**31.12.2020**	%
Ürünler						
İstanbul/Bizimtepe Aydos Projesi Konut Satış Geliri	187.774.810	98,36	18.158.800	82,80	74.097.694	95,35
Hizmetler						
İstanbul Levent İş Merkezi/Vakıf Menkul Değerler Yatırım A.Ş kira geliri	1.005.090	0,53	1.080.000	4,92	463.608	0,60
Ankara Kavaklıdere Dükkan/Vakıfbank Kavaklıdere Şube kira geliri	913.891	0,48	1.020.000	4,65	1.152.000	1,48
Kütahya Merkez İş Merkezi/Vakıfbank Kütahya Şube Kira geliri	508.752	0,27	638.367	2,91	712.237	0,92
İzmir Aliağa İş Merkezi/Vakıfbank Aliağa Şube kira geliri	370.965	0,19	465.476	2,12	337.992	0,43
İstanbul Fatih İş Merkezi/Vakıfbank Fatih Şube kira geliri	328.569	0,17	412.279	1,89	459.985	0,59
İstanbul/Bizimtepe Aydos Ticari Üniteler Kira gelirleri	--	--	155.942	0,71	490.936	0,63
TOPLAM	**190.902.077**	**100**	**21.930.864**	**100**	**77.714.452**	**100**

31 Aralık 2018 itibarıyla konut satış gelirleri, Bizimtepe Aydos projesinden daire teslimlerini içermektedir. Kira gelirlerinin 3.127.267 TL'nin tamamını (faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira geliridir) ilişkili taraflardan kira gelirleri oluşturmaktadır.

31 Aralık 2019 itibarıyla konut satış gelirleri, Bizimtepe Aydos projesinden daire teslimlerini içermektedir. Kira gelirlerinin 3.616.122 TL'lik kısmı (faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira geliridir) ilişkili taraflardan kira gelirlerinden, 155.942 TL'lik kısmı ise Bizimtepe Aydos projesi ticari alan kira gelirlerinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2020 itibarıyla konut satış gelirleri, Bizimtepe Aydos projesinden daire teslimlerini içermektedir. Kira gelirlerinin 3.125.822 TL'lik kısmı (faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira geliridir) ilişkili taraflardan kira gelirlerinden, 490.936 TL'lik kısmı ise Bizimtepe Aydos projesi ticari alan kira gelirlerinden oluşmaktadır.

7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

7.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ihraççının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Halka açık bir Anonim Ortaklık olan Şirket, GYO sektöründe faaliyet göstermekte olup mevzuat çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmektedir. Türkiye'de inşaat sektörü, ekonomik aktivitenin en önemli itici güçlerinden biridir. Nitekim geçtiğimiz 20 yılda (2000-2020), Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin üzerinde büyüme performansı sergilemiştir. TÜİK verilerine göre, son 20 yıllık dönemde üretim yöntemiyle GSYH'de yıllık ortalama %4,6 büyüme yaşanırken, inşaat sektörü ise yıllık ortalama %6,1 ile ekonominin üzerinde büyümüştür. Söz konusu dönemde inşaat sektörünün toplam GSYH içerisindeki payı ortalama %6,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2020 yılında ise, üretim yöntemiyle GSYH yıllık bazda %1,8 büyürken, inşaat sektörü %3,5 küçülmüştür.

Türkiye'de gayrimenkul ve inşaat sektörlerinin, ekonomik büyümenin yanı sıra enflasyon ve işsizlik gibi makroekonomik gelişmelere de hassasiyeti yüksektir. Enflasyonun, kredi faizleri yoluyla talep üzerinde ve inşaat maliyetleri kanalıyla sektör büyümesi üzerinde önemli etkileri bulunmaktadır. 2020 yılı Aralık ayında tüketici fiyat endeksinde; bir önceki yılın Aralık ayına göre %14,60 ve on iki aylık ortalamalara göre %12,28 artış gerçekleşmiştir. TÜİK verilerine göre, 2020 yılının Aralık ayında inşaat maliyet endeksi 240,35 seviyesinde gerçekleşmiş olup, bir önceki yılın aynı ayına göre %25,02 oranında artış göstermiştir. 2021 yılının Şubat ayında ise, tüketici fiyat endeksinde yıllık bazda %15,61 artış yaşanırken, inşaat maliyet endeksi yıllık bazda %27,59 artarak 258,16 seviyesinde gerçekleşmiştir.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2020 Aralık ayında yıllık bazda %7,72 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %103,80 oranında nominal artış gerçekleşmiştir. REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi Şubat ayında ise yıllık bazda %6,28 nominal artış göstermiştir. Yeni Konut Fiyat Endeksi'nde, Şubat ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0,21 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0,25 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0,10 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0,06 oranında nominal artış gerçekleşmiştir. Söz konusu rapora göre, Şubat ayında markalı konutlardaki stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazında %4,02 oranında erime gözlenmiştir. Şubat ayında, satışı gerçekleştirilen markalı konutların %49,95'i bitmiş konut stoklarından, %50,05'i bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

Büyüme ve enflasyon kadar istihdam piyasasındaki gelişmeler de gayrimenkul ve inşaat sektörü faaliyetleri açısından önemli olup, işsizlik oranında azalış/artış konut talebini ve inşaat

yatırımlarını olumlu/olumsuz yönde etkileyebilmektedir. TÜİK verilerine göre, 2021 yılı Şubat ayında mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %13,4 seviyesinde gerçekleşirken, mevsim etkisinden arındırılmış istihdam oranı %43,4 olmuştur. GYODER tarafından yayımlanan Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 yılı 4.çeyrek raporuna göre, 2019 yılında toplam konut satışları 1.348.729 adet olurken 2020 yılında ise 1.499.316'ya yükselerek %11,2'lik bir artış sağlamıştır. 2020 yılında yabancılara yapılan konut satışları yıllık bazda %10,3 düşüşle 40.812 adet seviyesinde gerçekleşmiştir.

Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme potansiyeli sunduğu düşünülmektedir. Hane halkı ile Devletin nihai tüketim harcamalarındaki artış, inşaat ve alt sektörleri üzerinde olumlu etki yaratan bir unsurdur. Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektörü yılların verdiği deneyim ile son derece dinamik bir şekilde gelişen şartlara uyum sağlamaktadır. Orta vadede enflasyonun hedeflenen noktaya çekilmesi durumunda bu şartlardan en olumlu etkilenecek sektörlerin başında da inşaat ve gayrimenkul sektörü gelmektedir. Sektörün hem üretim hem de finansal anlamda eksikliklerinin giderilmesi durumunda çok daha başarılı ve katma değerli çalışmalar yapacağı aşikârdır. Ülkemiz ile ilgili gerekse sektörle ilgili istikrar ve dinamik yapı devam ettikçe orta vadede eğilim büyüme yönünde olacaktır.

Borsa İstanbul (BİST)'da mevcut durumda 34 adet GYO işlem görmekte olup, bu şirketlerin 12.05.2021 tarihi itibarıyla toplam piyasa değeri 59,8 milyar TL'dir. Vakıf GYO, BİST'de işlem gören GYO'lar arasında 1,23 milyar TL'lik piyasa değeri ile 17. sırada yer almakta olup, sektörün toplam piyasa değeri içindeki payı %2,1 seviyesindedir. 31.12.2020 sonu itibarıyla, BİST'de işlem gören GYO'ların toplam aktif büyüklüğü 103,3 milyar TL'dir. Vakıf GYO, 2,93 milyar TL'lik aktif büyüklüğü ile BİST'de işlem gören GYO'ların toplam aktif büyüklüğünün %2,8'ini oluşturmakta ve 10. sırada yer almaktadır.

Borsa İstanbul (BİST)'da işlem gören GYO'ların 12.05.2021 tarihli piyasa değerleri ve 31.12.2020 tarihi itibarıyla toplam aktif büyüklükleri aşağıda yer almaktadır.

Şirket Adı	**BIST Kodu**	**Piyasa Değeri (12.05.2021 itibarıyla)**	**Aktif Büyüklük (31.12.2020 sonu itibarıyla)**
Akfen G.M.Y.O.	AKFGY:IS	1.375.138.865	2.903.964.639
Akis G.M.Y.O.	AKSGY:IS	1.537.550.000	6.104.877.531
Akmerkez G.M.Y.O.	AKMGY:IS	1.729.049.600	265.747.122
Alarko G.M.Y.O.	ALGYO:IS	1.526.280.000	1.827.244.961
Ata G.M.Y.O.	ATAGY:IS	91.675.000	86.955.492
Atakule G.M.Y.O.	AGYO:IS	579.810.000	528.427.418
Avrasya G.M.Y.O.	AVGYO:IS	315.828.000	241.650.749
Deniz G.M.Y.O.	DZGYO:IS	804.000.000	1.053.516.529
Dogus G.M.Y.O.	DGGYO:IS	3.549.163.232	1.963.246.567
Emlak G.M.Y.O.	EKGYO:IS	7.068.000.000	27.678.593.000
Halk G.M.Y.O.	HLGYO:IS	3.123.400.000	3.514.726.080
Idealist G.M.Y.O.	IDGYO:IS	60.000.000	29.915.302
Is G.M.Y.O.	ISGYO:IS	1.840.800.000	5.225.405.467
Kiler G.M.Y.O.	KLGYO:IS	1.196.600.000	1.852.128.000
Korfez G.M.Y.O.	KRGYO:IS	345.840.000	166.389.870
Marti G.M.Y.O.	MRGYO:IS	177.100.000	921.286.648

Mistral G.M.Y.O	MSGYO:IS	676.466.090	264.684.696
Nurol G.M.Y.O.	NUGYO:IS	4.457.574.000	1.640.071.662
Ozak G.M.Y.O.	OZKGY:IS	1.587.040.000	5.875.358.220
Ozderici G.M.Y.O.	OZGYO:IS	435.000.000	465.314.478
Panora G.M.Y.O.	PAGYO:IS	549.840.000	958.329.423
Peker G.M.Y.O.	PEKGY:IS	323.840.000	508.144.908
Pera G.M.Y.O.	PEGYO:IS	201.009.600	126.230.164
Reysas G.M.Y.O.	RYGYO:IS	1.015.980.004	3.479.558.306
Servet G.M.Y.O.	SRVGY:IS	4.656.600.000	2.633.369.710
Sinpas G.M.Y.O.	SNGYO:IS	3.326.866.975	5.806.621.979
T.S.K.B. G.M.Y.O.	TSGYO:IS	2.080.000.000	603.049.652
Torunlar G.M.Y.O.	TRGYO:IS	3.560.000.000	13.711.181.000
Trend G.M.Y.O.	TDGYO:IS	193.800.000	69.362.217
Vakif G.M.Y.O.	VKGYO:IS	1.230.000.000	2.928.981.416
Yapi Kredi Koray G.M.Y.O.	YKGYO:IS	256.000.000	97.400.240
Yeni Gimat G.M.Y.O	YGGYO:IS	2.115.993.600	2.234.541.646
Yesil G.M.Y.O.	YGYO:IS	284.490.004	2.089.866.932
Ziraat Gayrimenkul Yatirim Ortakligi	ZRGYO:IS	7.556.728.200	5.435.903.353

Kaynak: *Rasyonet, KAP*

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

Şirket GYO sektöründe yer almakta olup; esas faaliyetlerinden elde edilen hasılat genel hatlarıyla Halk GYO (%50) - Vakıf GYO (%50) ortaklığında gerçekleştirilen İstanbul Bizimtepe Aydos Projesi konut satışları ile faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket, portföyünde bulunan İstanbul / Levent İş Merkezi, Ankara / Kavaklıdere Dükkan, Kütahya / Merkez İş Merkezi, İzmir / Aliağa İş Merkezi, İstanbul / Fatih İş Merkezi ve İstanbul / Bizimtepe Aydos projesi Ticari ünitelerinden kira geliri, İstanbul Bizimtepe Aydos Projesinden bulunan portföydeki konutlardan ise konut satış geliri elde etmektedir. 2018 yılı gelirlerinin %98,36'sı Bizimtepe Aydos Projesi konut satış gelirlerinden, %1,64'ü ise kira gelirlerinden oluşmaktadır. 2019 yılı gelirlerinin %82,80'i Bizimtepe Aydos Projesi konut satışlarından %17,20'si ise kira gelirlerinden oluşmaktadır. 2020 yılı gelirlerinin %95,34'ü Bizimtepe Aydos Projesi konut satışlarından %4,66'si ise kira gelirlerinden oluşmaktadır.

NET SATIŞLAR (TL)	**31.12.2020**	%	**31.12.2019**	%	**31.12.2018**	%
Konut satışları	74.097.694	95,3%	18.158.800	82,8%	187.774.810	98,36
Kira Gelirleri	3.616.758	4,7%	3.772.064	17,2%	3.127.267	1,64

TOPLAM	**77.714.452**	**100**	**21.930.864**	**100**	**190.902.077**	**100**

İstanbul / Levent İş Merkezi, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 1472 ada 1 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 1.477 m²'dir. Şirket bu taşınmazını Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2020 tarihinde başlayıp 21 Mayıs 2020 tarihine kadar olan hesap döneminde 463.608 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 1.080.000 TL, 2018: 1.005.090 TL,).

Ankara / Kavaklıdere Dükkan, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi, 2537 ada, 6 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 1.062 m²'dir. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Kavaklıdere Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2020 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde 1.152.000 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 1.020.000 TL, 2018: 913.891 TL,).

Kütahya / Merkez İş Merkezi, Kütahya İli, Merkez İlçesi, Ali Paşa Mahallesi, 63 ada 224 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 2.060 m²'dir. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Kütahya Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2020 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde 712.237 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 638.367 TL, 2018: 508.752 TL,).

İzmir / Aliağa İş Merkezi, İzmir İli, Aliağa İlçesi, Aliağa Mahallesi, 50 pafta, 5637 parselde kayıtlıdır. Toplam bina kullanım alanı 1.132 m²'dir. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Aliağa Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2020 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde 337.992 TL kira geliri elde etmiştir (2019: 465.476,TL 2018: 370.965 TL.

İstanbul / Fatih İş Merkezi, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Kirmasti Mahallesi, 2123 ada, 9 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 509 m²'dir. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Fatih Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2020 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde 459.986 TL kira geliri elde etmiştir. (2019: 412.279 TL, 2018: 328.569 TL).

İstanbul / Bizimtepe Aydos projesi, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 ada, 36 parsel üzerine konumludur. Projede Şirket'e ait toplam 47 bağımsız ticari bölüm bulunmaktadır. 2019 itibarıyla Bizimtepe Aydos Projesinde bulunan Ticari üniteleri için kira sözleşmesi imzalamaya başlamıştır. 1 Ocak 2020 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde 490.936 TL kira geliri elde edilmiştir. (2019: 155.942 TL).

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

Şirketin 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin işbu izahnamenin 5. bölümünde belirtilen Şirket'in faaliyet gösterdiği sektöre ve Şirket'e ilşkin risklerden olumsuz etkilenmesi ihtimali bulunmaktadır.

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

Yoktur.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

Yoktur.

7.6. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

İhraççı, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O'nun bir iştiraki olup, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O finans grubunda yer almaktadır. Şirket, 1996 yılında Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde hisse senetlerini halka arzetmek üzere ve kayıtlı sermaye esaslarına göre ani surette bir Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak kurulmuştur. Mevcut durumda Şirket'in ana ortağı %45,71 oranında pay sahipliği ile Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O olup diğer ortakları ise %7,31 oranında pay sahipliği ile T.C Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, %6,96 oranında pay sahipliği ile Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı, %6,7 oranında pay sahipliği ile Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı, %1,56 oranında pay sahipliği ile Vakıf Pazarlama Sanayi ve Ticaret AŞ ve %0,87 oranında pay sahipliği ileTürkiye Sigorta AŞ'dir. Şirket'in %30,89 oranında halka açık payları bulunmaktadır.

11 Ocak 1954 tarihinde, 50 milyon TL sermaye ile kurulan VakıfBank, vakıf kaynaklarını en etkin biçimde değerlendirmek ve çağdaş bankacılık yöntemleri ve uygulamaları ile ekonomik kalkınmanın gerekleri doğrultusunda Türkiye'nin tasarruf düzeyinin geliştirilmesine katkıda bulunmak ve bu tasarrufları kullanarak yarar sağlamak amacıyla 13 Nisan 1954 tarihinde faaliyetlerine başlamıştır.

11 Aralık 2019 tarihi itibariyle, Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün idare ve temsil ettiği %43,00'ü (A) Grubu ve %15,51'i (B) Grubu olmak üzere toplam %58,51'lik VakıfBank hissesi 3 Aralık 2019 tarihli Cumhurbaşkanı kararı ile T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na devredilmiştir.

2020 sonu itibarıyla, varlık büyüklüğü açısından Türkiye'deki en büyük 2. banka konumunda olan VakıfBank, kurulduğu günden bu yana faaliyetlerini, kendi özel VakıfBank Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde, ülke ekonomisinin büyümesi, gelişimi ve dünya ekonomisiyle bütünleşmesine katkıda bulunmak amacıyla sürdürmektedir.

Banka, operasyonlarını yurt içi-yurt dışı şubeleri ile 12 bağlı ortaklığı ve 12 iştiraki aracılığıyla sürdürmektedir. Bağlı ortaklık ve iştiraklerinin dördü bankacılık, ikisi sigortacılık, altısı diğer mali iştirakler olmak üzere 12'si finans sektöründe; biri enerji, ikisi turizm, biri imalat, sekizi diğer ticari işletmeler sektöründe olmak üzere 12'si finans sektörü dışında yer almaktadır. VakıfBank'ın finansal ve finansal olmayan iştirakleri ve bağlı ortaklıklarının listesi aşağıdadır:

FİNANSAL İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLARIN TİCARET UNVANLARI	FAALİYET KONULARI HAKKINDA ÖZET BİLGİ
VakıfBank International AG	Bankacılık
Kıbrıs Vakıflar Bankası Ltd.	Bankacılık
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	Kalkınma ve yatırım bankacılığı

İstanbul Takas ve Saklama Bankası AŞ	Takas ve saklama hizmetleri ile yatırım bankacılığı faaliyetleri yapmak
Vakıf Finansal Kiralama AŞ	Her türlü kiralama ve leasing işlemleri yapmak
Vakıf Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı AŞ	Menkul kıymet portföy işletmeciliği
Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Gayrimenkul portföy işletmeciliği
Vakıf Faktoring AŞ	Her türlü yurt içi, yurt dışı ticari muameleye yönelik faktoring hizmeti vermek
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Sermaye Piyasası faaliyetlerinde bulunmak
Kredi Garanti Fonu AŞ	KOBİ, çiftçi, esnaf ve sanatkarlar ile serbest meslek mensupları lehine her türlü kredi için kredi kefaleti vermek
Birleşik İpotek Finansmanı AŞ	İpotek finansmanı

FİNANSAL OLMAYAN İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLAR	**FAALİYET KONULARI HAKKINDA ÖZET BİLGİ**
Platform Ortak Kartlı Sistemler AŞ	Banka kartları, kredi kartları, POS'lar, üye işyerleri, ödeme sistemlerine ilişkin her türlü operasyonel faaliyetin yapılması, alt yapının oluşturulması, teknik destek sağlanması ve bu amaçlara aykırı olmamak üzere sair faaliyetlerde bulunmak
Taksim Otelcilik AŞ	Otel işletmeciliği ve otel inşaa işleri
Vakıf Gayrimenkul Değerleme AŞ	Her türlü gayrimenkullerin ekspertiz ve değerleme işlemlerini yapmak
Vakıf Enerji ve Madencilik AŞ	Elektrik ve ısı enerjisi üretmek, tesisler kurmak, ürettiği enerjiyi satmak
Vakıf Pazarlama Sanayi ve Ticaret AŞ	Personel hizmet satışı ve OSGB hizmeti
Roketsan Roket Sanayii ve Ticaret AŞ	Her nevi füze, roket, roketatar ve roket yakıtı ile bunların motorlarını imal etmek, üretim ve satışı
Bankalararası Kart Merkezi AŞ	Kartlı ödeme sistemleri, takas ve provizyon işlemleri yürütmek
KKB Kredi Kayıt Bürosu AŞ	Kredi bilgilerinin alışverişini sağlamak
İzmir Enternasyonal Otelcilik AŞ	Turistik otel ve ticaret merkezi yaptırarak işletmek veya işlettirmek
Güçbirliği Holding AŞ	Ülke ekonomisinin geliştirilmesiyle bölge sanayiinin ilerlemesi için zirai,ticari,vb.şirketlere iştirak etmek
Tasfiye Halinde World Vakıf UBB Ltd.	Tasfiye sürecinde
Türkiye Ürün İhtisas Borsası AŞ	Lisanslı depo işletmelerince oluşturulan elektronik ürün senetleri ile elektronik ürün senetlerine dayalı vadeli işlem sözleşmelerinin ticaretinin yürütülmesini sağlamak

	üzere borsacılık faaliyetinde bulunmak
JCR Avrasya Derecelendirme AŞ	Kredi ve kurumsal yönetim alanlarında derecelendirme faaliyetlerinde bulunmak
Bileşim Finansal Teknolojiler ve Ödeme Sistemleri AŞ	ATM, üye işyeri, saha destek operasyonları, çağrı merkezi, geçiş sistemi, kredi kartı ve banka kartı hizmetleri sunmak

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2019 ve 31.12.2018 sonu itibarıyla Grup içerisinde yer alan şirketlerle ilişkisinin detaylı dökümü aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar (TL)	**Bakiyenin kaynağını doğuran işlemlere ilişkin özet bilgi**	**31.12.2020**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Bankalar ve diğer hazır değerler				
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank")	Mevduat İşlemi	819.794.585	652.618	143.095.968
Peşin ödenmiş giderler				
Türkiye Sigorta AŞ. ("Türkiye Sigorta")	Sigorta İşlemi	268.054	325.567	208.436
Toplam		**268.054**	**325.567**	**208.436**
İlişkili taraflardan kısa vadeli ve uzun vadeli borçlanmalar				
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank")	Finansman İşlemi	293.728.166	196.389.369	187.450.529
İlişkili taraflara ticari borçlar				
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank")	Gayrimenkul Alım İşlemi	252.500.000	-	-
Vakıf Pazarlama San. Tic. AŞ	Hizmet Alım İşlemi	25.775	14.517	3.062
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş	Aracılık Hizmet Alım İşlemi	-	-	7.965
PYS Güvenlik A.S.	Hizmet Alım İşlemi	8.472	6.511	-
Toplam		**252.534.247**	**21.028**	**11.027**
İlişkili taraflardan alınan avanslar				
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank")	Gayrimenkul Satış İşlemi & Kira	727.008.300	299.990.000	299.990.000

Gelirler (TL)	**Bakiyenin kaynağını doğuran işlemlere ilişkin özet bilgi**	**31.12.2020**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
İlişkili taraflardan kira gelirleri				
Vakıfbank	Kiralama İşlemi	2.662.215	2.536.121	2.122.177
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Kiralama İşlemi	463.608	1.080.000	1.005.090
Toplam		**3.125.823**	**3.616.121**	**3.127.267**
İlişkili taraflardan faiz gelirleri				
Vakıfbank	Vadeli Mevduat Faiz Geliri	39.184.177	6.804.169	10.378.225
Vakıfbank bono faizi	Bono Alım Faiz Geliri	-	-	83.684
Toplam		**39.184.177**	**6.804.169**	**10.461.909**

Giderler (TL)	Bakiyenin kaynağını doğuran işlemlere ilişkin özet bilgi	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri				
Türkiye Sigorta AŞ ("Türkiye Sigorta")	Sigorta İşlemi	540.070	478.648	297.883
Vakıf Emeklilik AŞ	Sigorta İşlemi	-	7.180	79.856
Toplam		**540.070**	**485.828**	**377.739**
İlişkili taraflara ödenen faaliyet ve komisyon giderleri				
Vakıfbank	Teminat Mektubu Komisyonu	342.803	272.896	266.718
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Hizmet Alım İşlemi	236.918	81.600	236.925
Vakıf Pazarlama	Hizmet Alım İşlemi	232.157	141.962	10.110
PYS Güvenlik AŞ	Hizmet Alım İşlemi	96.493	0	0
Toplam		**908.371**	**496.458**	**513.753**
Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar				
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	Ücret Ödemeleri	937.787	799.457	732.593
Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler	Ücret ve Ayni Hak Ödemeleri	1.636.754	1.009.367	863.432
İlişkili taraflara ödenen faiz gideri				
Vakıfbank Vakıfbank	Finansal Borç Faiz Ödemeleri	25.888.269	55.190.628	10.745.308

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibariyle ihraççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ihraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

Şirket'in stok ve yatırım amaçlı gayrimenkulleri dışında kalan maddi duran varlıklarının yıllar itibarıyla net nefter değerleri aşağıdaki gibidir:

Maddi Duran Varlıklar (TL)	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Demirbaşlar	649.178	578.790	577.425
Demirbaş Amortismanı	-505.552	-471.489	-393.695
Arsalar	220.926	205.926	205.926
Taşıtlar	0	104.332.	101.998
Taşıtlar Amortismanı	0	-103.257	-101.873
Özel maliyetler	710.180	710.180	705.364
Özel maliyetler amortismanı	-537.541	-524.262	-190.194

Şirket'in 31.12.2020 itibarıyla sahip olduğu stoklara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Sahip Olunan Stoklara İlişkin Bilgiler									
Konut & Arsa	**Edinildiği Yıl**	**m^2**	**Mevkii**	**Gerçeğe Uygun Değer (TL)**	**Net Defter Değeri (TL)**	**Kullanım Amacı**	**Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum**	**Kira Dönemi**	**Yıllık Kira Tutarı (TL)**
İş Merkezi/IUFM Projesi	2018	50.901	Ümraniye/ İstanbul	330.369.330	319.973.776	Satış amaçlı geliştirilen stok	-	-	-

Konut Projesi/Maltepe Projesi	2016	15.264	Maltepe/ İstanbul	121.326.800	109.124.341	Satış amaçlı geliştirilen stok	-	-	-
Konut Projesi/BTA Projesi	2015	648	Sancaktepe/ İstanbul	3.580.500	1.119.845	Satışı devam eden stok	-	-	-
Karma Proje/İzmir Konak Proje	2015	17.704	Konak İzmir	169.958.400	169.958.400	Satış amaçlı geliştirilen stok	-	-	-
Konut Projesi/CUBES Ankara Projesi	2020	207.853	Çankaya Ankara	253.843.285	253.843.285	Satış amaçlı geliştirilen stok	-	-	-

Şirket'in aktifinde bulunan faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Aktifinde Bulunan Faal Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler									
Cinsi	**Edinildiği Yıl**	**m^2**	**Mevkii**	**Gerçeğe Uygun Değer (TL)**	**Net Defter Değeri (TL)**	**Kullanım Amacı**	**Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum**	**Kira Dönemi**	**Yıllık Kira Tutarı (TL)**
Bina	30.Ara.04	1.062	Ankara/ Kavaklıdere	15.180.000	4.217.009	Dükkan	Vakıfbank Kavaklıdere Şube	1 Ocak-31 Aralık 2020	1.152.000
Bina	31.Oca.11	2.060	Kütahya/ Merkez	8.020.000	4.194.987	İş Merkezi	Vakıfbank Kütahya Şube	1 Ocak-31 Aralık 2020	712.237
Bina	31.Oca.11	1.132	İzmir/Aliağa	7.146.700	3.065.063	İş Merkez	Vakıfbank Aliağa Şube	1 Ocak-31 Aralık 2020	337.992
Bina	8.Şub.11	509	İstanbul/Fatih	8.535.000	3.209.200	İş Merkezi	Vakıfbank Fatih Şube	1 Ocak-31 Aralık 2020	459.986
Bina	2015	1.141	İstanbul/ Sancaktepe	7.604.000	3.950.787	Dükkan	Bizimtepe Aydos Ticari Alanlar	1 Ocak-31 Aralık 2020	490.936

Şirket'in, finansal kiralama yolu ile edinmiş olduğu maddi duran varlığı ve edinilmesi planlanan maddi duran varlıkları bulunmamaktadır.

9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:

Maltepe Arsası üzerinde geliştirilen 316 adet konuttan oluşan proje kapsamında, 26.05.2017 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik doğrultusunda 200 konut ve üzeri toplu konutlarda ÇED'in gerekli olup olmadığına dair karar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca yeterlik verilmiş kuruluş tarafından "Proje Tanıtım Dosyası'' hazırlanarak Bakanlığa başvuruda bulunulmuştur. Bakanlık tarafından 21.06.2017 tarihli Çevresel Etki Değerlendirme Belgesi ile "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı verilmiştir.

T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi için, 26.12.2014 tarihinde yapılan başvuru sonrasında 12.01.2015 tarihinde Bakanlık tarafından gönderilen yazıyla ÇED Yönetmeliği açısından kapsam dışı olarak değerlendirilmiştir.

Bizimtepe Aydos Projesi kapsamında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca yeterlik verilmiş kuruluş tarafından "Proje Tanıtım Dosyası'' hazırlanarak Bakanlığa başvuruda bulunulmuş

olup, Bakanlık tarafından 23.03.2015 tarihli Çevresel Etki Değerlendirme Belgesi ile "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı verilmiştir.

Cubes Ankara Projesi kapsamında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ınca yeterlik verilmiş kuruluş tarafından "Proje Tanıtım Dosyası'' hazırlanarak Bakanlığa başvuruda bulunulmuş olup, Bakanlık tarafından "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı 27.10.2016 tarihli yazı ile verilmiştir. İlerleyen süreçte proje bağımsız bölümlerinde meydana gelen fonksiyon değişikliği sebebiyle Proje Tanıtım Dosyası tekrar hazırlanarak Bakanlığa başvuruda bulunulmuş, Bakanlık tarafından 17.05.2018 tarihli Çevresel Etki Değerlendirme Belgesi ile "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı verilmiştir.

Şirket aktifinde yer alan diğer yatırım amaçlı gayrimenkuller ile stoklara ilişkin herhangi bir çevresel durum bulunmamaktadır.

9.1.3. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, ayni haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

Maddi duran varlık içerisinde yer alan arsanın, SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Galata Taşınmaz Değerleme ve Dan. Hiz. AŞ'nin 30 Aralık 2020 tarihli raporuna göre rayiç bedele göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 3.322.000 TL'dir. Üzerinde enerji nakil hattı olan arsanın brüt defter değeri 220.926 TL'dir, bunun dışında arsanın üstünde bir kısıtlama bulunmamaktadır.

31 Aralık 2020 itibarıyla Şirket aktifinde kayıtlı olan yatırım amaçlı gayrimenkullerinde ve stoklarında ipotek, rehin veya bunların tasarrufunu kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

İzahname tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek ve rehin bulunmamaktadır.

9.1.4. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Şirket aktifinde yer alan portföydeki mevcut gayrimenkullerin değerleme çalışmalarının yürütülmesi için Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri AŞ firmasından, portföyde yer almayıp değerlemeye esas olan gayrimenkullere dair değerleme hizmeti alınması için Galata Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık Hizmetleri AŞ ve Yetkin Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık AŞ firmalarından hizmet almaktadır.

Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
Dükkan/Ankara-Kavaklıdere İş Merkezi	30.Ara.04	15.180.000	30.12.2020/2020_GalataProje_114	Yatırım amaçlı gayrimenkul	
İş Merkezi/Kütahya İş Merkezi	31.Oca.11	8.020.000	31.12.2020/2020_GalataProje_105	Yatırım amaçlı gayrimenkul	
İş Merkezi/Aliağa İş Merkezi	31.Oca.11	8.465.000	26.03.2021/2021_Vakıf_GYO_01	Yatırım amaçlı gayrimenkul	1.318.300

İş Merkezi/Fatih İş Merkezi	8.Şub.11	8.535.000	30.12.2020/2020_GalataProje_107	Yatırım amaçlı gayrimenkul	
Dükkan/BTA Proje	30.Haz.19	7.604.000	06.11.2020/2020_GalataProje_095	Yatırım amaçlı gayrimenkul	
Arsa&Proje/IUFM Proje	7.Haz.11	552.247.670	29.12.2020/2020_GalataProje_106	Yatırım amaçlı gayrimenkul	
Ofis Proje/Transform Fikirtepe	9.May.18	29.593.200	23.12.2020/2020_GalataProje_104	Yatırım amaçlı gayrimenkul	
Arsa/İstanbul-Samandra Arsa	9.Ara.16	78.831.765	29.12.2020/2020_GalataProje_103	Yatırım amaçlı gayrimenkul	
İzmir/Konak Arsası 8604 Parsel No 1	19.Ağu.15	58.084.576	29.12.2020/2020_GalataProje_111	Yatırım amaçlı gayrimenkul	
İzmir/Konak Arsası 8604 Parsel No 4	19.Ağu.15	56.924.438	29.12.2020/2020_GalataProje_112	Yatırım amaçlı gayrimenkul	
İzmir/Konak Arsası 8603 Parsel No 1	19.Ağu.15	45.615.064	29.12.2020/2020_GalataProje_110	Yatırım amaçlı gayrimenkul	

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

Sahip Olunan Maddi Olmayan Duran Varlıkların Kompozisyonu (TL)	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Haklar	278.235	163.642	159.245
Haklar Amortismanı	-114.884	-96.582	-82.645
Şerefiye	14.631.400	14.631.400	14.631.400

Maddi Olmayan Duran Varlıklar içerisinde yer alan 14.631.400 TL'lik tutara ilişkin olarak: 31 Ocak 2018 tarihinde Şirket tarafından alınmış olan 2018/4 nolu yönetim kurulu kararına göre Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş (Obaköy) ile arasındaki İstanbul ili, Maltepe ilçesinde yer alan 15.268 m^2 büyüklüğündeki

konut imarlı arsa üzerinde proje geliştirilmek üzere kurulan ve Şirket'in %50 payına sahip olduğu Adi Ortaklıktaki payının protokol imzalanarak %99'a çıkarılmasına karar vermiştir. Bu suretle Obaköy'e ait olan %49'luk pay 14.680.400 TL bedel karşılığında alınmıştır. Ayrıca Adi Ortaklık Sermayesi içerisinde yer alan Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş (Obaköy)'ye ait %49 luk hisseye 49.000 TL ödenerek toplamda 14.631.400 TL'lik Şerefiye oluşmuştur. İşletme birleşmesi sonucunda oluşan şerefiye tutarı, proje tamamlandığında teslim edilen konut ve ofislerin maliyetlerine eklenecek olup, projenin tüm konut ve ofisleri satılıp teslim olduğunda finansal tablolarda şerefiye rakamı kalmayacaktır.

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

Yoktur.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.4. Maddi olmayan duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde rayiç değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi:

Vakıf-Obaköy 29 Nisan 2016 tarihinde imzalanan proje ortaklığı sözleşmesiyle adi ortaklık olarak kurulmuş olup 29 Nisan 2016 tarihinde faaliyete geçmiştir. Vakıf-Obaköy 100.000 TL sermaye ile %50-%50 oranında pay ile kurulmuş olup, kurulan ortaklığın amacı, Maltepe İstanbul'da konut projesi geliştirmektir. Şirket, 15.268 m2 yüz ölçümüne sahip İstanbul İli Maltepe ilçesinde bulunan arsayı 66.971.250 TL karşılığı, %50'si Vakıf GYO, %50'si Obaköy tarafından ödenmek üzere satın almıştır. Şirket, 31 Ocak 2018 tarinde almış olduğu 2018/4 nolu yönetim kurulu kararına göre Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret AŞ (Obaköy) ile arasındaki İstanbul ili, Maltepe ilçesinde yer alan 15.268 m² büyüklüğündeki konut imarlı arsa üzerinde proje geliştirilmek üzere kurulan ve Şirket'in %50 payına sahip olduğu Adi Ortaklıktaki payının protokol imzalanarak %99'a çıkarılmasına karar vermiştir. Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ firmasına yaptırılan değerleme raporu uyarınca Adi Ortaklığın değeri 30.700.000 TL olarak belirlenmiştir. Vakıf GYO, Obaköy'e 31 Ocak 2018 tarihine kadar iki Ortak tarafından ortak olarak paylaşılan yatırım tutarının (yatırım tutarı alınan arazi ve üzerinde yapılan geliştirme harcamalarından oluşmaktadır) Obaköy tarafından karşılanan tutarın %49'unu (42.151.214 TL'ye denk gelmektedir) ayrıca hisse devir bedeli olarak 14.680.400 TL, toplamda 56.831.614 TL ödemiştir.

Vakıf GYO hisse oranının değiştiği tarih itibarıyla hazırlanmış finansal tablolarındaki net varlıklarının değerleriyle proje ortaklığının gerçeğe uygun değeri arasındaki tutar finansal tablolarda satın alma muhasebesi neticesinde ortaya çıkan şerefiye olarak maddi olmayan duran varlıklar altında sınıflandırılmıştır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla şerefiye tutarı 14.631.400 TL'dir. İşletme birleşmesi sonucunda oluşan şerefiye tutarı projenin teslimi ile birlikte projenin satış oranı üzerinden peyderpey giderleşecek ve proje satılıp teslim olduğunda finansal tablolarda şerefiye rakamı kalmayacaktır.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Şirket, 31 Ocak 2018 tarihinde almış olduğu 2018/4 nolu yönetim kurulu kararına göre Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş (Obaköy) ile arasındaki İstanbul ili, Maltepe ilçesinde yer alan 15.268 m² büyüklüğündeki konut imarlı arsa üzerinde proje geliştirilmek üzere kurulan ve Şirket'in %50 payına sahip olduğu Adi Ortaklıktaki payının protokol imzalanarak %99'a çıkarılmasına karar vermiştir. Vakıf GYO, Obaköy'e 31 Ocak 2018 tarihine kadar iki Ortak tarafından ortak olarak paylaşılan yatırım tutarının (yatırım tutarı alınan arazi ve üzerinde yapılan geliştirme harcamalarından oluşmaktadır) Obaköy tarafından karşılanan tutarın %49'unu (42.151.214 TL'ye denk gelmektedir) ve ayrıca Obaköy'e ait olan %49'luk pay 14.680.000 TL bedel karşılığında satın alınmış olup, toplamda 56.831.614 TL ödemiştir. Hisse devir bedeli olarak Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ firmasına yaptırılan değerleme raporu uyarınca Adi Ortaklığın değeri 30.700.000 TL olarak belirlenmiştir.

Vakıf GYO hisse oranının değiştiği tarih itibarıyla hazırlanmış finansal tablolarındaki net varlıklarının değerleriyle proje ortaklığının gerçeğe uygun değeri arasındaki tutar finansal tablolarda satın alma muhasebesi neticesinde ortaya çıkan şerefiye olarak maddi olmayan duran varlıklar altında sınıflandırılmıştır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla şerefiye tutarı 14.631.400 TL'dir. İşletme birleşmesi sonucunda oluşan şerefiye tutarı projenin teslimi ile birlikte projenin satış oranı üzerinden peyderpey giderleşecek ve proje satılıp teslim olduğunda finansal tablolarda şerefiye rakamı kalmayacaktır.

Vakıf GYO-Obaköy Adi Ortaklığının satın alındığı tarih itibarıyla hazırlanan finansal tablolarındaki net varlıkların değeri aşağıda yer almaktadır.

	TL
Nakit ve nakit benzerleri	834
Diğer alacaklar	1.586
Stoklar	42.151.214
Diğer dönen varlıklar	1.275.960
Ticari borçlar	1.211.152
Diğer borçlar	266.979
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	27.333
Uzun vadeli diğer borçlar	34.480
Uzun vadeli ticari borçlar	41.840.650
Net varlıkların değeri	**49.000**
Ödenen nakit (-)	14.680.400
Satın alma muhasebesi neticesinde ortaya çıkan şerefiye	14.631.400

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

Şirket'in 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 tarihli bağımsız denetimden geçmiş konsolide olmayan finansal durum tablolarının önemli kalemleri karşılaştırmalı olarak aşağıda yer almaktadır.

Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018
Dönen Varlıklar	**1.204.036.114**	**92.601.695**	**230.761.688**
Nakit ve nakit benzerleri	820.021.801	784.110	143.109.148
Ticari Alacaklar	8.311.723	35.344.446	16.146.473
Stoklar	321.093.621	52.506.619	68.500.588
Diğer(*)	54.608.969	3.966.520	3.005.479
Duran Varlıklar	**1.724.945.302**	**1.688.865.654**	**1.470.419.108**
Ticari Alacaklar	2.750.913	112.423.935	107.610.319
Maddi Duran Varlıklar	537.191	500.220	904.951
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14.794.751	14.698.460	14.708.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	867.782.413	1.018.634.794	816.185.179
Stoklar	532.926.026	208.394.562	182.243.502
Diğer(**)	306.154.008	334.213.683	348.767.157
Aktif Toplamı	**2.928.981.416**	**1.781.467.349**	**1.701.180.796**
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**1.025.308.718**	**247.021.507**	**245.568.511**
Finansal Borçlar	105.675.256	184.486.527	205.272.737
Ticari Borçlar	188.879.050	58.500.840	29.716.097
Diğer(***)	730.754.412	4.034.140	10.579.677
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**459.197.454**	**470.785.227**	**488.159.442**
Finansal Borçlar	289.165.205	151.006.817	170.692.093
Diğer (****)	170.032.249	319.778.410	317.467.349
Özkaynaklar	**1.444.475.244**	**1.063.660.615**	**967.452.843**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	1.444.475.244	1.063.660.615	967.452.843
Azınlık Payları	-	-	-

(*) Dönen Varlıklar kaleminin içinde yer alan Diğer kalemi; Diğer Alacaklar, Peşin Ödenmiş Giderler, Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar ve Diğer dönem varlıklar kalemlerinin toplamlarından oluşmaktadır.

(**) Duran Varlıklar kaleminin içinde yer alan Diğer kalemi; Diğer Alacaklar, Peşin ödenmiş Giderler ve Diğer duran varlık kalemlerinin toplamlarından oluşmaktadır.

(***) Kısa Vadeli Yükümlülükler içerisinde yer alan Diğer kalemi; Diğer Borçlar, Ertelenmiş Gelirler, Kısa vadeli karşılıklar, Diğer kısa vadeli yükümlülükler toplamlarından oluşmaktadır.
(****) Uzun Vadeli Yükümlülükler içerisinde yer alan Diğer kalemi; Ticari Borçlar, Diğer Borçlar, Ertelenmiş Gelirler, Uzun Vadeli Karşılıklar toplamlarından oluşmaktadır.

Varlıklar:

Şirket'in toplam varlıkları 2018 yılında 1,7 milyar TL, 2019 yılında 1,78 milyar TL ve 2020 yılında 2,93 milyar TLolarak gerçekleşmiştir.

31 Aralık 2020 itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinde yaşanan artışın başlıca nedenleri, 2020 yılında yapılan bedelli sermaye artırımı, şirket portföyünde yer alan IUFM projesinin 2 Kasım 2020 tarihinde 28.001 m2'lik kısmının Vakıfbank'a 430 milyon TL'lik satılması, Şirket tarafından %50 ortak olunan Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığına ait sürdürülmüş olan konut satışlarının tahsilatı (Bizimtepe Aydos Projesi), önceki yıllarda yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında yer alan Park Maya İş Merkezinin satılması, Iconova Projesine ait 150 milyon TL tahsilatlarından kaynaklanmaktadır.

Toplam varlıklar içerisinde yer alan Kısa Vadeli Stoklar kaleminde 2020 yılında yaşanan artış, Şirket 13 Mayıs 2020 tarihinde Vakıfbank ile sözleşme imzalayarak 6 Temmuz 2020 tarihinde tapu devri gerçekleştirilen Ankara İli, Çankaya ilçesinde geliştirilmekte olan, 207.853 m² kapalı inşaat alanına haiz, konut, ofis, ticari alanlar ve sosyal donatı alanlarından oluşan karma kullanımlı "Cubes Ankara Projesi"' stoklara dahil olmasından kaynaklanmaktadır. Şirket portföyünde yer alan İUFM projesinin, 23 Kasım 2018 tarihinde 22.900 m2'lik kısmın ve 2 Kasım 2020 tarihinde 28.001 m2'lik kısmının Türkiye Vakıflar Bankası ile yaptığı satış vaadi sözleşmesi gereğince geliştirilerek satılması sonucu yatırım amaçlı gayrimenkullerden stoklara ve yine önceki dönemlerde yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında bulunan İzmir Konak 8601 ada parsel 2, arsası üzerinde inşaatın başlamış olması nedeniyle stoklara transfer edilmiştir.

31 Aralık 2020 itibarıyla Kısa ve Uzun Vadeli Ticari Alacaklar kaleminde yaşanan azalış, Şirketin Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesinde Şireci-Acarsan İnş. San. ve Tic. AŞ tarafından geliştirilen Iconova projesine Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Tebliği'nin 22. Maddesi uyarınca mülkiyet edinme gayesi olmaksızın yapmış olduğu kısa ve uzun vadeli yatırımlarının tamamının tahsil etmesinden kaynaklanmaktadır.

Yükümlülükler:

Şirket'in toplam kısa ve uzun vadeli yabancı kaynakları 2018 yılında 733,7 milyon TL, 2019 yılında 717,8 milyon TL ve 2020 yılında 1,48 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Yıllar itibariyle Kısa ve Uzun Vadeli Ticari Borçlar kaleminde artış gerçekleşmiştir. Şirket'in, özellikle İUFM Projesinin 2021 yılı içerisinde tamamlanması planlandığından ilgili proje yüklenicilerine kısa vadeli ticari borçları oluşmuş olup, ilgili borçlar vadelerinde ödenmiştir. Artışın 2020 yılındaki sebebi ise T. Vakıflar Bankası T.A.O'dan satın alınan Cubes Ankara projesine ait satın alma bedelidir. Şirket borcunu altı aylık periyotta dört eşit taksitte vadesinde ödenecektir.

Yıllar itibarıyla kısa ve uzun vadeli Ertelenmiş Gelirler kalemi diğer kısa ve uzun vadeli yükümlülükler içerisinde yer almaktadır. Şirket, T. Vakıflar Bankası ile IUFM projesi için yaptığı satış vaadi sözleşmesine ilişkin 23 Kasım 2018 tarihinde 22.900 m2'lik kısmı için 299.990.000 TL bedel ile, 2 Kasım 2020 tarihinde 28.001 m2'lik kısmı için 427.018.300 TL bedeli tahsil ederek Ertelenmiş Gelirler kaleminde takip etmektedir.

31 Aralık 2020 itibarıyla önceki yıllara göre diğer kısa vadeli yükümlülükler kalemindeki artışın ve diğer uzun vadeli yükümlülükler kalemindeki azalışın sebebi Şirket'in Türkiye Vakıflar Bankası ile yaptığı satış vaadi sözleşmesine ilişkin alınan peşin bedellerin 2020 yılında kısa vadeye çekilmesidir.

Özkaynaklar:

Şirket'in Özkaynaklar toplamı 2018 yılında 967,5 milyon TL, 2019 yılında 1,06 milyar TL ve 2020 yılında 1,44 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Yıllar itibariyle Çıkarılmış Sermaye kaleminde artış gerçekleşmiştir. Şirket 2018 yılında 7,5 milyon TL ve 2019 yılında 5 milyon TL bedelsiz ve 2020 yılında 230 miyon TL bedelli sermaye artırımı yapmıştır.

Şirket kamuya açıklanan finansal tablolarına göre 2018 yılında 27,2 milyon TL, 2019 yılında 96,2 milyon TL ve 2020 yılında 118,6 milyon TL dönem net karı elde etmiştir.

Mali Oranlar:

Şirket'in seçilmiş mali oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Seçilmiş Mali Oranlar	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Cari Oran (Dönen varlıklar/Kısa vadeli yükümlülükler)	1,17	0,37	0,94
Likit Oran ((Dönen varlıklar-Stoklar)/Kısa vadeli yükümlülükler)	0,86	0,16	0,66
Nakit Oran ((Hazır değerler+Menkul Kıymetler)/Kısa vadeli yükümlülükler)	0,800	0,003	0,583
Özsermaye Karlılık Oranı (Net kar/Özsermaye)	%8,21	%9,04	%2,81
Kaldıraç Oranı (Toplam borçlar/Aktif)	%50,68	%40,29	%43,13

Şirket'in cari, likit ve nakit oranlarına bakıldığında söz konusu oranlar 2019 yılında 2018 yılına göre azalırken, 2020 yılında ise artış göstermiştir.

Şirket'in ticari borçlarındaki artış söz konusu oranlar üzerinde etkili olmuştur. Bu artış temel olarak yeni proje yatırımları için katlanılan maliyetlerden kaynaklanmaktadır.

10.2. Faaliyet sonuçları:

10.2.1. İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

Şirket'in 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 tarihli bağımsız denetimden geçmiş konsolide olmayan seçilmiş Gelir Tablosu kalemleri karşılaştırmalı olarak aşağıda yer almaktadır.

Seçilmiş Gelir Tablosu Kalemleri (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018
Hasılat	77.714.452	21.930.864	190.902.077
Satışların Maliyeti	-53.532.596	-14.378.728	-164.315.960
BRÜT KAR/(ZARAR)	**24.181.856**	**7.552.136**	**26.586.117**
Genel Yönetim Giderleri	-14.617.561	-11.011.310	-8.970.674
Pazarlama Satış Giderleri	-3.009.036	-1.951.209	-1.359.240
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	92.944.085	101.595.982	6.851.752
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-11.033.049	--	--
Finansman Gelirleri	41.858.909	7.091.338	9.657.077
Finansman Giderleri	-11.733.093	-7.124.669	-5.586.915
NET DÖNEM KARI	**118.592.111**	**96.152.268**	**27.178.117**

Şirket'in hasılatı 2018 yılında 190,9 milyon TL, 2019 yılında 21,9 milyon TL ve 2020 yılında 77,7 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

2020 yılında 2019 yılına göre hasılatın önemli ölçüde artırmasının sebebi, Şirket tarafından %50 ortak olunan Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığına ait sürdürülmüş olan konut projesi kapsamında, satılan konutların hak sahiplerine teslim edilerek gelir kaydedilmesinden kaynaklanmaktadır. 2019 yılı hasılatında 2018 yılına göre yaşanan düşüşe karşın 2019 dönem karındaki artışta, döviz kurlarındaki dengelenme ve faizlerin düşmesi ile özellikle inşaat sektöründe yaşanan talep artışı ve buna bağlı olarak arsa/gayrimenkul değerlerinin artması ve değer artış kazancı yazılması etkili olmuştur. Şirket'in net dönem karı ise 2018 yılında 27,2 milyon TL, 2019 yılında 96,2 milyon TL ve 2020 yılında 118,6 milyon TL olmuştur.

Şirket'in finansman giderleri 2018 yılında 5,6 milyon TL, 2019 yılında 7,1 milyon TL, 2020 yılında 11,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılında başlayan döviz kurlarında ve faizlerde yaşanan dalgalanmalarla birlikte Şirket tarafından kullanılan dış kaynağın maliyeti artmış ve 2018-2020 döneminde finansman giderleri artış göstermiştir. Ancak, Şirket, yatırımlardan kazandığı nakiti 2020 yılında mevduat faizinde değerlendirmiş, dolayısıyla finansman gelirlerinde artış yaşanmıştır.

10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

Şirket'in net satış gelirlerinin detayı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

NET SATIŞLAR (TL)	31.12.2020	%	31.12.2019	%	31.12.2018	%
Konut satışları	74.097.694	95,35%	18.158.800	82,8%	187.774.810	98,36
Kira Gelirleri	3.616.758	4,65%	3.772.064	17,2%	3.127.267	1,64
TOPLAM	**77.714.452**	**100**	**21.930.864**	**100**	**190.902.077**	**100**

Şirket'in net satış gelirleri, konut satışları ve kira gelirlerinden oluşmaktadır. 2018 yılındaki yüksek konut satışı, Şirket tarafından %50 ortak olunan Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığına ait sürdürülmüş olan konut projesinin 2018 yılında tamamlanması ve satış vaadi sözleşmesi kapsamında satılan konutların hak sahiplerine teslim edilerek gelir kaydedilmesinden kaynaklanmaktadır. 2019 yılında ise, net satış gelirlerinde yaşanan yıllık %89 oranındaki düşüşte, yüksek baz etkisinin yanı sıra 2019 yılında yeni bir projenin tamamlanmaması etkili olmuştur. Ancak 2020 yılında konut satış gelirleri 2019 yılına göre artış göstermiştir. Bu artışın sebebi, Şirket tarafından %50 ortak olunan Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığına ait sürdürülmüş olan Bizimtepe Aydos projesinden geriye kalan diğer tüm dairelerin teslimlerinin gerçekleşmesidir.

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:

Şirket'in, faaliyet gösterdiği sektör itibarıyla makroekonomik ve jeopolitik gelişmelere, döviz ve faiz oranlarının seyrine hassasiyeti yüksektir. Ayrıca Şirket, sektördeki yoğun rekabet ortamının yarattığı risklere de maruz kalabilmektedir.

2018 yılında, küresel ticaret ve kur savaşları, döviz ve faiz oranlarında yaşanan dalgalanmalar gayrimenkul ve inşaat sektörüyle birlikte Şirket faaliyetlerini de olumsuz yönde etkilemiştir. Artan inşaat birim maliyetleri ile finansman maliyetleri, Şirket'in gerek operasyonel gerekse de finansal performansı üzerinde baskı oluşturmuştur.

2019 yılında ise, TCMB'nin faiz indirim adımları, kamu bankaları öncülüğünde devreye alınan kampanyalar ile iyileşen finansman koşulları ve KDV ve tapu harçlarında yapılan indirimler, inşaat sektöründe talebi ve yatırımları olumlu yönde etkilemiştir. Şirket faaliyetleri açısından ise, satış performansında yaşanan zayıflığa karşın konut kredi faizlerin düşmesi ile birlikte stoklarda bulunan ticari mallar hızlı bir şekilde satılmıştır. Döviz kurlarında etkili olan ılımlı seyir ve faiz oranlarındaki düşüş eğiliminin desteğiyle hem konut talebinde hem de arsa/gayrimenkul değerlerinde yaşanan artış sonucu 2019 yılında değer artış kazancı yazan Şirket'in net dönem karı 2018 yılının 3,5 katına yükselmiştir.

Şirket, faizlerin yükselmesiyle yatırımlardan kazandığı nakiti 2020 yılında mevduat faizinde değerlendirmiş, dolayısıyla hem finansman gelirlerinden kaynaklı hem de arsa/gayrimenkul

değerlerinde yaşanan artış sonucu 2020 yılında değer artış kazancı yazarak net dönem karını 2019 yılına göre artırmıştır.

2019 yılı sonunda Çin'de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgınının, Şirket'in faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini mümkün olan en az seviyeye indirmek için gerekli aksiyonlar Şirket yönetimi tarafından alınmıştır. Şirket, 31 Aralık 2020 tarihli finansal tablolarını hazırlarken COVID-19 salgınının finansal tablolarına olası etkilerini değerlendirmiş ve finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlarını gözden geçirmiştir. Bu kapsamda, 31 Aralık 2020 tarihli finansal tablolarda meydana gelebilecek muhtemel değer düşüklükleri değerlendirilmiş ve herhangi bir önemli etki tespit edilmemiştir.

Şirket'in 2018, 2019, 2020 yıllarına ait ticari faaliyetlerinden sağladığı kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü bulunmamaktadır.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Borçluluk Durumu (TL)	**31.12.2020**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Kısa vadeli yükümlülükler	**1.025.308.718**	**247.021.507**	**245.568.511**
Garantili	-	-	-
Teminatlı	-	-	-
Garantisiz/Teminatsız	**1.025.308.718**	**247.021.507**	**245.568.511**
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	**459.197.454**	**470.785.227**	**488.159.442**
Garantili	-	-	-
Teminatlı	-	-	-
Garantisiz/Teminatsız	**459.197.454**	**470.785.227**	**488.159.442**
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	**1.484.506.172**	**717.806.734**	**733.727.953**
Özkaynaklar	**1.444.475.244**	**1.063.660.615**	**967.452.843**
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	460.000.000	230.000.000	225.000.000
Yasal yedekler	9.055.996	9.055.996	7.973.782
Sermaye Düzeltme Farkları	21.599.008	21.599.008	21.599.008
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	278.977.708	246.731.349	246.731.349
TOPLAM KAYNAKLAR	**2.928.981.416**	**1.781.467.349**	**1.701.180.796**

Net Borçluluk Durumu (TL)	**31.12.2020**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
A. Nakit	820.021.801	784.110	143.098.016
B. Nakit Benzerleri	--	--	11.132
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	--	--	--
D. Likidite (A+B+C)	**820.021.801**	**784.110**	**143.109.148**
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	--	--	--
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri(*)	--	99.310.876	37.553.967
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı(*)	105.675.256	85.175.651	73.935.139
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	--	--	93.783.631
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	**105.675.256**	**184.486.527**	**205.272.737**
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	**-714.346.545**	**183.702.417**	**62.163.589**

K. Uzun Vadeli Banka Kredileri(*)	289.165.205	151.006.817	170.692.093
L. Tahviller	--	--	--
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler(*)	--	--	--
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	**289.165.205**	**151.006.817**	**170.692.093**
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	**-425.181.340**	**334.709.234**	**232.855.682**

(*) İlgili tutarlar Bağımsız Denetim Raporlarında KGK gereği Finansal Borç olarak tanımlanmış olup SPK İzahname format gereği belirtilen şekilde adlandırılmıştır.

Şirket'in, 2020 yılı verileri geçmiş yıllarla kıyaslandığında net nakit pozisyonuna geçtiği görülmektedir. Şirket, net finansal borçlarını nakit olarak ödeyebilmektedir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Şirket'in dolaylı ve şarta bağlı bir yükümlülüğü bulunmamaktadır.

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı:

TL	**31.12.2020**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Dönen Varlıklar	1.204.036.114	92.601.695	230.761.688
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.025.308.718	247.021.507	245.568.511
Net İşletme Sermayesi	**178.727.396**	**-154.419.812**	**-14.806.823**

Şirket'in 31.12.2020 itibarıyla aktif toplamı 2.928.981.416 TL olup, bunun 1.204.036.114 TL'si dönen varlıklardan oluşmaktadır. Dönen varlıklar içerisinde yer alan nakit ve nakit benzerlerinin toplamı 820.021.801 TL olup, kısa vadeli ticari alacaklar ile stokların toplamı ise 329.405.344 TL'dir. Şirket'in 31.12.2020 itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinin toplamı 1.025.308.718 TL olup, bunun 105.675.256 TL'si kısa vadeli finansal borçlardan ve 188.879.050 TL'si kısa vadeli ticari borçlardan oluşmaktadır. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

31.12.2020 itibarıyla Şirket'in net işletme sermayesi 178.727.396 TL olup, net işletme sermayesi pozitif yönlüdür. Şirket kısa vadeli borçlarını, dönen varlıkları ile karşılayabilmektedir.

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

12.1. Üretim, satış, stoklar, maliyetler ve satış fiyatlarında görülen önemli en son eğilimler hakkında bilgi:

2021 yılının ikinci çeyreğinde, REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi bir önceki çeyreğe göre %17 artışla 90,3 puan düzeyinde gerçekleşirken, Fiyat Beklenti Endeksi bir önceki çeyreğe göre %1 artışla 120,4 puana yükselerek gayrimenkul fiyatlarında artış beklentisinin canlandığını göstermektedir.

Diğer yandan, COVID-19 salgını ile ilgili belirsizliklere bağlı olarak küresel büyüme görünümü üzerindeki riskler devam etmektedir. Ülkelerin salgından etkilenme dereceleri ve büyüme görünümleri önemli derecede farklılık göstermektedir. Genel olarak salgının seyri ve

aşılama hızındaki farklılaşmalar ülkeler arasındaki normalleşme süreçlerinin de farklılaşmasına yol açmaktadır.

12.2. İhraççının beklentilerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar hakkında bilgiler:

İşbu izahnamenin 5 nolu bölümündeki "İhraççıya ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler", İhraççının İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler", "İhraç Edilecek Paylara İlişkin Riskler" ve "Diğer Riskler" ana başlıkları altında detaylandırılan riskler, belirsizlikler ve olaylar ile 12.1 nolu bölümde bahsedilen hususlar dışında, finansal durumu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

13.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:

Yoktur.

13.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:

Yoktur.

13.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

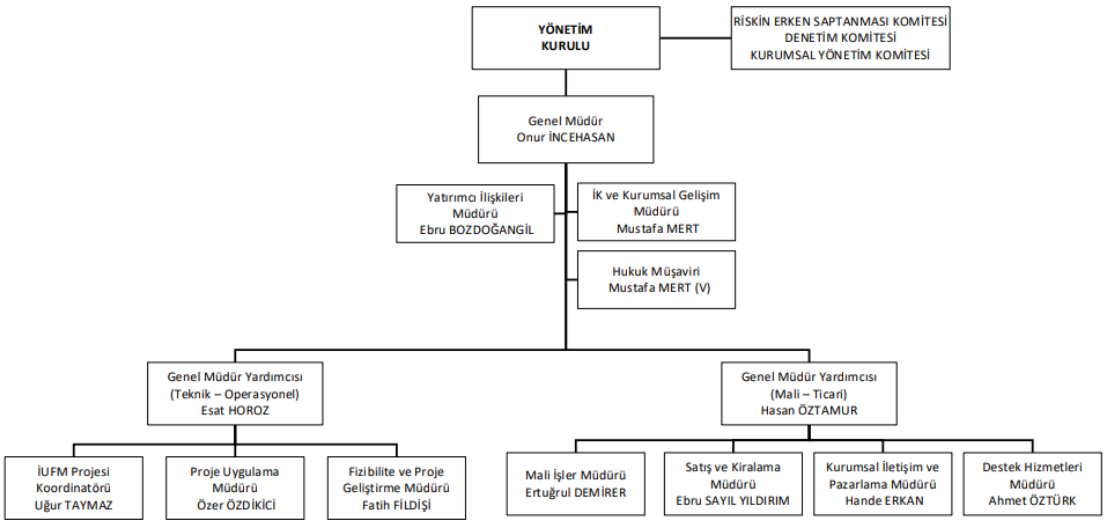
13.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:

Yoktur.

13.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibariyle hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:
Yoktur.

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



14.2. İdari yapı:

14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Son Durum itibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
						(TL)	(%)
MİKAİL HIDIR	YK Başkanı	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	YK Başkanı	T.Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdür Yardımcısı	10 ay/İlk Genel Kurula Kadar	-	-
DR. ŞÜKRÜ METE TEPEGÖZ	YK Başkan Vekili	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	YK Başkan Vekili	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Özellikli Krediler Yönetimi Başkanı	1 yıl/İlk Genel Kurula Kadar	-	-
ONUR İNCEHASAN	YK ÜYESİ/GENEL MÜDÜR	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	YK ÜYESİ/GENEL MÜDÜR	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ Genel Müdürü	1 yıl/İlk Genel Kurula Kadar		
AHMET YILMAZ	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	Yönetim Kurulu Üyesi / Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Ticari Bankacılık Pazarlama Başkanı	10 Ay/İlk Genel Kurula Kadar	-	-
ARZU ŞAHİN	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	YK Üyesi	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Kurumsal Bankacılık Pazarlama Başkanı	10 Ay/İlk Genel Kurula Kadar		
TEVFİK ERPEK	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	Yönetim Kurulu Üyesi / Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Kobi Bankacılığı Pazarlama Başkanı	10 Ay/İlk Genel Kurula Kadar		
	YK Üyesi	Şerifali	YK Üyesi	T. Vakıflar		-	-

KORHAN TURGUT		Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye		Bankası Genel Muhasebe ve Mali İşler Başkanlığı Başkanı	1 Ay/İlk Genel Kurula Kadar		
SEDAT TARTAN	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	YK Üyesi	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Bireysel Bankacılık Pazarlama Başkanı	1 Ay/İlk Genel Kurula Kadar		
BEDRİ SİNAN GÜL	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	YK Üyesi	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkan V.	10 Ay/İlk Genel Kurula Kadar	-	-
MURAT OSKAY	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	YK Üyesi	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 3 Nolu Uygulama Dairesi Başkanı	10 Ay/İlk Genel Kurula Kadar	-	-
MURAT NUHOĞLU	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	YK Üyesi	Hazine ve Maliye Bakanlığı Basın Danışmanı	1 Ay/İlk Genel Kurula Kadar		-
HAKAN TAŞCI	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	YK Üyesi	-	11 Yıl/İlk Genel Kurula Kadar	-	-
RIFAT DEMİRBAŞ	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız) / Denetim Komitesi Üyesi	Yüksek Mimar	10 Ay/İlk Genel Kurula Kadar		

İDRİS YAKUP AŞKIN	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	YK Üyesi	-	1 Ay/İlk Genel Kurula Kadar		
ÖMER DEMİR	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	YK Üyesi	-	1 Ay/İlk Genel Kurula Kadar		

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
ONUR İNCEHASAN	Genel Müdür	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	Genel Müdür	-	-
ESAT HOROZ	Genel Müdür Yrd (Teknik-Operasyonel)	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	Proje Uygulama Müdürü	-	-
HASAN GÜRSEL ÖZTAMUR	Genel Müdür Yrd (Mali-Ticari)	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	Mali ve İdari İşler Müdürü	-	-

14.2.3. İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise ihraççının kurucuları hakkında bilgi:

İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmamıştır.

14.2.4. İhraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

Yoktur.

14.3. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin yönetim ve uzmanlık deneyimleri hakkında bilgi:

Mikail HIDIR

1979 yılında Kepsut/Balıkesir'de doğan Mikail Hıdır, 2000 yılında Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuş ve bir süre avukatlık yapmıştır. 2003 yılında Vakıfbank'a Müfettiş Yardımcısı olarak bankacılık kariyerine başlamış, Müfettişlik görevinin ardından sırasıyla Takip Ekipleri Müdürlüğü, Uyum Müdürlüğü, Kredi İzleme ve Takip Başkanlığı ve İç Kontrol Başkanlığı görevlerinde bulunmuştur. Ayrıca Güneş Sigorta AŞ'de Genel Müdür Yardımcılığı ve Vakıfbank International AG Viyana'da Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. 13

Aralık 2018 tarihinde Vakıfbank'a Genel Müdür Yardımcısı olarak atanan Mikail HIDIR İngilizce bilmektedir. 22.06.2020 tarihinde yapılan 2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiş olup, Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir. Mikail Hıdır'ın Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Dr.Şükrü Mete TEPEGÖZ

Karadeniz Teknik Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden 1991 yılında mezun olan Şükrü Mete Tepegöz, yine aynı üniversitede Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Bölümünde yüksek lisansını tamamlamış olup, doktorasını 2018 yılında İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Muhasebe ve Denetim Anabilim Dalı "Finansal Kuruluşlarda İç Kontrol" konularında yapmıştır. Meslek hayatına 1995 yılında Rumeli Holding AŞ'de müfettiş unvanıyla başlamıştır. T.Vakıflar Bankası T.A.O.'da 1997-2013 yılları arasında sırasıyla; Müfettiş, Genel Müdürlük Ticari Krediler Müdürlüğü Müdür Yardımcısı, Dolayoba/İstanbul Şube Müdürü, Merter Şube Müdürü, Levent Şube Müdürü ve Genel Müdürlük Kurumsal Krediler Müdürü olarak görev almıştır. 2013-2018 yılları arasında QNB Finansbank AŞ'de Bankalar Caddesi Şube Müdürü, Bayrampaşa Çarşı Şube Müdürü, Beşyüzevler Şube Müdürü görevlerinde bulunan Tepegöz, 2019 yılı itibarıyla T.Vakıflar Bankası T.A.O'de Genel Müdürlük Özellikli Krediler Yönetimi Başkanı olarak görevine devam etmektedir. 02.03.2020 tarihi itibarıyla Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ Yönetim Kurulu Üyeliğine atanan Sayın Şükrü Mete Tepegöz'ün Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK`nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Onur İNCEHASAN

1997 yılında Gazi Üniversitesi Müh. Mim. Fakültesi Makine Mühendisliği bölümünden mezun oldu. Yüksek Lisansını 2014-2015 yılları arasında Gedik Üniversitesi İşletme Yönetimi (MBA) bölümünde tamamladı. Kısa süreli özel sektör deneyiminden sonra, 1998 yılında İstanbul Gaz Dağıtım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketinde (İGDAŞ) Proje Mühendisi olarak meslek hayatına başladı. 1998-2020 yılları arasında İGDAŞ'ta sırasıyla Eğitim Uzmanı, İç Tesisat Müdürü, Kalite Müdürü, Anadolu Bölge Müdürü, Genel Müdür Yardımcısı (İşletme) ve Yönetim Danışmanı olarak görev yaptı. Yöneticilik kariyerinde; teknik şartnameler ve esasların oluşturulması, yönetmelik ve standartların hazırlanması, kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılması ve müşteri süreçlerinin iyileştirilmesine yönelik çok sayıda projeye liderlik etmiş olup, gerçekleşen bu projelerin biri vesilesiyle Milli Prodüktivite Merkezi tarafından "2007 Yılın İşvereni" seçilmiştir. Çeşitli sivil toplum kuruluşlarında yöneticilik yapmıştır. Mart 2020 itibarıyla Şirketimizde Genel Müdür olarak göreve başlayan Onur İncehasan, evli ve 3 çocuk babasıdır. Şirketimizde 19.03.2020 tarihinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Ahmet YILMAZ

22.12.1969 tarihinde Ankara'da doğdu. İlk ve orta öğrenimini Ankara'da tamamladı. 1986 yılında O.D.T.Ü Psikolojik Danışmanlık ve Rehberlik Bölümünü kazandı. 2 yıl okuduktan sonra 1988 yılında Ankara Üniversitesi S.B.F İşletme Bölümünü kazanarak 1993 yılında buradan mezun oldu. 1995 yılında Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O'da mali analist yardımcısı olarak işe başladı. Aynı bankada Yenişehir/Ankara, Konya, Erzincan ve Erzurum şubelerinde yöneticilik yaptı. 2010-2013 yılları arası Vakıflar Bankası Doğu Anadolu Bölge Müdürü,

2013-2019 yılları arasında Vakıflar Bankası Kocaeli Bölge Müdürü görevlerinde bulundu. 2019 yılı Haziran ayı itibarıyla Vakıflar Bankası Ticari Bankacılık Pazarlama Başkanı görevini yürütmektedir. Evli ve bir kız, bir erkek çocuk babasıdır. 24.06.2019 tarihinde yapılan 2018 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir. Ahmet Yılmaz'ın Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Arzu ŞAHİN

28.09.1975 tarihinde doğan Arzu Şahin, lise eğitimini Özel Darüşşafaka Lisesinde, üniversite eğitimini ise Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Maliye bölümünde tamamlamıştır. 1998 yılında Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'da müfettiş yardımcısı olarak işe başlamış olup, aynı bankada Mecidiyeköy, Esentepe Kurumsal Merkezi, Kozyatağı Kurumsal Merkezi ve İmes Dudullu Ticari Şubelerinde yöneticilik yapmıştır. 2020 yılı Ocak ayı itibarıyla T. Vakıflar Bankası T.A.O. Kurumsal Bankacılık Pazarlama Başkanı görevini yürütmektedir. Evli ve iki çocuk annesidir. 22.06.2020 tarihinde yapılan 2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir. Arzu Şahin'in Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Tevfik ERPEK

1981 yılında Ankara'da doğan Tevfik Erpek, ilk ve orta öğrenimini Ankara'da, üniversite eğitimini ise 2003 yılında Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümü'nde tamamlamıştır. Bankacılık kariyerine 2004 yılında Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'da başlamış ve sırasıyla Çarşı/Kadıköy Şube Müdürlüğü, Ticari Bankacılık Satış Koordinasyon Müdürlüğü görevlerinde bulunmuştur. Aynı bankada 2019 yılında Kobi Bankacılığı Pazarlama Başkanlığına atanmış olan Sayın Erpek, Başkan olarak görevini yürütmeye devam etmektedir. 22.06.2020 tarihinde yapılan 2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir. Tevfik Erpek'in Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Korhan TURGUT

1983 yılı, Diyarbakır doğumlu olan Korhan Turgut, Hacattepe Üniversitesi İktisat Bölümünden 2005 yılında mezun olmuş olup yüksek lisansını da Hacettepe Üniversitesi İktisat bölümünde tamamlamıştır. Halen Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü Bankacılık Anabilim Dalında doktora çalışmalarını sürdürmektedir. 2006 yılında T.Vakıflar Bankası T.A.O'da Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başlayıp, 2013 yılına kadar Müfettiş olarak görev yaptıktan sonar Kredi Raporlama ve Finansal Kontrol Müdürlüklerinde Müdür olarak görev yapmıştır. Haziran 2016 tarihinden itibaren T.Vakıflar Banası T.A.O'da Genel Muhasebe ve Mali İşler Başkanı olarak görevine devam etmektedir. Korhan Turgut 02.04.2021 tarihinde yapılan 2020 yılı Olapğan Genel Kurul Toplantısında Şirketimiz Yönetim Kurulu üyeliğine seçilmiştir.

Sedat TARTAN

Lisans eğitimini 2005 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İşletme Bölümü'nde tamamlayan Sedat TARTAN, Bankacılık kariyerine 2006 yılında Vakıfbank Teftiş Kurulu'nda başlamıştır. Müfettişlik görevinin ardından Strateji Geliştirme Bölümü Müdür Yardımcısı ve Samandıra/İstanbul Şubesi Müdürü olarak görev almıştır. 2014 yılından

bu yana Vakıfbank'ta Bireysel Bankacılık iş kolu satış ve pazarlama alanlarında yöneticilik yapmakta olup, 2018 itibarıyla üstlendiği Bireysel Bankacılık Pazarlama Başkanlığı görevini sürdürmektedir. Vakıfbank'taki görevlerinin yanı sıra 2019-2020 yıllarında Vakıf Faktoring AŞ'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak yer almıştır.

Bedri Sinan GÜL

1980 yılında İstanbul'da doğan Bedri Sinan Gül, 2002 yılında Sakarya Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olarak üniversite eğitimini, 2006 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yapı Mühendisliği Bölümü'nde de yüksek lisans eğitimini tamamladı. Halen Şehircilik ve Kentsel Dönüşüm alanında doktora tezi çalışmaları devam etmektedir. 2002 yılından 2005 yılına kadar İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı Yol Bakım ve Onarım Müdürlüğü'nde kontrol mühendisi olarak, 2005-2009 yılları arasında ise İston AŞ'de Maliyet ve Analiz Şefi olarak görev yaptıktan sonra, 2009 yılında Başakşehir Belediyesi'nde Fen İşleri Müdürü olarak göreve başladı. 2012 yılında Belediye Başkan Yardımcısı olarak atandıktan sonra yedi yıl boyunca teknik başkan yardımcısı olarak görev yaptı. 2017-2019 yılları arasında İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı ve İston AŞ Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini yürüttü. 2019 yılında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Kentsel Yenileme Daire Başkanı olarak atanmış olup halen bu görevine devam etmektedir. Bedri Sinan Gül evli ve bir çocuk babasıdır. 22.06.2020 tarihinde yapılan 2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir. Bedri Sinan Gül'ün Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Murat OSKAY

1973 yılında Trabzon'da doğan Murat Oskay, Karadeniz Teknik Üniversitesi (KTÜ) Mühendislik Mimarlık Fakültesi İnşaat Mühendisliği bölümünden 1995 yılında mezun oldu. 1995 - 2005 yılları arasında özel sektörde saha mühendisi, şantiye şefliği, proje müdürlüğü, kontrol amirliği gibi çeşitli kademelerde görev yaptı. Temmuz 2005'ten bu yana T.C. Çevre Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığında uzman, şube müdürü, daire başkanı görevlerinde bulunan Sayın Oskay, 3 Nolu Uygulama Daire Başkanı olarak görevini sürdürmektedir. Evli ve 2 çocuk babasıdır. 22.06.2020 tarihinde yapılan 2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir. Murat Oskay'ın Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Murat NUHOĞLU

1984 yılında Erzurum'un İspir ilçesinde doğan Murat Nuhoğlu, 2005 yılında Ankara Üniversitesi İletişim Fakültesinden mezun olmuştur. 2014 yılına kadar basın kuruluşlarında görev yapan Nuhoğlu, 2014 yılında Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Basın Danışmanlığı görevini icra etmiş, yine bu yıl Başbakan müşaviri olarak görev almıştır. 2016 yılında Kalkınma Bakanlığında Danışman olarak görevini sürdürmüş, 2018 yılında Sağlık Bakanlığında çalışmaya başlamıştır. 2020 yılının Kasım ayında Hazine ve Maliye Bakanlığı Bakan Danışmanı görevine getirilen Nuhoğlu, halen bu görevi sürdürmektedir.

Hakan TAŞCI

1990 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun olarak özel sektörle başlayan iş hayatı; öğretim görevliliği, belediye meclis üyeliği ve 22. Dönem Manisa Milletvekilliği görevleriyle devam etmiştir. Şirket'de 01.05.2008 tarihinden itibaren Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini sürdürmektedir.

Rıfat DEMİRBAŞ

1965 yılında Kırşehir'de dünyaya geldi. İlkokul, Ortaokul ve Lise eğitimini Ankara'da tamamladı. Ankara Gazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümünden 1988 yılında mezun oldu. 1990 yılında Gazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümünde başladığı Yüksek Lisans eğitimini 1993 yılında tamamladı. 1989 - 1994 yılları arasında Vakıflar Bankası Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfına ait yatırım firması Obaköy AŞ'de Mimar ve Kontrol Amiri olarak görev yaptı.
1995 Yılında Vakıflar Bankası Genel Müdürlüğü İnşaat ve Emlak Grup Başkanlığında Y.Mimar olarak göreve başladı. 1995- 2007 yılları arasında bankanın Türkiye genelindeki proje ve inşaat işlerinde, Kontrol Amiri, müdür yardımcısı görevlerinde bulundu. Yine aynı dönem içerisinde banka hizmet binaları alım, satım, kiralama işleri ile gayrimenkul işlerini emlak müdür yardımcısı ve vekil emlak müdürü olarak yürüttü.

2007 yılından itibaren özel ve kamu sektöründe çeşitli proje ve inşaat taahhüt işleriyle ilgili çalışmalarına devam eden Demirbaş evli ve bir kız çocuğu babasıdır. 22.06.2020 tarihinde yapılan 2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir. Rıfat Demirbaş'ın Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Idris YAKUP AŞKIN

1951 Trabzon doğumlu olan İdris Yakup AŞKIN, 1977 yılında İstanbul Üniversitesi Edebiyat Fakültesi sosyoloji bölümünden mezun oldu. 1984-1987 yılları arasında Fatih Belediyesi Başkan Yardımcısı, 1984- 1994 yılları arasında Fatih Belediyesi Meclis Üyeliği görevlerini yaptı. 1995-2002 yılları arasında İngiltere ve Türkiye'de tur operatörlüğü sektöründe firma sahipliği ve Yönetim Kurulu Üyelikleri yaptı. İngilizce bilmektedir. Vakıf Pazarlama A.Ş de Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. 02.04.2021 tarihinde Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmıştır.

Ömer DEMİR

1995 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi Rize Meslek Yüksek Okulu İnşaat bölümünü bitirerek sektörde iş hayatına başladı. İnşaat ve Sağlık alanlarında faaliyet göstermektedir. Çeşitli sivil toplum kuruluşlarında görev yapmaktadır.

Esat HOROZ

Genel Müdür Yardımcısı

Teknik - Operasyonel
1974 yılında Arhavi/Artvin'de doğan Esat Horoz, ilk ve orta öğrenimini Arhavi'de tamamlamıştır. 1997 yılında Ondokuz Mayıs Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği bölümünden mezun olmuş ve aynı yıl itibari ile özel sektörde meslek hayatına başlamıştır. Yurt içi ve yurt dışında hayata geçirilen projelerde; Kontrol Mühendisliği, Kısım Şefliği, Şantiye Şefliği, Proje Müdürlüğü ve Yöneticiliğine kadar çeşitli kademelerde görev almıştır. 2018 yılında Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'de Proje Uygulama Müdürü olarak göreve başlayan Esat Horoz, 24.07.2020 tarihi itibarıyla Teknik-Operasyonel Genel Müdür Yardımcılığına atanmıştır. Evli ve iki çocuk babasıdır.

Hasan Gürsel ÖZTAMUR

Genel Müdür Yardımcısı

Mali - Ticari
1974 Bartın/Merkez doğumlu olan Hasan Gürsel Öztamur ilk ve orta derece öğrenimini Bartın'da tamamlamıştır. Anadolu Üniversitesi İşletme Bölümünde lisans, Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü Sermaye Piyasası ve Borsa bölümünde yüksek lisans öğrenimi yapmıştır. TÜRMOB İstanbul SMMM odasına kayıtlı Mali Müşavir olup, Sermaye Piyasalarında geçerli olan; Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı, Türev Araçlar Lisansı, Gayrimenkul Değerleme Lisansı, Kredi Derecelendirme Lisansı, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansları sahibidir. Ticaret ve taahhüt işleri ile iştigal eden aile şirketinde iş hayatına başlamıştır. 2002 yılında Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'de göreve başlayan Öztamur, 2017 yılında Mali işler ve Fon Yönetimi Müdürü, 2020 yılında Mali ve İdari İşler Müdürü olarak görevlendirilmiştir. Ayrıca Şirketimizin 2014 yılından itibaren GYO İlişkin Esaslar Tebliği, III-3.48 No'lu Tebliğ Md.25/3 kapsamında Portföy Yöneticiliği görevini ifa etmektedir. 15.03.2021 tarihi itibarıyla Mali ve Ticari Genel Müdür Yardımcılığına atanmıştır. Evli ve iki çocuk babasıdır.

14.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim ve denetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim ve denetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Son Durum itibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
						(TL)	(%)
MİKAİL HIDIR	YK Başkanı	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	YK Başkanı	T.Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdür Yardımcısı	10 ay/İlk Genel Kurula Kadar	-	-
DR.ŞÜKRÜ METE TEPEGÖZ	YK Başkan Vekili	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	YK Başkan Vekili	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Özellikli Krediler Yönetimi Başkanı	1 yıl/İlk Genel Kurula Kadar	-	-

ONUR İNCEHASAN	YK ÜYESİ/GENEL MÜDÜR	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	YK ÜYESİ/GENEL MÜDÜR	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ Genel Müdür	1 yıl/İlk Genel Kurula Kadar		
AHMET YILMAZ	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	Yönetim Kurulu Üyesi / Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Ticari Bankacılık Pazarlama Başkanı	10 Ay/İlk Genel Kurula Kadar	-	-
ARZU ŞAHİN	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	YK Üyesi	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Kurumsal Bankacılık Pazarlama Başkanı	10 Ay/İlk Genel Kurula Kadar		
TEVFİK ERPEK	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	Yönetim Kurulu Üyesi / Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Kobi Bankacılığı Pazarlama Başkanı	10 Ay/İlk Genel Kurula Kadar		
KORHAN TURGUT	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	YK Üyesi	T. Vakıflar Bankası Genel Muhasebe ve Mali İşler Başkanlığı Başkanı	1 Ay/İlk Genel Kurula Kadar	-	-
SEDAT TARTAN	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	YK Üyesi	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Bireysel Bankacılık Pazarlama Başkanı	1 Ay/İlk Genel Kurula Kadar		
BEDRİ SİNAN GÜL	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	YK Üyesi	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkan V.	10 Ay/İlk Genel Kurula Kadar	-	-
MURAT OSKAY	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	YK Üyesi	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 3 Nolu Uygulama Dairesi Başkanı	10 Ay/İlk Genel Kurula Kadar	-	-

MURAT NUHOĞLU	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	YK Üyesi	Hazine ve Maliye Bakanlığı Basın Danışmanı	1 Ay/İlk Genel Kurula Kadar		-
HAKAN TAŞCI	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	YK Üyesi	-	11 Yıl/İlk Genel Kurula Kadar	-	-
RIFAT DEMİRBAŞ	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız) / Denetim Komitesi Üyesi	Yüksek Mimar	10 Ay/İlk Genel Kurula Kadar		
İDRİS YAKUP AŞKIN	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	YK Üyesi	-	1 Ay/İlk Genel Kurula Kadar		
ÖMER DEMİR	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	YK Üyesi	-	1 Ay/İlk Genel Kurula Kadar		

14.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme,

banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Yoktur.

14.6. Son 5 yılda, ihraççının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

Yoktur.

14.7. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim ve denetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

14.8. Son 5 yılda, ortaklığın mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim ve denetim kurulu üyeliğine veya ihraççıdaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

14.9. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların ihraççıya karşı görevleri ile şahsi çıkarları arasındaki çıkar çatışmalarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

14.9.1. Yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların yönetim kurulunda veya üst yönetimde görev almaları için, ana hissedarlar, müşteriler, tedarikçiler veya başka kişilerle yapılan anlaşmalar hakkında bilgi:

Yoktur.

14.9.2. İhraççının çıkardığı ve yönetim kurulu üyeleri, yönetimde söz sahibi personel ile ihraççı son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların sahip olduğu sermaye piyasası araçlarının satışı konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

15.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; ihraççı ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler için söz konusu kişilere ödenen ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve sağlanan benzeri menfaatler:

31.12.2020 sonu itibarıyla Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri ve diğer üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar toplamı 2.574.541 TL'dir.

Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ücretleri her yıl yapılan Olağan Genel Kurul'da belirlenmektedir. 2020 Yılında Genel Kurul, Yönetim Kurulu aylık ücretlerini net 5.500 TL olarak belirlemiş olup her türlü vergi ve benzeri yasal kesintilerin Şirket tarafından karşılanmasına, ayrıca

Şirketin Yönetim Kurulu Üyelerinin birden fazla işverenden aldığı ücret nedeniyle vergi düzenlemeleri uyarınca yıllık gelir vergisi beyannamesi verilmesinden kaynaklanan ilave gelir vergisi ve benzeri yasal yükümlülüklerin de Şirket tarafından ödenmesine karar verilmiştir.

2020 yılında ödenen toplam yıllık brüt ücret şu şekildedir:
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri 937.787 TL

Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler 1.636.754 TL

15.2. Son yıllık hesap dönemi itibariyle ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için ihraççının veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

Yönetim Kurulu üyeleri için kıdem karşılığı, emeklilik aylığı ve benzeri menfaatler için herhangi bir tahakkuk yapılmamıştır. Yönetimde söz sahibi personele 18.370 TL kıdem karşılığı ayrılmıştır.

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

16.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin görev süresi ile bu görevde bulunduğu döneme ilişkin bilgiler:

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
MİKAİL HIDIR	YK Başkanı	10 ay/İlk Genel Kurula Kadar
DR. ŞÜKRÜ METE TEPEGÖZ	YK Başkan Vekili	1 yıl/İlk Genel Kurula Kadar
ONUR İNCEHASAN	YK Üyesi/Genel Müdür	1 yıl/İlk Genel Kurula Kadar
AHMET YILMAZ	YK Üyesi	10 Ay/İlk Genel Kurula Kadar
ARZU ŞAHİN	YK Üyesi	10 Ay/İlk Genel Kurula Kadar
TEVFİK ERPEK	YK Üyesi	10 Ay/İlk Genel Kurula Kadar
KORHAN TURGUT	YK Üyesi	1 Ay/İlk Genel Kurula Kadar
SEDAT TARTAN	YK Üyesi	1 Ay/İlk Genel Kurula Kadar
BEDRİ SİNAN GÜL	YK Üyesi	10 Ay/İlk Genel Kurula Kadar
MURAT OSKAY	YK Üyesi	10 Ay/İlk Genel Kurula Kadar
MURAT NUHOĞLU	YK Üyesi	1 Ay/İlk Genel Kurula Kadar
HAKAN TAŞCI	YK Üyesi	11 Yıl/İlk Genel Kurula Kadar
RIFAT DEMİRBAŞ	YK Üyesi	10 Ay/İlk Genel Kurula Kadar
İDRİS YAKUP AŞKIN	YK Üyesi	1 Ay/İlk Genel Kurula Kadar
ÖMER DEMİR	YK Üyesi	1 Ay/İlk Genel Kurula Kadar
ESAT HOROZ	Genel Müdür Yrd (Teknik-Operasyonel)	10 AY
HASAN GÜRSEL ÖZTAMUR	Genel Müdür Yrd (Mali-Ticari)	1 AY

16.2. Tamamlanan son finansal tablo dönemi itibariyle ihraççı ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Yönetim Kurulu üyelerine iş ilişkisi sona erdiğinde sadece hak ettiği kadar maaş ödemesi yapılır. Yönetimde söz sahibi personele iş ilişkisi sona erdiğinde işveren taraflı çıkış ise kıdem, ihbar, ikramiye, yıllık izin ücreti vb ödemeleri yapılır.

16.3. İhraççının denetimden sorumlu komite üyeleri ile diğer komite üyelerinin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımları:

Denetim Komitesi Üyeleri		
Adı Soyadı	**Ünvanı**	**Bağımsızlık**
Hakan TAŞCI	Başkan	Bağımsız Üye
Rıfat DEMİRBAŞ	Üye	Bağımsız Üye

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

Denetimden Sorumlu Komite, 2020 yılı içerisinde 13 adet karar alıp, Yönetim Kuruluna sunmuştur.

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

Bununla birlikte yine üç aylık periyodlarda dört adet komite raporu hazırlayıp Yönetim Kuruluna sunmuştur. Ayrıca 2020 Yılı bağımsız denetim şirketinin seçimi ile ilgili görüşlerini Yönetim Kuruluna iletmiştir.

Ayrıca Şirket'in 2020 yılında gerçekleştirdiği bedelli sermaye artırımı sebebiyle, Sermaye Piyasası Kurulu VII-128.1 sayılı Pay Tebliği Madde 33'te ifade edilen; "Payları borsada işlem gören halka açık ortaklıklar tarafından yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, Sermaye artırımından elde edilen fonun belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına ilişkin olarak; halka açılan ortaklıkların ise sermaye artırımının tamamlanmasından itibaren kamuya açıklanan ve yapılan sermaye artırımının sonuçlarını içeren ilk iki finansal tabloların ilanını takip eden 10 iş günü içinde bir rapor hazırlanması ve söz konusu raporu ortaklığın internet sitesinde ve KAP'ta yayımlanması zorunludur. Bu yükümlülük ortaklık bünyesindeki denetimden sorumlu komite tarafından yerine getirilir." Hükmü uyarınca 2020 yılı içerisinde üç adet rapor hazırlamıştır. Bu raporlar mevzuatta belirtilen sürelerde KAP'ta açıklanmıştır

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri		
Adı Soyadı	**Ünvanı**	**Bağımsızlık**

Ömer DEMİR	Başkan	Bağımsız Üye
Ahmet YILMAZ	Üye	Bağımsız Üye Değil
Ebru BOZDOĞANGİL	Üye	Bağımsız Üye Değil

Kurumsal Yönetim Komitesi: Yönetim Kurulu tarafından kurulan Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanlığına Sayın Ömer DEMİR, üyeliklerine ise Sayın Ahmet YILMAZ ve Sayın Ebru BOZDOĞANGİL atanmıştır. Kurumsal yönetimden sorumlu komite, dönem içerisinde; Kurumsal Yönetim İlkelerinin, Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak, Yönetim Kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak, Yatırımcı İlişkileri Biriminin çalışmalarını gözetmek, Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin sayısı ve seçimine, Yönetim Kurulunun ve ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak, Şirket'in faaliyet gösterdiği alanlarda Şirket'in çalışmalarını etkilemesi muhtemel risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan kaldırıcı ve/veya düşürücü önlemler alınması konusunda Yönetim Kuruluna gündem oluşturmak amacıyla dönem boyunca çalışmalarda bulunmuş ve dönem sonunda yıllık kurumsal yönetim değerlendirmesini yapıp Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı ile Yönetim Kurulunun onayına sunmuştur.

Bununla birlikte Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirket'te "Aday Gösterme Komitesi" ve "Ücretlendirme Komitesi"nin de görevlerini üstlenmiş olup, Şirket'in uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin ücretlendirme esaslarını ve ölçütlerini belirlemek, Ücretlendirme politikası çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyelerine ve Üst Düzey Yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kuruluna sunmak, Bağımsız Üye adayları ile ilgili ön icelemeleri yapıp uygunluğunu Yönetim Kurulu'na sunmak, yıllık kurumsal yönetim değerlendirmesini yapıp Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı ile Yönetim Kurulu'nun onayına sunmak amacıyla, 2020 yılı içerisinde Yönetim Kurulu'na 6 adet rapor hazırlamıştır. Ayrıca Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi ilgili adayını sunmak üzere de 1 kez Aday Gösterme Komitesi rapor hazırlamıştır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyeleri		
Adı Soyadı	**Ünvanı**	**Bağımsızlık**
Murat NUHOĞLU	Başkan	Bağımsız Üye
Tevfik ERPEK	Üye	Bağımsız Üye Değil

Riskin Erken Saptanması Komitesi: Şirket Yönetim Kurulu tarafından, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı uyarınca Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla kurulan Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanlığı görevini Sayın Murat NUHOĞLU ve komite üyeliği görevini ise Sayın Tevfik ERPEK yürütmektedir. Riskin Erken Saptanması Komitesi, 2020 yılı içerisinde 6 adet rapor hazırlayıp Yönetim Kuruluna sunmuştur.

16.4. İhraççının Kurulun kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

Şirket, 2020 yılsonuna kadar kurumsal yönetim tebliğinde belirtilen gruplardan üçüncü grupta yer almakta iken piyasa değerinin 250 milyon TL'nin üzerine çıkması sonucu ikinci gruba yükselmiştir. Piyasa değeri ve/veya fiili dolaşımdaki pay oranının değişmesi sonucu Kurulca üst gruba yükseldiği ilan edilen ortaklık, hesaplamanın ait olduğu yılı takip eden yıldan

itibaren yeni gruba ilişkin kurumsal yönetim ilkelerine tabi olacağından söz konusu değişiklik ile ilgili olarak Bağımsız üye sayısı ile ilgili 4.3.4 maddesindeki "Bağımsız üye sayısı toplam YK üye sayısı 3. Grupta olanlar için Bağımsız üye sayısının 2 olması yeterli" istisnası, yeni gruba dahil edilmeye ilişkin Kurul kararının Kurul Bülteninde ilanını izleyen ilk genel kurul tarihi itibarıyla kalkmıştır.

Şirketimiz 2 Nisan 2021 tarihinde gerçekleşen Genel Kurulunda Kurumsal Yönetim Tebliği **4.3.4.** Maddesi "Yönetim kurulu içerisindeki **bağımsız üye sayısı toplam üye sayısının üçte birinden az olamaz."** gereğince bağımsız üye sayısını bu maddeye uygun hale getirmiştir.

Bununla birlikte ikinci grupta yer alan şirketlerin Yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisinin "Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı" ve "Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı"na sahip olması şartını da daha önce de bir uyumsuzluk olmadığından yerine getirmiştir.

II-17.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 6. Maddesinin ikinci fıkrası uyarınca Kurulun uygun görüşünün alınması koşuluyla, (4.3.6.) numaralı Kurumsal Yönetim İlkesinin birinci fıkrasının (ç) ve (g) bentlerinde belirtilen kriterler Şirket için aranmaz. Bu çerçevede Şirket'te görev yapan bir bağımsız yönetim kurulu üyesi için 4.3.6. numaralı ilkenin (ç) ve (g) bentlerindeki kriterler Kurul'un verdiği uygun görüşe istinaden aranmamaktadır. Ayrıca 2 Nisan 2021 tarihli Genel Kurul'da seçilen bir üye için tebliğin 6. Maddesinin 2 nolu bendinde belirtilen muafiyet doğrultusunda, aynı tebliğin 4.3.6 maddesi ç bendinden istisna edilmesi konusunda Kurul'a izin başvurusunda bulunmuştur. Şirket, bu istisna dışında uygulanması zorunlu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin tamamına uyum sağlamaktadır. Şirket, uygulanması zorunlu olmayan ilkelerin çoğuna uyum sağlamış ve uygulamaya geçirmiştir. Diğer ilkelere uyum için çalışmalar yapılmaktadır.

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

İlgili raporlara KAP'tan (https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1116-vakif-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s) ve Şirket'in kurumsal internet sitesinden (http: //www.vakifgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim-ilkelerine-uyum-raporlari) ulaşılabilir.

16.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:

İhraççının pay sahipleri ile ilişkiler birimi, gelen başvuruları, kamuya açıklanmış bilgiler ile sınırlı olmak koşuluyla cevaplandırmak, Şirketle ilgili bilgileri pay sahiplerine en doğru ve hızlı şekilde ulaştırmak amacıyla kurulmuştur.

Birim, Şirket Yönetim Kurulu anlaşmazlıkların giderilmesinde öncü rol oynamakta olup, Pay sahipleri ile Şirket arasında yaşanabilecek anlaşmazlıklar durumunda konuyu değerlendirerek, Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunar.

Yatırımcı ilişkileri biriminin başlıca görevleri arasında şunlar yer alır;

a) Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak,

b) Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin Vakıf GYO AŞ ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak,

c) Genel Kurul toplantısının yürürlükteki mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlamak,

d) Genel Kurul toplantısında, pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanları hazırlamak,

e) Oylama sonuçlarının kaydının tutulmasını ve sonuçlarla ilgili raporların pay sahiplerine yollanmasını sağlamak,

f) Mevzuat ve Vakıf GYO AŞ'nin bilgilendirme politikası dahil, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek.

Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi: Ebru BOZDOĞANGİL

Görevi/Unvanı: Yatırımcı İlişkileri Müdürü

Öğrenim Durumu: Üniversite

Lisanslar: SPF Düzey 3 Lisansı Lisans No: 205195

Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı Lisans No: 700830

İletişim:

Eposta: yatirimciiliskileri@vakifgyo.com.tr

Adres: Şerifali Mahallesi Bayraktar Bulvarı Nutuk Sokak No: 4 Ümraniye/İSTANBUL

Telefon: +90 (216) 265 40 50 - +90 (216) 527 64 97

Faks: +90 (216) 265 40 55

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

17.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibariyle personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle personelin dağılımı hakkında açıklama:

	31.12.2018 (Yılsonu)	**31.12.2019 (Yılsonu)**	**31.12.2020 (Yılsonu)**
Çalışan personel sayısı	29	34	39

Personelin tamamının görev yeri İstanbul'da yer alan Şirket merkezidir.

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

17.2.1. Yönetim kurulu üyelerinin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

17.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personelin ihraççının paylarına yönelik sahip oldukları opsiyonlar hakkında bilgi:

Yoktur.

17.2.3. Personelin ihraççıya fon sağlamasını mümkün kılan her türlü anlaşma hakkında bilgi:

Yoktur.

18. ANA PAY SAHİPLERİ

18.1. İhraççının bilgisi dahilinde son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

Tablo:1 Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	Sermaye Payı			
Ticaret Unvanı/	02.04.2021		13.05.2021	
Adı Soyadı	(TL)	(%)	(TL)	(%)
T.Vakıflar Bankası T.A.O.	210.288.577,89 (94.506.883,11 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)	45,71	228.574.548,47 (102.724.871,00 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)	45,71
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	33.638.054,77 (20.823.550,35 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)	7,31	36.563.104,00 (22.634.294,00 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)	7,31
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı	32.036.244,38 (25.628.985, 32 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)	6,96	34.822.013,00 (27.857.593,00 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)	6,96
T. Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı	30.842.915,92 (12.814.492,30 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)	6,70	33.524.908,41 (13.928.796,18 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)	6,70

Vakıf Pazarlama Sanayi ve Tic. AŞ	**7.157.226,88 (6.407.246,56 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)**	**1,56**	**7.779.594,984 (6.964.399,00 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)**	**1,56**
Türkiye Sigorta AŞ	**4.004.530,44 (3.203.623,28A Grubu kalan kısmı B Grubudur)**	**0,87**	**4.352.752,00 (3.482.200,00 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)**	**0,87**
Halka Arz Edilen Pay Senetleri	**142.032.449,72 (B Grubudur)**	**30,89**	**154.383.079,14 (B Grubudur)**	**30,89**
TOPLAM	**460.000.000 (163.384.780,92 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)**	**100,00**	**500.000.000 (177.592.153,18A Grubu kalan kısmı B Grubudur)**	**100,00**

Tablo:2 Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

Ortağın;	**Sermaye Payı / Oy Hakkı**			
Ticaret Unvanı/	**02.04.2021**		**13.05.2021**	
Adı Soyadı	**(TL)**	**(%)**	**(TL)**	**(%)**
T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı (A ve B Grubu toplamı)	**78.753.072,42 (35.392.827,73 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)**	**17,12**	**85.601.168,40(38.470.464,19 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)**	**17,12**
Türkiye Varlık Fonu (D grubu)	**75.682.859,18 (34.013.027,23 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)**	**16,45**	**82.263.979,90(36.970.681,07 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)**	**16,45**
Vakıfbank Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı (C Grubu)	**22.437.791,26 (10.083.884,43 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)**	**4,87**	**24.434.619,23(10.981.288,71 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)**	**4,89**
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	**33.638.054,77 (20.823.550,35 A Grubu kalan kısmı B**	**7,31**	**36.563.104,00 (22.634.294,00 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)**	**7,31**

	Grubudur)			

18.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A Grubu payların her biri 15 (Onbeş) oy hakkına; B Grubu payların her biri 1 (Bir) oy hakkına sahiptir.

Tablo:1 Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	**Oy Hakkı**			
Ticaret Unvanı/	**02.04.2021**		**13.05.2021**	
Adı Soyadı	**Oy Hakkı**	**(%)**	**Oy Hakkı**	**(%)**
T.Vakıflar Bankası T.A.O.	**1.533.384.941,44 (1.417.603.246,67A Grubu kalan kısmı B Grubudur)**	**55,81**	**1.666.722.742,47 (1.540.873.065,00 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)**	**55,81**
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	**325.167.759,67 (312.353.255,25 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)**	**11,84**	**353.443.220,00 (339.514.410,00 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)**	**11,84**
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı	**390.842.038,86 (384.434.779,80 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)**	**14,23**	**424.828.315,00 (417.863.895,00 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)**	**14,23**
T. Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve	**210.245.808,12 (192.217.384,50 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)**	**7,65**	**228.528.054,93 (208.931.942,70 A Grubu kalan kısmı B**	**7,65**

Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı			**Grubudur)**	
Vakıf Pazarlama Sanayi ve Tic. A.Ş	**96.858.678,75 (96.108.698,43 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)**	**3,53**	**105.281.180,98 (104.465.985,00 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)**	**3,53**
Türkiye Sigorta Sigorta AŞAŞ	**48.855.256,38(48.054.349,22 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)**	**1,78**	**53.103.552,00 (52.233.000,00 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)**	**1,78**
Halka Arz Edilen Pay Senetleri	**142.032.449,72 (B Grubudur)**	**5,17**	**154.383.079,14 (B Grubudur)**	**5,17**

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A Grubu	Nama	İmtiyazlı	0,01	177.592.153,18	35,52
B Grubu	Hamiline	İmtiyazsız	0,01	322.407.846,82	64,48
			TOPLAM	**500.000.000,00**	**100,0**

Şirket esas sözleşmesinin 7. maddesine göre:

Şirket'in payları A ve B gruplarına ayrılmış olup, A grubu nama 17.759.215.318,00 adet pay karşılığı 177.592.153,18 TL'den ve B grubu hamiline 32.240.784.682,00 adet pay karşılığı 322.407.846,82 TL'den oluşmaktadır.

Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A Grubu payların her biri 15 (Onbeş) oy hakkına; B Grubu payların her biri 1 (Bir) oy hakkına sahiptir.

18.4. İhraççının bilgisi dahilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hakimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

Yoktur.

18.5. İhraççının yönetim hakimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

18.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:

Yoktur.

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

19.1. İzahnamede yer alan hesap dönemleri ve son durum itibariyle ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

Şirket'in 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020 tarihleri itibarıyla Grup içerisinde yer alan şirketlerle ilişkisinin detaylı dökümü aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar (TL)	**Bakiyenin kaynağını doğuran işlemlere ilişkin özet bilgi**	**31.12.2020**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Bankalar ve diğer hazır değerler				
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank")	Mevduat İşlemi	819.794.585	652.618	143.095.968
Peşin ödenmiş giderler				
Türkiye Sigorta AŞ ("Türkiye Sigorta")	Sigorta İşlemi	268.054	325.567	208.436
Toplam		**268.054**	**325.567**	**208.436**
İlişkili taraflardan kısa vadeli ve uzun vadeli borçlanmalar				
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank")	Finansman İşlemi	293.728.166	196.389.369	187.450.529
İlişkili taraflara ticari borçlar				
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank")	Gayrimenkul Alım İşlemi	252.500.000	-	-
Vakıf Pazarlama San. Tic. AŞ	Hizmet Alım İşlemi	25.775	14.517	3.062
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Aracılık Hizmet Alım İşlemi	-	-	7.965
PYS Güvenlik AŞ	Hizmet Alım İşlemi	8.472	6.511	-
Toplam		**252.534.247**	**21.028**	**11.027**
İlişkili taraflardan alınan avanslar				
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank")	Gayrimenkul Satış İşlemi & Kira	727.008.300	299.990.000	299.990.000

Gelirler (TL)	**Bakiyenin kaynağını doğuran işlemlere ilişkin özet bilgi**	**31.12.2020**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
İlişkili taraflardan kira gelirleri				
Vakıfbank	Kiralama İşlemi	2.662.215	2.536.121	2.122.177
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Kiralama İşlemi	463.608	1.080.000	1.005.090
Toplam		**3.125.823**	**3.616.121**	**3.127.267**
İlişkili taraflardan faiz gelirleri				
Vakıfbank	Vadeli Mevduat Faiz Geliri	39.184.177	6.804.169	10.378.225
Vakıfbank bono faizi	Bono Alım Faiz Geliri	-	-	83.684
Toplam		**39.184.177**	**6.804.169**	**10.461.909**
Giderler (TL)	**Bakiyenin kaynağını doğuran işlemlere ilişkin özet bilgi**	**31.12.2020**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri				
Türkiye Sigorta AŞ ("Türkiye Sigorta")	Sigorta İşlemi	540.070	478.648	297.883
Vakıf Emeklilik AŞ	Sigorta İşlemi	-	7.180	79.856
Toplam		**540.070**	**485.828**	**377.739**
İlişkili taraflara ödenen faaliyet ve komisyon giderleri				

Vakıfbank	Teminat Mektubu Komisyonu	342.803	272.896	266.718
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Hizmet Alım İşlemi	236.918	81.600	236.925
Vakıf Pazarlama	Hizmet Alım İşlemi	232.157	141.962	10.110
PYS Güvenlik AŞ	Hizmet Alım İşlemi	96.493	0	0
Toplam		**908.371**	**496.458**	**513.753**
Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar				
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	Ücret Ödemeleri	937.787	799.457	732.593
Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler	Ücret ve Ayni Hak Ödemeleri	1.636.754	1.009.367	863.432
İlişkili taraflara ödenen faiz gideri				
Vakıfbank Vakıfbank	Finansal Borç Faiz Ödemeleri	25.888.269	55.190.628	10.745.308

19.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihraççının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

İlişkili taraflarla yapılan işlerle (ofis/şube kiralamaları) ilgili olarak, Şirket 2020 yılına ait hesap döneminde hasılatının %4'ünü, 2019 yılına ait hesap döneminde %16,5'ini ve 2018 yılına ait hesap döneminde %2'sini ilişkili kuruluşlardan elde etmiştir

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

İhraççının çıkarılmış sermayesi 500.000.000 TL olup, her biri 1Kr (BirKuruş) itibari değerde 50.000.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Borsada işlem birimi 1 TL/1 pay olup, Şirket için 1 pay 100 adet paya denk gelmektedir. Sermayenin tamamı ödenmiştir.

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 TL'dir.

20.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle sermayenin % 10'undan fazlası ayni olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

Sermayenin tamamı nakit, kar payından veya iç kaynaklardan karşılanarak ödenmiştir.

Nominal Değer (TL)	**31.12.2018**	**31.12.2019**	**31.12.2020**	**13.05.2021**
Fiili Dolaşımda Bulunan Paylar	55.558.725	62.711.166	140.356.167	155.197.130
Toplam Sermaye	225.000.000	230.000.000	460.000.000	500.000.000
Fiili Dolaşım Oranı %	24,69	27,26	30,51	31,03

20.4. Sermayeyi temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi:

Yoktur.

20.5. Varantlı sermaye piyasası araçları, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

20.6. Grup şirketlerinin opsiyona konu olan veya koşullu ya da koşulsuz bir anlaşma ile opsiyona konu olması kararlaştırılmış sermaye piyasası araçları ve söz konusu opsiyon hakkında ilişkili kişileri de içeren bilgi:

Yoktur.

20.7. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle yapılan sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

Sermaye Artırımı (2018)	**217.500.000 TL'den 225.000.000 TL'ye bedelsiz sermaye artırımı.**
Sermaye Artırımının Kaynağı	Kar payından
Kurul İzin Tarihi	05.07.2018
Tescil ve TTSG İlan Tarihi	19.07.2018 – 25.07.2018
Sermaye Artırımı (2019)	**225.000.000 TL'den 230.000.000 TL'ye bedelsiz sermaye artırımı.**
Sermaye Artırımının Kaynağı	Kar payından
Kurul İzin Tarihi	25.07.2019
Tescil ve TTSG İlan Tarihi	09.08.2019 – 20.08.2019
Sermaye Artırımı (2020)	**230.000.000 TL'den 460.000.000 TL'ye bedelli sermaye artırımı.**
Sermaye Artırımının Kaynağı	Nakit
Kurul İzin Tarihi	16.04.2020
Tescil ve TTSG İlan Tarihi	16.06.2020 – 18.06.2020
Sermaye Artırımı (2021)	**460.000.000 TL'den 500.000.000 TL'ye bedelsiz sermaye artırımı.**
Sermaye Artırımının Kaynağı	Kar Payından
Kurul İzin Tarihi	22.04.2021
Tescil ve TTSG İlan Tarihi	28.04.2021

Sermaye azaltımı yapılmamış olup, yapılan sermaye artırımlarında yeni pay grubu oluşturulmamış ya da herhangi bir pay grubu iptal edilmemiştir.

20.8. İhraççının son on iki ay içinde halka arz, tahsisli veya nitelikli yatırımcıya satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

20.9. İhraççının mevcut durum itibariyle paylarının borsada işlem görmesi durumunda hangi payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Şirket'in sermayesi A ve B gruplarına ayrılmıştır. A grubu paylar Borsa'da işlem görmezken, B grubu paylar VKGYO koduyla Borsa İstanbul'da kote olup Ana Pazar – Grup 1'de işlem görmektedir.

20.10. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı halihazırda halka açık bir ortaklık ise ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Şirket'in Esas Sözleşmesine Şirket kurumsal web sitesi olan www.vakifgyo.com.tr ve KAP'ın internet sitesi olan www.kap.org.tr adreslerinden ulaşılabilir. Şirket Yönetim Kurulu'nun Yetki ve Görev Dağılımına İlişkin İç Yönergesi 4 Aralık 2020 tarihli ve 10217 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiş olup gazete izahname ekinde yer almaktadır.

20.12. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle ihraççının amaç ve faaliyetleri:

Şirket Esas Sözleşmesinin 5. Maddesinde Şirket'in amacı ve faaliyet konusu belirtilmiş olup, 5. madde uyarınca Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule 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'in faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Şirket Esas Sözleşmesinin 10. Maddesi uyarınca, Şirket'in işleri ve yönetimi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından 1 yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz ve çoğunluğu icrada görevli olmayan 11 (onbir) üyeden teşkil olunacak bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür.

Yönetim Kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Görev süresi sona eren üyelerin tekrar aday gösterilerek seçilmeleri mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, Yönetim Kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuatta belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk Genel Kurul'un onayına sunar. Bu yolla seçilen üye, onaya sunulduğu Genel Kurul Toplantısına kadar görev yapar ve onaylanması halinde selefinin süresini tamamlar.

Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

Yönetim Kurulu, düzenleyeceği bir iç yönergeye göre, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç Yönetim Kurulu Üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir.

Tüzel kişiler de Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilebilir. Bu halde, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümlerinde yer alan esaslara uyulur.

Şirket Esas Sözleşmesinin 11. Maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuatta öngörülen şartları taşımaları gerekir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin karar nisaplarına ilişkin düzenlemeleri saklı kalmak şartıyla, Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğuyla alır. Oylar eşit olduğu takdirde o konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşitlik olursa söz konusu öneri reddedilmiş sayılır.

Yönetim Kurulunda 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 ile Esas Sözleşmesinin 12. Maddesinin (A) bendinde sayılan taraflar arasında, n (B) bendinde sayılan hususlardaki Yönetim Kurulu kararları oybirliği ile alınmadığı takdirde kararın gerekçeleri ile birlikte Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.

Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve Şirketin önemli nitelikte ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat (finansal kuruluşlar hariç), rehin (finansal kuruluşlar hariç) ve ipotek (finansal kuruluşlar hariç) verilmesine ilişkin işlemlerinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur. Şirketin önemli nitelikte ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat (finansal kuruluşlar hariç), rehin (finansal kuruluşlar hariç) ve ipotek (finansal kuruluşlar hariç) verilmesine ilişkin Yönetim Kurulu kararlarında bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı aranır. Bağımsız üyelerin çoğunluğunun söz konusu işlemi onaylamaması halinde, bu durum işleme ilişkin yeterli bilgiyi içerecek şekilde kamuyu aydınlatma düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur ve işlem Genel Kurul onayına sunulur.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan tüm Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur ve zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan Yönetim Kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.

Yönetim Kurulu Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca kurulması zorunlu bulunan komiteleri ilgili düzenlemelerdeki hükümlere uygun şekilde kurmakla yükümlüdür. Yönetim Kurulu, bu komitelerin dışında, sermaye piyasası mevzuatına uymak şartıyla, Şirket işleri ile ilgili ihtiyaç duyulan komiteleri de kurma yetkisine sahiptir. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır.

Denetim komitesi üyelerinin tamamı, diğer komitelerin ise başkanları, bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir.

20.14. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

Şirket'in payları A grubu (nama) ve B grubu (hamiline) şeklinde ikiye ayrılmaktadır. Şirket Esas sözleşmesinin 7. Maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A Grubu payların her biri 15 (Onbeş) oy hakkına; B Grubu payların her biri 1 (Bir) oy hakkına sahiptir. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır. Paylara ilişkin herhangi bir bağlam ya da sınırlama bulunmamaktadır.

20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Şirket Esas sözleşmesinin 7. Maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde oyda imtiyaz hakkı tanınan paylar dışında imtiyaz veren pay çıkarılamaz. Esas sözleşnede pay sahiplerinin ortaklık haklarında ve paylara tanınan imtiyazlarda değişiklik yapılması konularında yasaların gerektirdiğinden daha sıkı herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

20.16. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

Şirket Esas sözleşmesinin 19. Maddesi uyarınca, Olağan Genel Kurul, Şirket'in hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır, Genel Kurul'u toplantıya çağırmaya yetkili ve görevli olanlar tarafından Türk Ticaret Kanunu'nun 409. ve 413. maddeleri göz önüne alınarak hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar.

Olağanüstü Genel Kurul, Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri ile bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü Genel Kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Ancak Yönetim Kurulu üye seçiminde Esas Sözleşmenin "Sermaye ve Hisse Senetleri" başlıklı 7. Maddesi hükümleri geçerlidir.

Ana Sözleşmenin 12. maddesinin 9. fıkrası gereğince yapılacak Genel Kurul toplantılarında, işlemin tarafları ve bunlarla ilişkili kişiler oy kullanamaz. Bu toplantılarda toplantı nisabı aranmaz ve karar oy hakkı bulunanların adi çoğunluğu ile alınır. Belirtilen esaslara uygun olarak alınmayan Genel Kurul kararları geçerli sayılmaz.

Şirket'in Genel Kurul Toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin Genel Kurul Toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak Elektronik Genel Kurul Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm Genel Kurul Toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Şirket Esas sözleşmesinin 20. Maddesi uyarınca, Genel Kurul toplantıları, Olağan ve Olağanüstü olarak, Şirket merkezinde veya aynı ilde, Yönetim Kurulunun uygun göreceği yerlerde toplanır.

Şirket Esas sözleşmesinin 21. Maddesi uyarınca, Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantılarında Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcisinin hazır bulunması şarttır. Temsilcinin yokluğunda yapılacak Genel Kurul toplantısında alınacak kararlar geçersizdir.

Türk Ticaret Kanunu'nun 407'nci maddesi uyarınca Bakanlık temsilcileri ile ilgili diğer düzenlemelere uyulur.

Şirket Esas sözleşmesi 22. Madde uyarınca, Genel Kurul toplantılarında pay sahipleri kendi aralarında veya hariçten tayin edecekleri vekil vasıtasıyla temsil olunabilirler. Şirkette pay sahibi olan temsilciler kendi oylarından başka temsil ettikleri ortakların sahip olduğu oyları da kullanmaya yetkilidirler. Yetki belgesinin şeklini Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu belirler. Yetki belgesinin yazılı olması şarttır. Temsilci, yetki devreden ortağın yetki belgesinde belirtilmiş olması kaydıyla, oyu devredenin isteği doğrultusunda kullanmak zorundadır. Vekaleten oy kullanılması konusunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine uyulur.

Şirket Esas sözleşmesinin 23. Maddesi uyarınca, Genel Kurul toplantılarında oy kullanımına ilişkin hususlarda ve vekaleten oy verme işlemlerinde sermaye piyasası mevzuatına ve ilgili diğer mevzuata uyulur. Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan Genel Kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.

Şirket Esas sözleşmesinin 24. Maddesi uyarınca, Genel Kurul toplantılarına çağrı Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri ile öngörülen usullerin yanısıra mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil her türlü iletişim vasıtası ile ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere Genel Kurul toplantı tarihinden asgari 3 hafta önceden yapılır. Ayrıca Şirket'in internet sitesinde Genel Kurul toplantı ilanı ile birlikte Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uyarınca açıklanması gereken bilgiler kamuya açıklanır.

20.17. İhraççının yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:

Şirket Esas Sözleşmesinin 7. Maddesi uyarınca, payların devri konusunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri uygulanır.

20.19. Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

İzahname tarihinden önceki iki yıl içerisinde taraf olunan olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi nedeniyle imzalanan sözleşmeler dışında önemli sözleşmeler bulunmamaktadır.

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

22.1. İhraççının Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

İhraççının, Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca 31.12.2018, 31.12.2019 ve 31.12.2020 tarihli karşılaştırmalı finansal tabloları ile bunlara ilişkin dipnotlar PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ tarafından denetlenmiş ve olumlu görüş içeren ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmış olup, İhraççının (www.vakifgyo.com.tr) ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun (www.kap.org.tr) internet sitelerinden temin edilebilir.

31.12.2018 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 25.02.2019 tarihinde,
31.12.2019 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 17.02.2020 tarihinde
31.12.2020 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 12.02.2021 tarihinde KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Şirket'in internet adresinde (www.vakifgyo.com.tr) yayımlanmıştır.

22.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Sorumlu Denetçi Adı Soyadı	Görüş/Sonuç
1 Ocak 2018-31 Aralık 2018	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ	Salim Alyanak, SMMM	Olumlu
1 Ocak 2019-31 Aralık 2019	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ	Salim Alyanak, SMMM	Olumlu
1 Ocak 2020-31 Aralık 2020	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ	Salim Alyanak, SMMM	Olumlu

1 Ocak 2018-31 Aralık 2018, 1 Ocak 2019-31 Aralık 2019 ve 1 Ocak 2020-31 Aralık 2020 dönemlerinde Şirket bağımsız denetimleri PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ tarafından gerçekleştirilmiş olup "olumlu" görüş verilmiştir. Bu dönemler içerisinde kuruluşun veya sorumlu ortak baş deneticinin görevden alınma, ayrılma ve/veya başka bir denetçi görevlendirme gibi bir durum ortaya çıkmamıştır.

22.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir) veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Şirket 2 Nisan 2021 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak kaydıyla, 460.000.000 TL olan ödenmiş sermayesinin %8,69565'i oranında, tamamı 2020 yılı karından karşılanmak üzere, 40.000.000 TL temettünün bedelsiz hisse senedi olarak dağıtılması suretiyle sermayesinin 500.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiş ve 9 Nisan 2021 tarihinde Sermaye Piyasası Kuruluna başvuruda bulunmuştur. Başvuru Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22 Nisan 2021 tarihli ve 22/672 sayılı toplantısında uygun bulunmuş ve 2021/21 sayılı Sermaye Piyasası Bülteni'nde duyurulmuştur.

22.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

22.6. İhraççının esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Kar Dağıtım Politikası uyarınca;

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 Şirket'in "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 Şirket'in büyümesi için yapılması gereken yatırımlar ile bu yatırımların finansmanı arasındaki dengenin korunmasına dikkat edilerek Şirket'in özsermaye oranı, sürdürülebilir büyüme hızı, piyasa değeri, nakit akımları ve karlılık durumu dikkate alınmak suretiyle en az %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.

2016 Yılı Kar Dağıtımı

16 Haziran 2017 tarihinde gerçekleştirilen 2016 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında kar dağıtımı ile ilgili alınmış kararlara ve kar dağıtım tablosuna Şirket kurumsal web sitesi www.vakifgyo.com.tr ve KAP'ın internet sitesi www.kap.org.tr adreslerinden ulaşılabilir. 2016 yılında nakit kar payı ödenmemiş olup, pay olarak kar payı ödenmiştir. 1 TL nominal değerli paya isabet eden kar payı net 0,0211 TL'dir.

2017 Yılı Kar Dağıtımı

14 Mayıs 2018 tarihinde gerçekleştirilen 2017 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında kar dağıtımı ile ilgili alınmış kararlara ve kar dağıtım tablosuna Şirket kurumsal web sitesi www.vakifgyo.com.tr ve KAP'ın internet sitesi www.kap.org.tr adreslerinden ulaşılabilir. 2017 yılında nakit kar payı ödenmemiş olup, pay olarak kar payı ödenmiştir. 1 TL nominal değerli paya isabet eden kar payı net 0,0345 TL'dir.

2018 Yılı Kar Dağıtımı

24 Haziran 2019 tarihinde gerçekleştirilen 2018 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında kar dağıtımı ile ilgili alınmış kararlara ve kar dağıtım tablosuna Şirket kurumsal web sitesi www.vakifgyo.com.tr ve KAP'ın internet sitesi www.kap.org.tr adreslerinden ulaşılabilir.

2018 yılında nakit kar payı ödenmemiş olup, pay olarak kar payı ödenmiştir. 1 TL nominal değerli paya isabet eden kar payı net 0,022 TL'dir.

2019 Yılı Kar Dağıtımı

22 Haziran 2020 tarihinde gerçekleştirilen 2019 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında kar dağıtımı ile ilgili alınmış kararlara ve kar dağıtım tablosuna Şirket kurumsal web sitesi www.vakifgyo.com.tr ve KAP'ın internet sitesi www.kap.org.tr adreslerinden ulaşılabilir. 2019 yılında nakit veya pay olarak kar payı ödenmemiştir.

2020 Yılı Kar Dağıtım

02 Nisan 2021 tarihinde gerçekleştirilen 2020 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında kar dağıtımı ile ilgili alınmış kararlara ve kar dağıtım tablosuna Şirket kurumsal web sitesi www.vakifgyo.com.tr ve KAP'ın internet sitesi www.kap.org.tr adreslerinden ulaşılabilir. 2020 yılında nakit kar payı ödenmemiş olup, pay olarak kar payı ödenmiştir. 1 TL nominal değerli paya isabet eden kar payı net 0,087 TL'dir.

22.7. Son 12 ayda ihraççının ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

İhraççının Taraf Olduğu Davalar ve Takipler					
İhraççı Aleyhine Açılmış Davalar ve Yapılan Takipleri					
Davacı Taraf	**Davalı Taraf**	**Mahkeme Dosya No Yıl**	**Konusu**	**Risk Tutarı**	**Gelinen Aşama**
Marmara Metal Mamülleri AŞ	VAKIF GYO AŞ	İstanbul 7.Asliye Ticaret Mahkemesi 2014/677Esa s Sayılı Dosya	Şirket Yönetim Kurulunun Sermayenin artırılmasına ilişkin kararın iptali	Yoktur	T.C. İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 12. Hukuk Dairesi 2019/78 sayılı dosyası ile görülen istinaf başvurusu Şirketimiz lehine esastan reddedilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulunun Sermayenin artırılmasına ilişkin kararının iptali davası

Şirket, 13 Mart 2014 tarihinde aldığı yönetim kurulu kararıyla, çıkarılmış sermayesini 106.200.000 TL'den 212.400.000 TL'ye artırmaya karar vermiştir. Şirket pay sahiplerinden Marmara Metal Mamülleri AŞ, 11 Nisan 2014 tarihinde açtığı davada; 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunun 18/6 maddesi yollaması ile 6102 sayılı TTK'nın 445 vd. maddeleri gereğince Şirket yönetim kurulunun sermayenin artırılmasına ilişkin kararının iptali, davalı şirketin yönetim kurulu kararının geri bırakılması talebinde bulunmuştur. 12 Mayıs 2014

tarihli ara kararla Mahkeme kararın yürütülmesinin geri bırakılması talebinin reddine karar vermiştir. Davacı kararın reddine ilişkin 3 Eylül 2014 tarihinde 12 Mayıs 2014 tarihli karara itiraz etmiş Mahkeme, 26 Aralık 2014 tarihli kararıyla "Davacı defter kayıtlarının incelenmesi hususunun duruşmada karara bağlanmasına, bilirkişi kurulunun dosyayı ve raporu ara kararın tebliğinden itibaren 1 ay içinde sunmaları için ara kararın tebliğine, duruşmanın 25 Mart 2015 günü yapılmasına" karar vermiş, 25 Mart 2015 tarihinde gerçekleşen duruşmada dosya bilirkişide olduğundan, dosyanın raporla ve raporsuz mahkemeye iade edilmesi için bilirkişi heyetine tebligat gönderilmesine karar verilmiş ve duruşma 17 Eylül 2015 tarihine bırakılmıştır. 17 Eylül 2015 tarihli duruşmada, yazılan müzekkere yanıtlarının dosyaya gelişinin beklenmesi için duruşma 4 Kasım 2015 tarihine bırakılmıştır. 4 Kasım 2015 tarihli duruşmada, daha önceki ara karar uyarınca yazılan müzekkere yanıtları dosyaya ulaşamadığından duruşma 10 Şubat 2016 gününe bırakılmıştır. 10 Şubat 2016 tarihli duruşmada, alınan bilirkişi raporu hükme yeterli olmadığından yeniden bilirkişi incelemesi yapılmasına, ilgili incelemenin 11 Mart 2016 tarihinde yapılmasına ve davalının KAP'taki hisselerinin %5 altına düşmesinden dolayı halen hak sahipliğinin devam edip etmediğinin incelenmesine karar verilmiş, dava tarihi 8 Eylül 2016 gününe bırakılmıştır. Dava dosyası 11 Mart 2016 tarihinde mahkeme kaleminde bilirkişilere teslim edilmiş ve yapılan incelemeler sonucu bilirkişiler tarafından 25 Mayıs 2016 tarihinde dava dosyasına bilirkişi raporu sunulmuştur. Davanın 8 Eylül 2016 tarihinde görülen duruşmasında tarafların bilirkişi raporuna itirazlarını sunması için duruşmanın 23 Kasım 2016 günü görülmesine karar verilmiş, ilgili bilirkişi raporuna 13 Eylül 2016 tarihinde Şirket tarafından itiraz edilmiştir. Davanın 23 Kasım 2016 tarihinde görülen duruşmasında, bilirkişi dosyalarında çelişkili tespitler bulunduğundan yeniden rapor alınmasına, raporlarla ilgili incelemenin 16 Aralık 2016 tarihinde mahkeme duruşma salonunda yapılmasına, duruşmanın ise 15 Mart 2017 tarihinde görülmesine karar verilmiş ve 15 Mart 2017 tarihli duruşmada bilirkişi raporunun beklenmesine ve duruşmanın 5 Temmuz 2017 tarihine bırakılmasına karar verilmiştir. Davanın 15 Temmuz 2017 tarihli duruşmasında bilirkişilerin raporlarını sunmadıkları görülmüş, duruşma 14 Aralık 2017 tarihine ertelenmiştir. Davanın 14 Şubat 2017 tarihinde görülen duruşmasında; dava dosyasına sunulan bilirkişi raporuna beyanda bulunmak üzere süre verilmiş ve bu nedenle duruşma 12 Nisan 2018 tarihine ertelenmiştir. Dava 12 Nisan 2018 günü yapılan duruşmada mahkemece tahkikat aşaması tamamlandığından sözlü yargılamaya geçilmesine karar verilmiştir ve duruşma 20 Eylül 2018 tarihine ertelenmiştir. İstanbul 7.Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2014/677 Esas sayılı dosyası ile görülen davanın 20 Eylül 2018 tarihli duruşmasında; davanın reddine karar verilmiş ve mahkeme tarafından tebliğ tarihinden itibaren iki haftalık yasal süresi içerisinde istinaf yargı yolu açık olduğu bildirilmiştir. 20 Aralık 2018 tarihinde davacı istinaf kanun yoluna başvurmuştur. Dava dosyasının istinaf incelemesi sonucu, İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 12. Hukuk Dairesinin 2019/78 E sayılı dosyasında da gerekçeli karar verilerek davacının istinaf talebi Şirket lehine reddedilmiştir. Gerekçeli kararın taraflara tebliğine ve tebliğ tarihinden itibaren iki haftalık yasal süre içerisinde temyiz yoluna başvurabileceğine, dosya üzerinde yapılan inceleme sonucunda oy birliğiyle karar verilmiştir. Karar temyiz edilmezse kesinleşecek, temyiz edilirse Yargıtay'da kararın temyiz incelemesi yapılacaktır.

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

23.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecek payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)*	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı** (%)
A Grubu	**Nama**	**İmtiyazlı**	**17.759.215.318,00**	**%35,52**	**0,01**	**177.592.153,18**	**%35,52**
B Grubu	**Hamiline**	**İmtiyazsız**	**32.240.784.682,00**	**%64,48**	**0,01**	**322.407.846,82**	**%64,48**
		TOPLAM	**50.000.000.000,00**	**%100**	**TOPLAM**	**500.000.000,000**	**%100**

**Şirket için 1 pay=100 adet hissedir.*

***Mevcut 500.000.000 TL'lik çıkarılmış sermayeye oranı ifade etmektedir.*

Şirket'in 500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak üzere %100 artış ile 1.000.000.000 TL'ye çıkarılması planlanmaktadır. İhraç edilecek 500.000.000 TL nominal değerli payların toplam pay sayısına oranı %100'dür. Sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortakların %100 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.

Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar, nominal değerden az olmamak üzere Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da borsa fiyatı üzerinden satılacaktır.

Yapılacak sermaye arttırımında A grubu pay sahiplerine A grubu, B grubu pay sahiplerine B grubu pay verilecektir. Nama yazılı ve imtiyazlı olarak halka arz edilecek payların (A Grubu) ISIN kodu TREVGYO00011 olup, hamiline yazılı ve imtiyazsız olarak halka arz edilecek payların (B Grubu) ISIN kodu TRAVKGYO91Q3'dür.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Paylar, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında oluşturulmuştur.

23.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Ortaklığımız payları kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

23.4. Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi:

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

23.5. Kısıtlamalar da dahil olmak üzere paylara ilişkin haklar ve bu hakları kullanma prosedürü hakkında bilgi:

a) Kardan pay alma hakkı (TTK madde 507, SPKn madde 19, Kar Payı Tebliği II-19.1)
Pay sahipleri, Şirket Genel Kurulu tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuatın hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

Hak kazanılan tarih: Halka açık ortaklıklarda kar payı dağıtım tarihi itibariyle mevcut payların tümüne, bunların İhraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. İhraç edilen paylar kar elde edilmesi ve kar dağıtımına Genel Kurulca karar verilmiş olması halinde, dağıtım tarihi itibariyle payların tümü kar payı alma hakkı elde eder. Yatırımcılar kar payı dağıtım riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

Zamanaşımı: Ortaklar ve kara katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilmeyen kar bedelleri ile ortaklar tarafından tahsil edilmeyen kar payı avansı bedelleri dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar. Zaman aşımına uğrayan kar payı avansı bedelleri hakkında 2308 sayılı "Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun" hükümleri uygulanır. Bedelsiz olarak dağıtılan paylarda zaman aşımı bulunmamaktadır.

Hakkın kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurt dışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü: Hak kullanımına ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır. Hisseleri MKK nezdinde ve Yatırım Kuruluşları altındaki yatırımcı hesaplarında kayden saklamada bulunan ortakların kar payı ödemeleri MKK aracılığı ile yatırımcı hesaplarına aktarılmaktadır.

Tam ve dar mükellef tüzel kişiler kar payı almak üzere yapacakları müracaatta mükellefiyet bilgilerini ibraz etmekle yükümlüdürler. Kar dağıtımında, Sermaye Piyasası Mevzuatı ile belirlenen süreçlere uyulur. Kurul'un II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği uyarınca, kar payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibariyle başlanması gerekmektedir.

Kar payı oranı veya hesaplama yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı: Şirket, TTK, Sermaye Piyasası Mevzuatı, SPK düzenleme ve kararları, vergi yasaları, ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile Esas Sözleşmesini dikkate alarak kar dağıtım kararlarını belirlemekte ve Kar Dağıtım Politikası uyarınca kar dağıtımı yapmaktadır.

b) Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn madde 18, Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği II-18.1)

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermaye oranına göre alma hakkına sahiptir.

Kayıtlı sermaye sisteminde, çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

Rüçhan hakkı kullandırıldıktan sonra kalan paylar, ya da rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar piyasa fiyatı ile halka arz edilir.

c) Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, Pay Tebliği VII-128.1)

TTK md.462; uyarınca, Esas Sözleşme veya Genel Kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoya konulmasına, sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir.

Halka açık anonim ortaklıkların sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

d) Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507)

TTK md.507 uyarınca; her pay sahibi, kanun ve Esas Sözleşme hükümlerine göre pay sahiplerine dağıtılması kararlaştırılmış net dönem karına, payı oranında katılma hakkını haizdir. Şirketin sona ermesi halinde her pay sahibi, Esas Sözleşmede sona eren şirketin mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

e) Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (TTK madde 414, 415, 419, 425, 1527, SPKn madde 29, 30 Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği II-30.1)

Yönetim Kurulu'nun aldığı karar ile birlikte genel kurul toplantı ilanı, genel kurul tarihinden en az üç hafta önce olmak kaydıyla, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulacak tüm belgeler ile Şirketin kurumsal web sitesinde, KAP'ta ve MKK şirket portalında duyurulur, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilir.

Yönetim kurulu gündemi de belirler. Genel Kurul için KAP'ta ve şirket internet sitesinde duyuru için Genel Kurul bilgi dokümanı hazırlanır. Bu dokümanda içindeki bilgiler arasında toplantı yeri, tarihi ve saati ile gündem, şirket ortaklık yapısı ve toplam pay sayısı, hesap dönemi içinde planlanan ortaklık faaliyetlerini önemli derecede etkileyecek yönetim ve faaliyetlerdeki değişiklikler ve bu değişikliklerin gerekçeleri gibi bilgilere ek olarak vekaletname formu ve Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'nun Çalışma Usul ve Esasları Hakkında İç Yönerge de bulunur. Sitede Genel Kurul bölümünde "Genel Kurul Bildirim" raporu olarak topluca yer alır.

Pay sahiplerini Genel Kurul Toplantısı'nda temsile, oy vermeye, teklifte bulunmaya ve gerekli belgeleri imzalamaya yetkili olmak üzere vekil tayin edilebilmesi için örnek "Vekaleten Oy Kullanma Formu" sitede Genel Kurul bölümünde bulunur. Yıllık faaliyet raporu, ortakların incelemesi için en az üç hafta öncesinden sitede yayınlanır. Ayrıca genel müdürlük binasında nüshalar bulundurulur.

Pay defterinde yazılı pay sahiplerine toplantı bilgisi, gündem ile vekaletname formu iadeli taahhütlü mektupla bildirilir.

Genel Kurul Toplantıları, bütün pay sahiplerinin katılmasına imkan verecek bir mekanda, eş zamanlı olarak elektronik ortamda Elektronik Genel Kurul Sistemi üzerinden yapılmaktadır. KAP üzerinden yapılan duyuru ile E-GKS sistemine de bilgi verilmiş olmaktadır. Pay sahiplerinin hem fiziki hem de elektronik ortamda toplantıya katılımları için gerekli şartlar sağlanır. Toplantıya fiziki katılacak pay sahiplerinin kimlik kontrolleri toplantı öncesi yapılır, temsilcilerin noter onaylı vekaletname formunu göstermeleri de gerekir. Elektronik ortamda toplantıya katılacak pay sahipleri ya da temsilcileri toplantı gününden bir gün öncesine kadar EGKS'ye bildirmek zorundadırlar. Genel kurul toplantısına elektronik ortamda katılım için sisteme giriş, genel kurulun ilan edilen başlama saatinden bir saat öncesinde başlar, genel kurulun başlama saatinden beş dakika öncesine kadar sürer.

f) Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417)

TTK md.407 uyarınca; Pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını Genel Kurulda kullanırlar.

TTK md.409 uyarınca; Genel Kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, Yönetim Kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır. Aksine Esas Sözleşmede hüküm bulunmadığı takdirde Genel Kurul, şirket merkezinin bulunduğu yerde toplanır.

TTK md.417 uyarınca; Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 10/A maddesi uyarınca Genel Kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, Merkezi Kayıt Kuruluşundan sağlayacağı "Pay Sahipleri Çizelgesi"ne göre düzenler.

Yönetim Kurulu, kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak Genel Kurula katılabilecekler listesini düzenlerken, senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile

ilmühaber sahipleri için pay defteri kayıtlarını, hamiline yazılı pay senedi sahipleri bakımından da giriş kartı alanları dikkate alır.

Bu maddenin birinci ve ikinci fıkralarına göre düzenlenecek Genel Kurula katılabilecekler listesi, Yönetim Kurulu başkanı tarafından imzalanır ve toplantıdan önce Genel Kurulun yapılacağı yerde bulundurulur. Listede özellikle, pay sahiplerinin ad ve soyadları veya unvanları, adresleri, sahip oldukları pay miktarı, payların itibari değerleri, grupları, şirketin esas sermayesi ile ödenmiş olan tutar veya çıkarılmış sermaye toplantıya aslen ve temsil yoluyla katılacakların imza yerleri gösterilir.

Genel Kurula katılanların imzaladığı liste "Hazır Bulunanlar Listesi" adını alır.

Sermaye Piyasası Kanununun 10/A maddesi uyarınca kayden izlenen paylara ilişkin pay sahipleri çizelgesinin Merkezi Kayıt Kuruluşundan sağlanmasının usul ve esasları, gereğinde Genel Kurul toplantısının yapılacağı gün ile sınırlı olmak üzere payların devrinin yasaklanması ve ilgili diğer konular Sermaye Piyasası Kurulu tarafından bir tebliğ ile düzenlenir.

g) Oy Hakkı (TTK madde 434, 435, 436, SPKn madde 30)

Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkına haizdir. Pay sahipleri oy paklarını Genel Kurulda, paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak kullanır.

h) İtfa Geri Satma Hakkı (İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği II.5.1)

Pay sahiplerinin itfa/geri satma hakkı söz konusu değildir.

ı) Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemlere Ilişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği II-23.1)

Önemli nitelikteki işlemlere ilişkin Genel Kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleten pay sahipleri, SPKn'nın ilgili düzenlemelerince mümkün olması halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

i) Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği II-27.1)

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dahil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

j) Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn. madde.14, TTK. madde. 437):

Finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve Yönetim Kurulunun kar dağıtım önerisi Genel Kurul toplantısından en az 3 hafta önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan finansal tablolar ve konsolide tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun suretini isteyebilir.

Pay sahibi Genel Kurulda, Yönetim Kurulundan, Şirket'in işleri, denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümlülüğü Şirket'in bağlı

şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından önemli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

k) İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445, 446, 451 Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn madde 18/6, 20/2)

TTK md.445 uyarınca; 446.maddede belirtilen kişiler, kanun veya Esas Sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan Genel Kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesinde iptal davası açabilirler.

TTK md 446 uyarınca;

a) Toplantıda hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten,

b) Toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, Genel Kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, Genel Kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların Genel Kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri,

c) Yönetim Kurulu,

d) Kararların yerine getirilmesi, kişisel sorumluluğuna sebep olacaksa Yönetim Kurulu üyelerinden her biri, iptal davası açabilir.

TTK md.451 uyarınca; Genel Kurulun kararına karşı, kötü niyetle iptal veya butlan davası açıldığı takdirde, davacılar bu sebeple şirketin uğradığı zararlardan müteselsilen sorumludurlar.

l) Azınlık Hakları (TTK. madde 411, 412, 420, 439, 531, 539)

TTK md.411 uyarınca; Sermayenin en az onda birini, halka açık şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri, Yönetim Kurulundan, yazılı olarak gerektirici sebepleri ve gündemi belirterek, Genel Kurulu toplantıya çağırmasını veya Genel Kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler.

TTK md.412 uyarınca; Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri Yönetim Kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, Genel Kurulun toplantıya çağrılmasına Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi karar verebilir.

TTK md.420 uyarınca; Finansal tabloların müzakeresi ve buna bağlı konular, sermayenin onda birine, halka açık şirketlerde yirmide birine sahip pay sahiplerinin istemi üzerine, Genel Kurulun bir karar almasına gerek olmaksızın, toplantı başkanının kararıyla bir ay sonraya bırakılır.

TTK md.439 uyarınca; Genel Kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az onda birini, halka açık anonim şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer asliye ticaret mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

TTK md.531 uyarınca; Haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az onda birini ve halka açık şirketlerde yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirketin merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesinden şirketin feshine karar verilmesini isteyebilirler. Mahkeme, fesih yerine, davacı pay sahiplerine, paylarının karar tarihine en yakın tarihteki gerçek değerlerinin ödenip davacı pay sahiplerinin şirketten çıkarılmalarına veya duruma uygun düşen ve kabul edilebilir diğer bir çözüme karar verebilir.

TTK md.559 uyarınca; Kurucuların, Yönetim Kurulu üyelerinin, denetçilerin, şirketin kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, Şirketin tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak Genel Kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin onda birini, halka açık şirketlerde yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra Genel Kurulca onaylanmaz.

m) Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438,439)

TTK md.438 uyarınca; Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile Genel Kuruldan isteyebilir.

Genel Kurul istemi onaylarsa, şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesinden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK md.439 uyarınca; Genel Kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az onda birini, halka açık anonim şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibari değeri toplamı en az birmilyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer Asliye Ticaret Mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket'in 28.04.2021 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında;

Şirket'in esas sözleşmesinin 7. maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, 1.000.000.000,-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 500.000.000,-TL olan çıkarılmış sermayesinin %100 oranında artırılarak tamamı nakit karşılığı olmak üzere 1.000.000.000,-TL'ye çıkarılmasına,

Mevcut ortakların rüçhan haklarında bir kısıtlama yapılmamasına,

Ortakların yeni pay alma (rüçhan) hakkının 1,00 TL nominal değerli her bir pay için 1,00 TL fiyat üzerinden kullandırılmasına,

Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan pay var ise, tamamının nominal değerden az olmamak üzere Borsa İstanbul AŞ ilgili pazarda halka arz edilmesine,

Yapılacak sermaye artırımında (A) grubu pay sahiplerine (A) grubu, (B) grubu pay sahiplerine (B) grubu pay verilmesine,

Yeni pay alma haklarının kullanım süresinin 15 gün olarak tespit edilmesine,

Sermaye artırımı nedeniyle şirket ortaklarına Sermaye Piyasası Kurulu'nun kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri ve Merkezi Kayıt Kuruluşu AŞ'nin genel mektupları çerçevesinde kaydi hisse senedi olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullandırılmasına,

Yeni ihraç edilecek payların Kurul kaydına alınması için Sermaye Piyasası Kurulu'nun Pay Tebliği (VII-128.1) kapsamında gerekli bilgi ve belgelerin hazırlanarak Sermaye Piyasası Kurulu'na müracaat edilmesine,

VII-128.1 sayılı Pay Tebliği Madde 33 uyarınca sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak hazırlanan raporun onaylanarak, izahnamenin ya da ihraç belgesinin onayı amacıyla Kurula yapılacak başvuru sırasında gönderilmesi ve kamuya açıklanmasına,

Sermaye artırımı işlemlerinin gerçekleştirilmesi, gerekli sözleşmelerin imzalanması, Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul AŞ, Merkezi Kayıt Kuruluşu AŞ ve diğer tüm yasal merciler nezdinde gereken her türlü başvuruların ve işlemlerin yapılması, izinlerin/onayların alınması ve işlemlerin ifası hususlarında,

Şirket Genel Müdürlüğü'nün yetkili kılınmasına karar verilmiştir.

Şirket'in ana ortağı T. Vakıflar Bankası T.A.O, yeni pay alma hakları 15 günlük rüçhan hakkı kullanım süresi içerisinde tamamen kullanılmaz, sonrasında da kalan paylar BİST Birincil Piyasada satılmaz ise, söz konusu satılamayan payların; her hâlükârda her bir pay için 1 TL nominal değerden aşağı olmamak üzere halka arz fiyatının ortalamasından, satış süresinin bitiş tarihinden itibaren üç iş günü içerisinde bedellerinin tam olarak ve nakden ödenerek satın alınacağını 28.04.2021 tarih ve 94602 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Şirket'e bildirmiştir.

23.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

A ve B grubu payların devri ile ilgili herhangi bir kısıt veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

24.1. Halka arzın koşulları, halka arza ilişkin bilgiler, tahmini halka arz takvimi ve halka arza katılmak için yapılması gerekenler

24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Halka arz, Sermaye Piyasası Kurulunun onayı sonrasında ilgili mevzuat çerçevesinde gerçekleştirilecektir.

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Şirket'in 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi %100 oranında artırılarak tamamı nakit karşılığı olmak üzere 1.000.000.000 TL'ye çıkarılacaktır.

Yapılacak sermaye arttırımında A grubu pay sahiplerine A grubu, B grubu pay sahiplerine B grubu pay verilecektir. Sermaye artırımında ihraç edilecek paylar 177.592.153,18 TL nominal değerli A grubu nama yazılı pay, 322.407.846,82 TL B grubu hamiline yazılı paylardır.

Sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortakların %100 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.

Borsada işlem birimi "1TL/1 pay" olup, Şirket için 1 pay 100 adet paya denk gelmektedir. 1 TL nominal değerli 1 pay için 1 TL ödenecektir.

24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Şirket ortaklarının yeni pay alma hakkı çerçevesinde nakit sermaye artırımı yoluyla çıkarılacak paylardan sahip oldukları paylar oranında ve 1 Pay için 1,00 TL üzerinden yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasına izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 (on) gün içinde başlanacak olup, yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 (on beş) gün olacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresi izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Yeni pay alma hakkının başlangıç ve bitiş tarihleri KAP aracılığı ile kamuya duyurulacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 (iki) iş günü süreyle Borsa İstanbul AŞ'de satışa sunulacaktır. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.vakifgyo.com.tr), KAP'da (www.kap.org.tr) ve Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş'nin (www.vakifyatirim.com.tr) internet sitesinde ilan edilecektir.

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Mevcut pay sahipleri, yeni pay alma haklarını 1 TL nominal değerli 1 pay için 1 TL değer üzerinden kullanacaklardır. Borsada işlem birimi "1 TL/1 pay" olup, Şirket için 1 pay 100 adet paya denk gelmektedir.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payların tasarruf sahiplerine satışında ise, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı "Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı" Tebliğinde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacaktır. Bu paylar nominal değerin altında kalmamak kaydıyla BİST Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satılacaktır.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde BİST'te işlem yapmaya yetkili kurumlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

BİAŞ'ta işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi BİAŞ (www.borsaistanbul.com) ve TSPB (www.tspb.org.tr) internet sitelerindeki "Üyeler" başlıklı bölümde yer almaktadır.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

Pay bedelleri, T.Vakıflar Bankası T.A.O. Esentepe Kurumsal Şubesi nezdinde Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ adına açılan TR260001500158007290500268 IBANno'lu özel banka hesabına nakden ve tam olarak yatırılacaktır.

Mevcut pay sahiplerinin Şirket tarafından bedelli sermaye artırımı yoluyla çıkarılacak payları, sahip oldukları payların %100 oranında ve nominal bedel üzerinden 15 gün boyunca alma hakkı bulunmaktadır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS'de yetkili kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklar, yeni pay tutarını yukarıda belirtilen banka şubesinde açılan hesaba MKK tarafından aktarılmak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yetkili kuruluşlar nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracaklardır.

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklar, bu haklarını yeni pay alma hakkı kullanım süresi içerisinde Borsa'da rüçhan hakları kupon pazarında satabilirler.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 iş günü süreyle Borsa İstanbul AŞ (BİAŞ)'de nominal bedelin altında olmamak kaydıyla BİAŞ Birincil Piyasada oluşacak fiyattan halka arz edilecektir.

Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içerisinde BİST'de işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir. Pay bedelleri nakden ve tam olarak tahsil edildikçe T.Vakıflar Bankası T.A.O. Esentepe Kurumsal Şubesi nezdinde Şirket adına açılmış olan, yukarıda belirtilen özel hesaba aktarılacaktır.

Yeni pay alma hakları kullanıldıktan sonra BİST Birincil Piyasada satışı yapılan payların takası (T+2) gün Takasbank AŞ/MKK nezdinde gerçekleştirilecektir.

c) Başvuru yerleri:

Yeni pay alma hakları 24.1.10. bölümünde belirtildiği şekilde kullanılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylardan pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul AŞ'de işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekmektedir.

BİST'de işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul AŞ'nin www.borsaistanbul.com adresindeki kurumsal internet sitesinde yer almaktadır. Borsa İstanbul AŞ'nin telefon numarası 0212 298 21 00'dır.

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

24.1.4. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

Halka arzın yeni pay alma hakkı kullanım başlangıç tarihinden önce iptali veya ertelenmesi:

Yasama, yürütme organları, sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar ve diğer resmi kurum ve kuruluşlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ'nin ve/veya Şirket'in aracılık sözleşmesi kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması, Şirket veya Şirket ortakları, Şirket'in bağlı ortaklıkları ve iştirakleri, Şirket Yönetim Kurulu üyeleri, Şirket'in ilişkili tarafları ve yönetimde söz sahibi personeli hakkında payların halka arzını etkileyecek olay, dava veya soruşturmanın ortaya

çıkmış olması, sermaye artırımı süresi içinde Şirket'in mali durumunda meydana gelen ve izahnamede yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunu doğuracak olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması gibi olağanüstü koşulların oluşması hallerinde halka arzın iptal edilmesi veya ertelenmesi mümkündür.

Ayrıca SPK'nın II-5.1 sayılı "İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği'nin 24.maddesi hükmü gereği "İzahname ile kamuya açıklanan bilgilerde satışa başlamadan önce veya satış süresi içerisinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, bu durum ihraççı veya halka arz eden tarafından yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, ihraççı, halka arz eden veya bunların uygun görüşü üzerine yetkili kuruluşlar tarafından satış süreci durdurulabilir. Bu durum yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Satış süreci ihraççı, halka arz eden veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulmaz ise, gerekli görülmesi durumunda Kurulca satış sürecinin durdurulmasına karar verilebilir.

Ülke genelinde olağanüstü durum veya savaş halinin ilan edilmesi, ekonomik kriz belirtilerinin çok derinleşerek altından kalkılamayacak seviyeye gelmesi gibi nedenlerle halka arzın ertelenmesi söz konusu olabilir. Halka arzın yukarıda sayılan nedenlerin dışında iptali söz konusu değildir.

24.1.5. Karşılanamayan taleplere ait bedeller ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade şekli hakkında bilgi:

Sermaye artırımı; Şirket tarafından bedelli sermaye artırımı yoluyla çıkarılacak payların ortaklara yeni pay alma hakları kullandırılarak satılması, yeni pay alma haklarının kullanılmaması durumunda kalan payların BİST Birincil Piyasa'da iki iş günü süre ile nominal değerin altında olmamak üzere satılması suretiyle gerçekleştirilecektir.

Yeni pay alma haklarının kullanılmaması durumunda kalan payların satışının BİST Birincil Piyasa'da piyasa fiyatı üzerinden gerçekleşecek olmasından ve emir gerçekleşmeden girilen talebe ilişkin bedel tahsilatı yapılmayacağından karşılanmayan taleplere ait bedel iadesi ile yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarın iadesi gibi durumlar oluşmayacaktır.

24.1.6. Talep edilebilecek asgari ve/veya azami pay miktarları hakkında bilgi:

Yeni pay alma hakkı kullanımında ortaklar, Şirket'te sahip oldukları pay oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir.

Yeni pay alma hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar halka arz edilecek olup, talep edilecek pay miktarı 1 TL nominal değer / 1 Pay (Şirket için 1 pay=100 adet pay) ve katları şeklinde olacaktır. Borsa İstanbul AŞ'de asgari işlem tutarı 1 Pay (1 TL) ve katları şeklinde gerçekleşmektedir.

24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPKn'nun 8'inci maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum ihraççı veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhâl Kurula bildirilir.

Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir.

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren yedi iş günü içinde Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve izahnamenin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, izahnamede yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren iki iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar hak kullanım süresi boyunca, hak kullanım işleminin yapıldığı gün içerisinde teslim edilecektir.

24.1.9. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi:

Halka arz sonuçları, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

24.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

a) Yeni pay alma haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığı, kısıtlandıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:

Ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

b) Belli kişilere tahsis edilen payların ayrı ayrı nominal değer ve sayısı:

Yoktur.

c) Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınıp alınmadığı:

Yoktur.

d) Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde, Şirket tarafından daha sonra KAP aracılığı (www.kap.org.tr) ile duyurulacak olan tarihler arasında 15 gün süreyle kullandırılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni pay alma hakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Bir payın nominal değeri 1 Kuruş olup, 1 pay (100 adet pay) 1 TL'den satışa sunulacaktır.

e) Ortakların, çıkarılmış sermayedeki mevcut paylarına göre yeni pay alma oranı:

Bedelli sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortakların %100 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.

f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Pay bedelleri, T.Vakıflar Bankası T.A.O. Esentepe Kurumsal Şubesi nezdinde Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ adına açılan TR260001500158007290500268 IBAN no'lu özel banka hesabına tam ve nakden yatırılacaktır.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS'de aracı kurum/kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen ortaklar, payların bulunduğu aracı kurum/banka nezdindeki hesaplarına hak kulanım bedellerini yatırmak ve haklarını kullanmak suretiyle yeni paylarını alabileceklerdir.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

Kaydileştirilmemiş Paylara İlişkin Esaslar

Halen ellerindeki paylarını kaydileştirmemiş ortaklarımızın, yeni pay alma haklarını kullanabilmek için öncelikle yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tamamlanacak şekilde Şerifali Mahallesi Bayraktar Bulvarı Nutuk Sokak No: 4 Ümraniye/İstanbul adresine müracaat ederek, paylarını kaydileştirmeleri gerekmektedir.

Hak sahiplerince fiziken muhafazasına devam edilen ve kaydileştirilmemiş paylar borsada işlem göremeyecektir. Bunların yeniden borsada işlem görebilmesi, kaydileştirilmeleri amacıyla teslim edilerek, MKK nezdinde hak sahipliklerine ilişkin kayıtların oluşturulmasına bağlıdır.

SPKn'nun 13'üncü maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca kaydileştirilmesine karar verilen sermaye piyasası araçlarının Kurulca belirlenen esaslar çerçevesinde teslimi zorunludur. Teslim edilen sermaye piyasası araçları kendiliğinden hükümsüz hâle gelir. Teslim edilmeyen sermaye piyasası araçları ise kaydileştirilme kararından sonra borsada işlem göremez, aracı kurumlarca bu sermaye piyasası araçlarının alım satımına aracılık edilemez. SPKn'nun yayımı tarihinden önce kaydileştirilen ve teslim edilen paylar ile kaydileştirme kararının alınmasına rağmen henüz teslim edilmemiş paylar hakkında da SPKn'nun 13'üncü maddesinin dördüncü fıkrası uygulanır**.**

Kaydileştirilmiş Paylara İlişkin Esaslar

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,

a) Payları dolaşımda olmayanlar yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar veya ihraççı aracılığıyla

b) Payları dolaşımda olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıyla
yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatıracaklardır.

ii) Belirtilen yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde pay bedellerinin ödenmemesi halinde, yeni pay alma hakkı kullanılamayacaktır.

iii) Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde bu hakkını satabilirler.

h) Kullanılmayan yeni pay alma haklarının nasıl değerlendirileceğine ilişkin bilgi:

Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakkını kullanmak istemeyen ortaklarımız, bu haklarını kupon pazarı son işlem gününe kadar satabilirler. Payları Borsada işlem gören şirketlerin nakdi sermaye artışı yapmak üzere belirledikleri rüçhan (yeni pay alma) hakkı kullanma süresi içinde, söz konusu payların üzerinde bulunan rüçhan haklarının alınıp satılması için, Borsaca belirlenecek süre içinde "R" özellik koduyla rüçhan hakkı kupon sıraları işleme açılır. Rüçhan hakkı kuponları, Pay Piyasası'nda geçerli olan kurallarla işlem görür. Rüçhan hakkı kupon pazarının açılış günü; rüçhan hakkı kullanımının başlangıç günüdür. Rüçhan hakkı kupon pazarının kapanış (son işlem) günü ise rüçhan hakkı kullanma süresi sonundan önceki beşinci iş günüdür.

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan paylar 2 iş günü süreyle Borsa İstanbul AŞ (BİAŞ)'de nominal bedelin altında olmamak kaydıyla BİAŞ Birincil Piyasada oluşacak fiyattan halka arz edilecektir.

24.1.11. Satın alma taahhüdünde bulunan gerçek ve/veya tüzel kişilerin adı, iş adresleri ve bir payın satın alma fiyatı ile bu kişilerin ihraççı ile olan ilişkisi hakkında bilgi:

Şirket'in ana ortağı T. Vakıflar Bankası T.A.O, yeni pay alma hakları 15 günlük rüçhan hakkı kullanım süresi içerisinde tamamen kullanılmaz, sonrasında da kalan paylar BİST Birincil Piyasada satılmaz ise, söz konusu satılamayan payların; her hâlükârda her bir pay için 1 TL nominal değerden aşağı olmamak üzere halka arz fiyatının ortalamasından, satış süresinin bitiş tarihinden itibaren üç iş günü içerisinde bedellerinin tam olarak ve nakden ödenerek satın alınacağını 28.04.2021 tarih ve 94602 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Şirket'e bildirmiştir.

T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Adresi, Saray Mahallesi Dr. Adnan Büyükdeniz Caddesi No:7/A-B 34768 Ümraniye/İstanbul'dadır.

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Şirket'in sermaye artışı ile ilgili olarak tasarruf sahiplerine yapılacak duyuru gazetede ilan edilmeyecek olup KAP, Şirket internet sitesi (www.vakifgyo.com.tr) ve Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ (www.vakifyatirim.com.tr) internet sitesinde ilan edilecektir.

24.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Nemalandırılmayacaktır.

24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Adı Soyadı	Kurum Adı	Görevi
Onur İNCEHASAN	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Genel Müdür
Esat HOROZ	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Genel Müdür Yardımcısı
Hasan Gürsel ÖZTAMUR	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Genel Müdür Yardımcısı
Uğur TAYMAZ	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Koordinatör
Ebru BOZDOĞANGİL	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Müdür
Özer ÖZDİKİCİ	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Müdür
Mustafa MERT	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Müdür
Fatih FİLDİŞİ	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Müdür
Ahmet ÖZTÜRK	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Müdür
Hande ERKAN	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Müdür
Ertuğrul DEMİRER	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Müdür
Ebru SAYIL YILDIRIM	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Müdür
Melek Melis TAŞKANAL	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Uzman Yardımcısı
Salim ALYANAK	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ	Sorumlu Ortak Baş Denetçi
Barış İNAL	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Genel Müdür
Sezai ŞAKLAROĞLU	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Genel Müdür Yardımcısı
Uğur FİDAN	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Genel Müdür Yardımcısı
Cem DURAN	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Direktör
Mehmet Serkan ESENPAK	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Direktör
Levent ARIN	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Direktör
Recep KARACA	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Müdür
Kaan KESKİN	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Müdür
	AŞ	
Mehtap İLBİ	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Müdür Yardımcısı
Yelda KURAL	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Müdür Yardımcısı
Şenol ŞEN	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Müdür Yardımcısı
Gönül EROL	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Müdür Yardımcısı
Ali Eralp YALNIZ	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Müdür Yardımcısı
Özlem ACAR	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Uzman
Duygu GÖBEKOĞLU	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Uzman

Esra SARI	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Uzman
Tuğba BALÇIK AYTAN	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Uzman Yardımcısı

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

24.2.1. İhraççının bildiği ölçüde, ihraççının ana hissedarları veya yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin yapılacak halka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişinin halka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi:

İzahnamenin 24.1.11. maddesinde belirtildiği üzere Şirket'in ana ortağı T. Vakıflar Bankası T.A.O.'nun, yeni pay alma hakları 15 günlük rüçhan hakkı kullanım süresi içerisinde tamamen kullanılmaz, sonrasında da kalan paylar BİST Birincil Piyasada satılmaz ise, söz konusu satılamayan payların; her hâlükârda her bir pay için 1 TL nominal değerden aşağı olmamak üzere halka arz fiyatının ortalamasından, satış süresinin bitiş tarihinden itibaren üç iş günü içerisinde bedellerinin tam olarak ve nakden ödenerek satın alma taahhüdü bulunmaktadır.

24.2.2. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Talepte bulunan yatırımcılar, talepte bulundukları yetkili kuruluştan, alım taleplerinin gerçekleşip gerçekleşmediğini, satın aldıkları pay miktarını öğrenebilirler.

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

24.3.1. 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Yapılacak sermaye artırımında yeni pay alma hakları 1 TL nominal değerli pay (Şirket için 1 pay=100 adet pay) için 1 TL fiyat üzerinden, yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar ise nominal değerin altında kalmamak kaydıyla BİST Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan satılacaktır.

Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumun aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirmelerine tabi olacaktır. MKK tarafından aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen ve pay tutarı üzerinden hesaplanan hizmet bedeli aracı kurumların uygulamalarına istinaden yatırımcılardan tahsil edilebilir.

24.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tesptindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

Bir adet payın nominal değeri 1 Kuruştur. Yeni pay alma hakları 1,00 TL nominal değerli 1 Pay (Şirket için 1 pay=100 adet pay) için 1,00 TL üzerinden kullandırılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasına izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacaktır. Yeni pay alma hakları Şirket tarafından KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak olan tarihler arasında 15 (onbeş) gün süreyle kullandırılacaktır.

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar nominal değerin altında kalmamak üzere BİST Birincil Piyasa'da oluşacak fiyattan 2 (iki) iş günü süreyle halka arz edilecektir.

Satışta Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliğinde yer alan "Borsa'da Satış"yöntemi kullanılacaktır.

Halka arz süresi iki (2) iş günüdür. Halka arz tarihleri Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile Şirket'in Kurumsal internet sitesinde (www.vakifgyo.com.tr), KAP'da (www.kap.org.tr) ve Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ (www.vakifyatirim.com) internet sitesinde ilan edilecektir.

24.3.3. Yeni pay alma hakkı kısıtlanmışsa yeni pay alma hakkının kısıtlanmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma haklarının kullanılması sonrasında kullanılmayan haklar karşılığı pay kalması durumunda bu payların Borsa İstanbul'da satışını aracı kuruluş olarak Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ gerçekleştirecektir.

Ticaret Unvanı	**:**	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ
Merkez Adresi	**:**	Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park-Maya Sitesi, F2-A, No:18 Beşiktaş 34335 İstanbul
Tel	**:**	+90 (212) 352 35 77
Fax	**:**	+90 (212) 352 36 20
İnternet Adresi	**:**	www.vakifyatirim.com.tr

24.4.2. Halka arzın yapılacağı ülkelerde yer alan saklama ve ödeme kuruluşlarının isimleri:

Halka arz Türkiye Cumhuriyeti dışında herhangi bir ülkede gerçekleştirilmeyecektir.

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

			Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
Yetkili Kuruluş	**Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu**	**Aracılığın Türü**	**Nominal Değeri (TL)**	**Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)**	**Nominal Değeri (TL)**	**Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)**
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Yoktur	En iyi gayret aracılığı	Yoktur	Yoktur	500.000.000	100,00

Yüklenimde bulunulan pay yoktur.

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket ile Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ arasında 03.05.2021 tarihinde "Bedelli Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi" imzalanmıştır.

Sözleşmenin konusu, kayıtlı sermaye sistemindeki Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 500.000.000 TL'den 1.000.000.000 TL'ye bedelli olarak artırılması nedeniyle ihraç edilecek

500.000.000 TL nominal değerli payların Şirket ortaklarına Şirket'te sahip oldukları payları oranında ve nominal bedel üzerinden yeni pay alma haklarını kullanmaları için 15 günlük süre tanınması işlemlerine ve kullanılmayan yeni pay alma hakları nedeniyle kalan payların BİST Birincil Piyasa'da 2 (iki) iş günü süreyle halka arz edilmesi işlemine aracılık edilmesidir.

Aracı kurum ile yapılan sözleşme kapsamında her hangi bir yüklenim bulunmamaktadır.

Şirket, aracılık hizmetleri karşılığında Aracı Kurum'a 110.000 TL (Yüzonbin Türk Lirası) + BSMV (ve diğer vergiler) tutarında aracılık ücreti ödeyecektir.

24.5. Halka arza ilişkin ilgili gerçek ve tüzel kişilerin menfaatleri:

Şirket paylarının halka arzından, Şirket sermaye, aracılık hizmeti veren Vakıf Yatırım aracılık komisyonu elde edecektir.

Vakıf Yatırım'ın Şirkette ortaklığı bulunmamakta olup, Şirket'in sermayesinin %5 ve daha fazlasına sahip olan pay sahipleriyle arasında yapılacak sermaye artırımı ile ilgili olarak herhangi bir anlaşma da bulunmamaktadır.

25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

25.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapılıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Payların borsada işlem görmesi, payların ikincil piyasalarda yatırımcılar arasında alınıp satılmasıdır. Sermaye artırımı nedeniyle ihraç edilen yeni payların Borsa'da işlem görmesi için ilgili şartları (kotasyon kriterleri) taşımaları, ilgili Pazar listesine kayıt edilmeleri ve işlem görmelerinin kabul edilmesi, yani Borsa İstanbul kotuna alınmaları gerekir.

Şirket'in payları A grubu (nama) ve B grubu (hamiline) olmak üzere ikiye ayrılmıştır. A grubu paylar işlem görmezken, B grubu paylar VKGYO koduyla Borsa İstanbul'da kote olup, Borsa İstanbul Ana Pazar – Grup 1'de işlem görmektedir.

Şirket payları Borsa'da işlem gördüğü için sermaye artırımında ihraç edilen paylar yeni pay alma haklarının kullandırılmaya başlandığı birinci gün itibarıyla MKK'da gerekli işlemlerin yapılmasını müteakip Borsa İstanbul AŞ'de işlem görmeye başlayacaktır.

Halka arz edilecek payların borsada işlem göreceği kesin tarih şimdiden bilinmemektedir.

25.2. İhraççının aynı grup paylarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Şirket'in payları A grubu (nama) ve B grubu (hamiline) olmak üzere ikiye ayrılmıştır. A grubu paylar işlem görmezken, B grubu paylar VKGYO koduyla Borsa İstanbul'da kote olup, Borsa İstanbul Ana Pazar – Grup 1'de işlem görmektedir. İşbu izahname konusu sermaye artırımına ilişkin B grubu paylar da Borsa İstanbul Ana Pazar'da işlem görecektir.

25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

- Söz konusu paylarla aynı grupta yer alanların tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa konu edilmesi veya satın alınmasının taahhüt edilmesi veya,

- İhraççının başka bir grup payının veya sermaye piyasası araçlarının tahsisli/nitelikli yatırımcılara satışa ya da halka arza konu edilmesi durumunda

bu işlemlerin mahiyeti ve bu işlemlerin ait olduğu sermaye piyasası araçlarının sayısı, nominal değeri ve özellikleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

26.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Yoktur.

26.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Yoktur.

26.3. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Yoktur.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen tahhütler:

Yoktur.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli husular:

Yoktur.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

27.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam ve pay başına maliyet:

Halka arz edilecek payların nominal değeri 500.000.000 TL olup, Şirket'in ödemesi gereken tahmini toplam maliyet ve pay başına maliyet aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tahmini Maliyet	**TL**
SPK Kurul Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	1.000.000
BİAŞ Kayıt Ücreti (%0,03+BSMV)	157.500
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005, üst limit 64.742 TL + BSMV)	26.250
Rekabet Koruma Fonu (%0,04)	200.000
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	115.500

İlan, Tescil ve Diğer	91.000
Toplam	**1.590.250**
1 TL Nominal Değerli Payların Toplamı	**500.000.000**
Pay Başına Maliyet	**0,0032**

Tahmini toplam maliyet 1.590.250 TL tutarındadır. Halka arz edilecek payların toplam nominal değeri ise 500.000.000 TL'dir. Halka arz edilecek 1 TL nominal değerli pay (Şirket için 1 pay=100 adet pay) başına düşen maliyet 0,0032 TL'dir.

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarını tamamen kullanmaları durumunda halka arzdan elde edilecek tahmini nakit girişi ile ilgili çalışma aşağıda sunulmuştur.

Açıklama	**Tutar (TL)**
Satıştan Elde Edilecek Tahmini Brüt Gelir	500.000.000
Tahmini Toplam Maliyet	1.590.250
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	498.409.750

27.2. Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri:

2021 yılı finansal planlama çalışmaları kapsamında; başta İstanbul Uluslararası Finans Merkezi olmak üzere Şirket portföyünde yer alan projelerin devam eden inşaat faaliyetlerine istinaden oluşacak finansal ihtiyaçların ve diğer yatırım projelerinin ve işletme sermayesi ihtiyacının finansmanı açısından, Şirket'in nakit ihtiyacının artacağı yapılan projeksiyonlarda görülmüştür. Oluşacak bu nakit ihtiyacının bir kısmının bedelli sermaye artırımı ile karşılanması, özkaynakların ve sermayenin güçlendirilmesi hedeflemektedir.

Söz konusu sermaye artırımı ile yeni payların satışından elde edilecek fon, Şirket portföyünde yer alan ve inşaat faaliyetleri devam eden başta İstanbul Uluslararası Finans Merkezindeki iki parsel üzerinde gerçekleştirilecek T. Vakıflar Bankası T.A.O Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri yatırımı olmak üzere Şirket'in diğer projelerinde kullanılmak suretiyle değerlendirilecektir. Fonun yaklaşık olarak %60'lık kısmının İUFM'nin finansmanında, kalan kısmının ise mevcut ve yeni oluşacabilek projeler ile işletme sermayesinin finansmanında kullanımı planlanmaktadır

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını %100 oranında kullandıkları varsayımı ile sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin olarak hazırlanmış olan çalışma aşağıda sunulmaktadır.

	Sermaye Artırımı Öncesi	**Sermaye Artırımı Sonrası**
		% 100 Katılım
Artırım Öncesi Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar (Defter Değeri)*	1.444.475.244	1.444.475.244

Nakit Sermaye Artışı		500.000.000
Emisyon Primi		0
Sermaye Artırım Masrafları		1.590.250
Artırım Sonrası Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar (Defter Değeri)	1.444.475.244	1.942.884.994
Çıkarılmış Sermaye	500.000.000	1.000.000.000
Pay Başına Defter Değeri (1 TL nominal değerli paya karşılık gelen)	2,88895	1,94288
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)		0,94607
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)		%32,74772

**31.12.2020 sonu itibarıyla Özkaynaklar*

Hesaplamalar yukarıdaki varsayımlar ve veriler ışığında gerçekleştirilmiş olup gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilecektir.

28.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ paylarının 12.05.2021 tarihli Borsa'daki kapanış fiyatı 2,46 TL'dir. Bu fiyattan bedelli artırımına göre en yakın fiyat adımına yuvarlatılmış düzeltilmiş fiyat 1,73 TL'dir.

Bu fiyat; (2,46 TL + 1 TL * 500.000.000/500.000.000)/(1.000.000.000/500.000.000) olarak hesaplanmaktadır.

T. Vakıflar Bankası T.A.O., sahip olduğu paylar kapsamında rüçhan haklarının tamamını kullanacağı konusunda taahhütname vermiştir. Bu doğrultuda, T. Vakıflar Bankası T.A.O. dışındaki pay sahiplerinin sermaye artırımında yeni pay alma haklarını hiç kullanmaması ve kalan payların tamamının Borsa İstanbul Birincil Piyasada düzeltilmiş fiyat olan 1,73 TL'den satıldığı varsayımı altında sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin çalışma aşağıda sunulmaktadır.

	Sermaye Artırımı Öncesi	**Sermaye Artırımı Sonrası**
Artırım Öncesi Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar (Defter Değeri)*	1.444.475.244	1.444.475.244
Nakit Sermaye Artışı		500.000.000
Emisyon Primi		198.140.580
Sermaye Artırım Masrafları		1.590.250
Artırım Sonrası Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar (Defter Değeri)	1.444.475.244	2.141.025.574
Çıkarılmış Sermaye	500.000.000	1.000.000.000
Pay Başına Defter Değeri (1 TL nominal değerli paya karşılık gelen)	2,88895	2,14103
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)		0,74792
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)		%25,88916

Yeni Ortaklar İçin Pozitif Sulanma Etkisi (TL)**		0,41103
Yeni Ortaklar İçin Pozitif Sulanma Etkisi (%)**		%23,75870

**31.12.2020 sonu itibarıyla Özkaynaklar*

***Yeni ortaklar için pozitif sulanma etkisi (0,41103 TL), sermaye artırımı sonrası 1 TL nominal değerli pay başına defter değerinden (2,14103 TL) düzeltilmiş fiyat (1,73000 TL) çıkarılarak hesaplanmaktadır.*

Hesaplamalar yukarıdaki varsayımlar ve veriler ışığında yapılmış olup gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklılıklar olabilecektir.

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin sermaye artırımı sürecinde halka arza aracılık hizmeti vermektedir.

29.2. Uzman ve bağımsız denetim raporları ile üçüncü kişilerden alınan bilgiler:

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Sorumlu Denetçi Adı Soyadı	Adres	Görüş/Sonuç
1 Ocak 2018-31 Aralık 2018	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ	Salim Alyanak, SMMM	Süleyman Seba Caddesi BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İstanbul	Olumlu
1 Ocak 2019-31 Aralık 2019	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ	Salim Alyanak, SMMM	Süleyman Seba Caddesi BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İstanbul	Olumlu
1 Ocak 2020-31 Aralık 2020	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ	Salim Alyanak, SMMM	Süleyman Seba Caddesi BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İstanbul	Olumlu

İşbu izahnamede sektör yayınlarından ve herkese açık diğer bilgi kaynaklarından elde edilmiş tarihsel sektör verilerine ve öngörülere yer verilmektedir. İzahnamede bu üçüncü şahıs bilgilerinin kullanıldığı yerlerde o bilgilerin kaynağı belirtilmiştir.

İşbu izahname hazırlanırken edinilen ve üçüncü şahıslardan alınan bilgilerin aynen alındığını, kullanıldığı yerlerde kaynağının verildiğini, Şirket'in bildiği veya üçüncü

şahsın yayınladığı bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

30.1. Genel Bakış

30.1.1. Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan (“Tam Mükellef”) kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye’de yerleşik bulunmayan ("Dar Mükellef) kişiler ve kurumlar sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ("GVK") uyarınca, bir gerçek kişinin Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) yerleşim yerinin Türk Medeni Kanunu hükümlerine uygun olarak Türkiye'de olması veya (ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye'de devamlı olarak altı aydan fazla oturması gerekmektedir. Buna ek olarak, (i) resmi dairelere; (ii) resmi müesseselere veya (iii) merkezi Türkiye’de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları da Tam Mükellef yani sınırsız vergi yükümlüleri olarak değerlendirilmektedir. Dolayısıyla, Tam Mükellef olarak değerlendirilen söz konusu kişiler Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu şartları sağlamayan bir gerçek kişi Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Paylara sahip olan kişilerin, söz konusu Paylar’ın BİST’te elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Paylar ile ilgili dağıtılan kâr paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Kişilerin 2021 yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.
Gelir Aralığı - Gelir Vergisi Oranı

24.000 TL'ye kadar %15

53.000 TL'nin 24.000 TL'si için 3.600 TL, fazlası %20

130.000 TL'nin 53.000 TL'si için 9.400 TL, fazlası %27

650.000 TL'nin 130.000 TL'si için 30.190 TL, fazlası %35

650.000 TL'den fazlasının 650.000 TL'si için 212.190 TL, fazlası %40

30.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler, iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların kârları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk Vergi Kanunlarına göre belirlenmektedir. T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığının “Kurumlar Vergisi Genel Tebliği’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği kapsamında kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine ait kazançları için kurumlar vergisi yüzde 22

olarak belirlenmiş olup, Bakanlar Kurulu yüzde 22'lik oranı, yüzde 20'ye kadar indirmeye yetkili kılınmıştır. 15.04.2021 tarihinde yayınlanan 7316 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 11. Maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa Geçici Madde 13 eklenmiş olup ilgili madde ile kurumların 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanacaktır. Kurumlar Vergisi Kanunu'nda tam ve dar mükellefiyet olmak üzere İki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. 5520 saydı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") uyarınca, bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye'de vergilendirilirler. Dar mükellef kurumlar ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirilirler.

Dar mükellefiyete tabi kimseler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kimseler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını doğuran işin veya muamelenin Türkiye'de ifa edilmesi veya Türkiye'de değerlendirilmesi gerekmektedir. "Türkiye'de değerlendirilmesi" ifadesinden ödemenin Türkiye'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise Türkiye'de ödeyenin veya nam ve hesabına yapılanın ödeme hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılması gerektiği şeklinde anlaşılması gerekir.

30.2. Payların Elden Çıkarılması Karşılığında Sağlanan Kazançların Vergilendirilmesi

30.2.1. Borsada İşlem Gören Payların Vergilendirme Esasları:

2006 ve 2020 yılları arasında BİST'te işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67'nci maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın Geçici 67'nci maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK'nın Geçici 67'nci maddesinin yürürlük süresinin 2020 yılından sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 2020 yılından sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bkz. 30.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi, Yatırım Ortaklığı Payları Hariç) BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir. (GVK'nın Geçici 67'nci maddesi uygulanma süresi, 17.11.2020 tarih ve 31307 sayılı resmi gazetede yayınlanan 7256 S. Kanun'nun 19.maddesi ile 31.12.2025 tarihine kadar uzatılmıştır.)

Diğerlerinin yanı sıra, BİST'te işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. İstanbul Takas ve Saklama Bankası AŞ - Merkezi Kayıt Kuruluşu AŞ dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

BİST'te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi hâlinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi hâlinde alış bedelinin ve alış tarihinin T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

a) bankalar ve aracı kurumların alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark;
b) alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası hâlinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,

c) bankalar ve aracı kurumların aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler,

d) aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Karan ("BKK") uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı: (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, BİST'te işlem gören aracı kuruluş, varantları dahil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar için %0; (ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden Sermaye Piyasası Kanunu'na göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenenler için %0; ve (iii) (ii) numaralı alt kırılımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kırılımda belirtilen dışında kalan kazançlar için %10 olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması hâlinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla atım satım yapılması hâlinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecek, ancak tevkifat matrahı ilk giren ilk çıkan yöntemine göre belirlenecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dâhil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem sözleşmeleri ile BİST'te işlem gören pay ve pay endekslerine davalı olarak ihraç edilen

aracı kuruluş varantları paylarının da dâhil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması hâlinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır.

Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilir.

Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir.

Tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, Tam Mükellef ve Dar Mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz.

Tevkifafa tabi tutulan BİST'te işlem gören paylara ilişkin alım satım kazançları için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Söz konusu bu gelirler, diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye dâhil edilmez. Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın Geçici 67'nci maddesi kapsamında tevkifata tâbi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dâhil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkifata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine, 4749 sayılı Kanuna göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın Geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da Dar veya Tam Mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı BKK. 2010/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararları uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranı Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda Dar Mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın Geçici 67.maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri Türk Vergi Kanunları'ndan önce uygulanacaktır.

Dar Mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın Geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için (i) Dar Mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca, bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için, toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve tercüme bürolarınca tercüme edilmiş örneğinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, söz konusu belgenin her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi hâlinde Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri dikkate alınmadan %15 (hâlihazırda 2012/3141 sayılı BKK uyarınca %0 oranında uygulanmaktadır) oranı uygulanmak suretiyle tevkifat yapılacaktır. Ancak bu durumda dahi sonradan söz konusu mukimlik belgesinin ibrazı ile Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşması hükümleri ve İç mevzuat hükümleri doğrultusunda yersiz olarak tevkif suretiyle alınan verginin iadesi talep edilebilecektir.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığının tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyaı doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği anlaşmalar ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

30.2.2. Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın Geçici 67'nci maddesinin dışında kalan durumlara İlişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

30.2.2.1. Gerçek Kişiler

30.2.2.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94. maddesinin 1. fıkrasının (6) numaralı bendinin (b) alt bendinde 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat karın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı kanunla değişik (94/6-b) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca; "tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve bu vergiden muaf olanlara, dar mükellef gerçek kişilere, dar mükellef kurumlara ve gelir ve kurumlar

vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan kar payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda tevkifat yapılacaktır. Halen bu oran %15'tir. Ancak, KVK'nın 5/1-d maddesinde kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan ve aynı kanunun 15/3 maddesi uyarınca, dağıtılsın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde kesintiye tabi tutulan kazançların ortaklara dağıtımı halinde, kar payı dağıtımına bağlı tevkifat yapılmayacaktır (Kurumlar Vergisi 1 Numaralı Genel Tebliği, Bölüm 15.3.9), GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22. maddenin 2. fıkrasına göre tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75. maddesinin 2. fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı "kar paylarının yarısı" gelir vergisinden müstesnadır. Vergiye tabi kar paylarının belli bir haddi aşmış olması halinde (2021 yılı için bu had 53.000 TL'dir), bu kar paylarının yıllık beyanname ile beyan edilmesi ve varsa kar payının tamamı üzerinden kesinti yoluyla ödenmiş olan vergilerin beyanname üzerinden hesaplanan vergiye mahsubundan sonra kalan tutarın vergi dairesine ödenmesi gerekmektedir. Diğer taraftan, kurum kazançlarının sermayeye eklenmesi nedeniyle gerçek kişi ortaklara bedelsiz pay verilmesi kar dağıtım sayılmadığı için tevkifata tabi olmadığı gibi, bedelsiz hisse edinimi gerçek kişi ortaklar yönünden menkul sermaye iradı sayılmadığından, bunların beyan edilmesi söz konusu değildir. Temettü avansları da kar payları ile aynı esaslarda vergilendirilmektedir.

30.2.2.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyannameye tabi değildir. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, menkul malların ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazanç ve iratlarını mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirmek zorundadır. Vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarının ise münferit beyanname ile 15 gün içinde vergi dairesine bildirmesi gerekmektedir. (GVK, Md. 101/5)

30.2.2.2. Kurumlar

30.2.2.2.1. Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

30.2.2.2.2. Tam Mükellef Kurumlar

Adı geçen kurumlara, diğer bir tam mükellef kurum tarafından yapılan kar payı ödemeleri tevkifata tabi değildir (KVK, Md. 15/2 ve Md.30/3). Bu kurumların, diğer tam mükellef bir kurumdan aldıkları kar payları, iştirak kazancı olarak kurumlar vergisinden istisnadır (KVK, Md.5/l-a-l). Ancak, iştirak kazancı istisnası, yatırım fon ve ortaklıklarından alınan kar paylan için geçerli değildir. Bu nedenle, gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları dahil olmak üzere yatırım fon ve ortaklarından alınan kar paylarının kurum kazancına dahil edilerek kurumlar vergisine tabi tutulması gerekmektedir. Kurumlar vergisi matrahına dahil edilen bu kar payları için, dağıtımı yapan yatırım fon ve ortaklığı bünyesinde ödenmiş olan vergi, alınan kar payına isabet ettiği tutarda, yıllık beyannamede hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilebilir (KVK, Md. 34/2). Mahsup edilecek bu vergi, yatırım fon veya ortaklığından alınan net kar payının geçerli kesinti oranı kullanılarak brütleştirilmesi suretiyle hesaplanmalıdır.

30.2.2.2.3. Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraştıklarından %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

Türkiye'de bir işyeri açmadan veya daimi temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri Türk Vergi Kanunları'ndan önce uygulanacaktır.

Hisse senetlerini Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilcisi vasıtasıyla olmaksızın elinde bulunduran dar mükellef kurumlara yapılan kar payı ödemeleri, tam mükellef gerçek kişilere ödenen kar paylarına ilişkin yapılan açıklamalar çerçevesinde tevkifat uygulamasına konu olacaktır. Menkul sermaye iratları üzerinden tevkif suretiyle alınmış vergiler, dar mükellef kurumlar açısından nihai vergi olup (KVK, Md. 30/9), vergisi tevkif yoluyla alınmamış menkul sermaye iratlarının beyan yoluyla vergilendirilmesi gerekmektedir.

30.2.2.2.4. Vergi Tevkifatının İhraççı Tarafından Kesilmesi Sorumluluğuna İlişkin Açıklama:

Vergi mevzuatı uyarınca 1 Ocak 2006 - 31 Aralık 2020 döneminde ise hisse senetlerinin elden çıkartılması karşılığında elde edilen kazançlar için tevkifat bankalar, aracı kurumlarca veya saklamacı kuruluşlarca, pay kar payları için tevkifat ise Ortaklıkça kesilecektir. GVK'nın Geçici 67'nci maddesi uygulanma süresi, 17.11.2020 tarih ve 31307 sayılı resmi gazetede yayınlanan 7256 S. Kanun'nun 19.maddesi ile 31.12.2025 tarihine kadar uzatılmıştır.)

30.2.2.3. Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren Sermaye Piyasası Kurulunun düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Kanunun 35'inci maddesiyle, 15 Haziran 2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nın 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nın 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda; portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi hâlinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait paylar veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

30.3. Paylara İlişkin Kâr Paylarının Ve Kâr Payı Avanslarının Vergilendirilmesi

GVK'nın 94/1-6-b maddesinde 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı Kanunla değişik 94/1-6-b maddesi uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara: (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 2009/14592 sayılı BKK uyarınca %15 oranında tevkîfat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara; ve (ii) işyeri ve daimi temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

30.3.1. Gerçek Kişiler

30.3.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen,GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi/beyannamesinde beyan edilmesi hâlinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın 86/1 -c maddesi uyarınca, GVK'nun (86/1-c) maddesi uyarınca, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2021 yılı gelirleri için 53.000 TL'yi aşan ve tam mükellef kurumlardan elde edilen kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz.

Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan %15 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dahil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

30.3.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kâr paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101. Maddesinin 5 nolu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

30.3.2. Kurumlar

30.3.2.1. Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi hâlinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki safi kurum kazancı, GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safı kurum kazancı üzerinden %20 oranında uygulanır.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığının "Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği kapsamında kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine ait kazançları için kurumlar vergisi yüzde 22 olarak belirlenmiş olup, Bakanlar Kurulu yüzde 22'lik oranı, yüzde 20'ye kadar indirmeye yetkili kılınmıştır. 15.04.2021 tarihinde yayınlanan 7316 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 11. Maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa Geçici Madde 13 eklenmiş olup ilgili madde ile kurumların 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanacaktır.)

Ancak, KVK'nın 5/a-l maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, yatırım fonlarının katılım belgeleri ile yatırım ortaklıklarının pay senetlerinden elde edilen kâr payları hariç, kurumlar vergisinden müstesnadır.

30.3.2.2. Dar Mükellef Kurumlar

GVK'nın 94/6-b maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kuramlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda (bugün için bu oran %15'tir) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranlan belirlenebilmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye'de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

31.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

31.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

31.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

31.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

31.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

31.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

31A İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN BELİRLENEN BİR VEYA DAHA FAZLA YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

31A.1 İzahname kullanım izni verilen yetkili kuruluşların listesi ve kimlik bilgileri (ticaret unvanları ve adresleri):

Yoktur.

31A.2 İzahname, arz programı izahnamesi veya arz programı sirküleri onay tarihi itibariyle yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabileceği hakkında açıklama:

Yoktur.

31B İZAHNAME KULLANIM İZNİNİN TÜM YETKİLİ KURULUŞA VERİLMESİ DURUMUNDA VERİLECEK İLAVE BİLGİLER

İzahnameyi kullanacak her bir yetkili kuruluşun kendi internet sitelerinde izahnameyi verilen izin ve koşullar dahilinde kullandıklarına dair beyanlarına yer vermeleri gerektiğine dair koyu harflerle yazılmış uyarı:

Yoktur.

32. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Şerifali Mahallesi Bayraktar Bulvarı Nutuk Sokak No: 4 Ümraniye/İstanbul adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.vakifgyo.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerleme ve görüşler

- Esas Sözleşme
- Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporları
- Faaliyet Raporları
- Yönetim Kurulu Kararları

- Ticaret Sicil Gazeteleri
- Özel Durum Açıklamaları
- Yönetim Kurulu Komiteleri ve Çalışma Esasları
- Kurumsal Yönetim Uyum Raporları
- Kar Dağıtım Tabloları
- Yıllar itibariyle Genel Kurul Gündemleri, Bilgilendirme Dokümanları, Toplantı Tutanakları
- Genel Kurul İç Yönergesi
- Gayrimenkul Değerleme Raporları

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

Dönem	Açıklama	İlan Tarihi (KAP)
1 Ocak - 31 Aralık 2018	Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu	25.02.2019
1 Ocak - 31 Aralık 2019	Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu	17.02.2020
1 Ocak - 31 Aralık 2020	Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu	12.02.2021

33. EKLER

EK:1 Bağımsız Denetim Kuruluşu Beyanı

EK:2 Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Beyanı

EK:3 Şirket Yetki Devrine İlişkin İç Yönerge Ticaret Sicil Gazetesi

EK:4 Esas Sözleşme