

**HALKA ARZ EDİLMEKSİZİN VEYA YURT DIŞINDA**  
**BORÇLANMA ARACI İHRACI BASVURU FORMU**

**A. İHRAÇÇIYA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER**

**1. İHRAÇÇIYI TANITICI BİLGİLER**

- 1.1. Ticaret Unvanı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
1.2. Merkez Adresi : Şerifali Mh. Bayraktar Blv. Nutuk Sk No: 4 Ümraniye  
1.3. Ticaret Sicil Müdürlüğü : İstanbul  
1.4. Ticaret Sicil Numarası : 653731  
1.5. Faaliyet Konusu : Esas sözleşmenin 5. Md. ve GYO Tebliği (III-48-1) Md. 4'te belirtilen işler; GYO Tebliği ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, altyapı yatırım ve hizmetleri, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesapları ile iştirakler ve SPK'ca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye Piyasası Kanunu'nun 48 inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile GYO Tebliğinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumudur. Şirket merkezi İstanbul'da olup personel sayısı 28'dir.

**1.6. Ortaklık Yapısı**

Şirket'in 225.000.000,-TL olan sermayesinin ortaklar arasında dağılımını gösterir tablo aşağıda yer almaktadır.<sup>1</sup> Şirketimiz payları Borsa'da işlem görüyor olup 02.08.2018 tarihindeki 1 TL nominal değerli payın kapanış fiyatı 1,82 TL'dir.

SERMAYEDE %5 VE ÜZERİ PAY SAHİP ORTAKLAR (*)			
ORTAĞIN TİCARET ÜNVANI	GRUBU	SERMAYEDEKİ PAYI	
		TUTAR (TL)	ORAN
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T. A. O.	A	34.473.771	15,32%
	B	52.606.909	23,38%
T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI	A	20.370.864	9,05%
	B	12.535.926	5,57%
VAKIFBANK PERSONELİ ÖZEL SOSYAL GÜVENLİK HİZMETLERİ VAKFI	A	12.535.917	5,57%
	B	9.065.467	4,03%
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O MEMUR VE HİZMETLİLERİ EMEKLİ VE SAĞLIK	A	6.267.958	2,79%
	B	13.708.173	6,09%
DİĞER	A	6.267.959	2,79%
DİĞER	B	57.167.056	25,41%
TOPLAM		225.000.000	100

(\*) Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yer alan 24 Temmuz 2018 tarihli güncel MKK verileridir.

Şirketimiz esas sözleşmesinin 7. Maddesi uyarınca Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A Grubu payların herbiri 15 (Onbeş) oy hakkına; B Grubu payların her biri 1 (Bir) oy hakkına sahiptir.

<sup>1</sup> Tabloda %5 ve üzeri pay sahiplerinin gösterilmesi yeterlidir.

### 1.7. Sermayede En Fazla Paya Sahip Tüzel Kişi<sup>2</sup> Ortağa Ait Ortaklık Yapısı

Şirket sermayesinin %38,70'ine sahip olan T. Vakıflar Bankası TAO'nun ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Ortaklık Yapısı			
Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayedeki Payı		
	Grubu <sup>2</sup>	Tutar (TL)	Oran (%)
T.C. BAŞBAKANLIK VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (1)	A	1.075.058.639,56	43,00235
T.C. BAŞBAKANLIK VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (2)	B	386.224.784,72	15,44899
DİĞER MÜLHAK VAKIFLAR	B	2.673.619,00	0,10694
DİĞER MAZBUT VAKIFLAR	B	1.448.543,46	0,05794
VAKIFBANK MEM. VE HİZM. EM. VE SAĞ. YARD. SAN. VAKFI	C	402.552.666,42	16,10211
DİĞER GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLER	C	1.527.392,67	0,06110
HALKA AÇIK	D	630.514.354,16	25,22057
<b>Toplam</b>		<b>2.500.000.000</b>	<b>100</b>

(1), (2); Banka pay defterinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü adına kayıtlı olup, Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün 29.04.2013 tarihli KAP açıklamasında; söz konusu A ve B grubu payların Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün idare ve temsil ettiği Mazbut Vakıflara ait olduğu ifade edilmektedir.

### 1.8. Sermayede En Fazla Paya Sahip Tüzel Kişi Ortağın Bulunduğu Ülkeye İlişkin Riskler:

Sermayede en fazla paya sahip tüzel kişi ortak yurt dışında yerleşik değildir.

<sup>2</sup> Sermayede paya sahip tüzel kişi ortak/ortaklıkların ortaklık yapısına yer verilmesi hususunda, en fazla paya sahip tüzel kişi ortağın %5 ve üzeri pay sahiplerini gösterir ortaklık yapısına kesin olarak yer verilecektir. Gerekli görülmesi halinde en fazla paya sahip olan tüzel kişi ortak dışındaki tüzel kişi ortakların ortaklık yapısına da yer verilebilecektir. Sermayede en fazla paya sahip tüzel kişi yoksa "Yoktur" denilecek ve tablo silinecektir.

### 1.9. Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu Üyeleri			
Adı – Soyadı	Görevi / Unvanı	Seçildiği GK/YK Tarihi	Görev Süresi*
Sabahattin BİRDAL	Yönetim Kurulu Başkanı	14 Mayıs 2018	1 Yıl
Kazim ŞİMŞEK	Yönetim Kurulu Başkan V.	14 Mayıs 2018	1 Yıl
Mahmut Süleyman GÜVEN	Yönetim Kurulu Üyesi	14 Mayıs 2018	1 Yıl
Olca ÇEÇEN	Yönetim Kurulu Üyesi	25 Haziran 2018	1 Yıl
Hakan TAŞÇI	Yönetim Kurulu Üyesi	14 Mayıs 2018	1 Yıl
Hızır TARAKÇI	Yönetim Kurulu Üyesi	14 Mayıs 2018	1 Yıl
Orhan YÜCE	Yönetim Kurulu Üyesi	14 Mayıs 2018	1 Yıl
Mehmet MURAT	Yönetim Kurulu Üyesi	14 Mayıs 2018	1 Yıl
Gürol KONYALIOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi	14 Mayıs 2018	1 Yıl
Şeref AKGÜL	Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür	14 Mayıs 2018	1 Yıl
Murat Karani ÖNAL	Yönetim Kurulu Üyesi	14 Mayıs 2018	1 Yıl

### 1.10. Bağlı Ortaklıkları ve Finansal Duran Varlıkları

Finansal Duran Varlıklar		
Ticaret Unvanı	Sermayesi (TL)	Sahip Olunan Sermaye Oranı (%)
Vakıf GYO-Obaköy Adı Ortaklığı	100.000,- TL	99
Halk GYO- Vakıf GYO Adı Ortaklığı	100.000,- TL	50

### 1.11. KAP Sertifikası Başvurusunun Yapılıp Yapılmadığı ve Bildirimle Yetkili Kişilerin İsimleri ve Görevleri

Şirketimiz KAP üyesidir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.6 sayılı "Kamuyu Aydınlatma Platformu Tebliği"nin 5'inci maddesi uyarınca Şirket adına bildirim göndermek için elektronik sertifikaları bulunan yetkili kişiler aşağıda belirtilmiştir.

<b>KAP Bildirimleri ile Yetkili Kişiler</b>		
<b>Adı – Soyadı</b>	<b>Görevi / Unvanı</b>	<b>Sertifikanın Alındığı Tarih</b>
Şeref AKGÜL	Genel Müdür	
Murat TANGİL	Genel Müdür Yardımcısı	
Ebru BOZDOĞANGİL	Yatırımcı İlişkileri Müdürü	
Hasan Gürsel ÖZTAMUR	Muhasebe, Finansal Raporlama ve Fon Yönetim Müdürü	
Ertuğrul DEMİNER	Muhasebe, Finansal Raporlama ve Fon Yönetim Müdür Yrd.	
Simay YARDIM	Yatırımcı İlişkileri Uzmanı	

**1.12. MKK Üyeliği'nin Bulunup Bulunmadığına İlişkin Bilgi:**  
Şirketimiz MKK üyesidir.

## 2. SERMAYEYE İLİŞKİN BİLGİLER

### Son Sermaye Artırımına İlişkin Bilgiler

2.1. Artırım Öncesi Sermaye : 217.500.000,-TL

### 2.2. Artırım Kaynakları

- Geçmiş yıl kar payından : 7.500.000,-TL

: -

2.3. Artırım Sonrası Sermaye : 225.000.000,-TL

### 2.4. Sermayenin

- Tescil Tarihi : 19.07.2018

- İlan Edildiği TTSG Tarih ve Sayısı : 25.07.2018- 9628

2.5. Sermayenin Ödenmiş Kısmının Tespitine : 19.06.2018/ YMM-2323/314-7

İlişkin Mali Müşavirlik Raporunun

Tarih ve Sayısı

## 3. FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM

Şirket'in 2017 ve 2016 yılları ile finansal tablolarının bağımsız denetimi hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

<b>Finansal Tablo Tarihi</b>	<b>Hazırlanma Esasları *</b>	<b>Konsolide/Solo</b>	<b>Bağımsız Denetim Kuruluşu</b>	<b>Bağımsız Denetim Görüşü**</b>
31.12.2016	TMS, BDS	SOLO	PwC Bağımsız Denetim Ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A. Ş	Olumlu

31.12.2017	TMS, BDS	SOLO	PwC Bağımsız Denetim Ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A. Ş	Olumlu
31.03.2018	TMS, BDS	SOLO	Yoktur	Yoktur

Şirket'in 2017 ve 2016 yılları ile 01.01.2018- 31.03.2018 ara hesap dönemine ilişkin finansal tablolarından seçilmiş finansal tablo verileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Finansal Durum Tablosu (TL)	31.12.2017	31.12.2016	31.03.2018
Dönen Varlıklar	245.401.602	211.083.073	239.788.251
Duran Varlıklar	906.781.528	818.220.597	1.005.211.624
<b>Aktif Toplamı</b>	<b>1.152.183.130</b>	<b>1.029.303.670</b>	<b>1.244.999.875</b>
Kısa Vadeli Yükümlülükler	209.818.689	6.953.069	228.004.134
Uzun Vadeli Yükümlülükler	2.043.733	157.367.789	78.139.900
<b>Özkaynaklar</b>	<b>940.320.708</b>	<b>864.982.812</b>	<b>938.855.841</b>
Sermaye	217.500.000	213.000.000	217.500.000
<b>Pasif Toplamı</b>	<b>1.152.183.130</b>	<b>1.029.303.670</b>	<b>1.244.999.875</b>

Gelir Tablosu (TL)	31.12.2017	31.12.2016	31.03.2018	31.03.2017
Hasılat	3.323.770	3.094.415	777.124	815.889
Satışların Maliyeti (-)	-1.003.539	-799.181	-204.566	-234.230
<b>Brüt Kar</b>	<b>2.220.231</b>	<b>2.295.234</b>	<b>572.558</b>	<b>581.659</b>
Genel Yönetim Gideri (-)	-6.367.159	-11.112.193	-270.324	-1.217.060
Pazarlama Gideri (-)	-2.886.921	-4.651.090	-2.258.462	-1.438.147
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	70.089.940	27.124.159	180.882	115.733
<b>Esas Faaliyet Karı</b>	<b>63.056.091</b>	<b>13.656.110</b>	<b>-1.775.346</b>	<b>-1.957.815</b>
Finansman Gelirleri	12.670.812	29.080.089	562.694	4.429.683
Finansman Giderleri (-)	-370.278	-311.374	-204.298	-73.995
<b>Dönem Karı</b>	<b>75.356.625</b>	<b>42.424.825</b>	<b>-1.416.950</b>	<b>2.397.873</b>

#### 4. DERECELENDİRME

Derecelendirme kuruluşunun unvanı	Derecelendirme notunun verildiği tarih	Uzun vadeli ulusal derecelendirme notu	Kısa Vadeli ulusal derecelendirme notu	Yatırım yapılabilir seviye olup olmadığı
KOBİRATE Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri A.Ş.	27.06.2018	KR A	KR A-2	Olumlu

## B. SERMAYE PİYASASI ARAÇLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

### 1. Tedavülde Bulunan Sermaye Piyasası Araçları<sup>3</sup>

Bulunmamaktadır.

### 2. İhraç Tavanı Alınan Henüz Satışı Gerçekleştirilmemiş Sermaye Piyasası Araçları

Bulunmamaktadır.

### 3. İhraçtan Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri

Kullanım Yerlerine İlişkin Açıklama	Tahsis Edilecek Tutar (TL) veya Oran (%)
İUFM Vakıfbank Genel Müdürlük Hizmet Binası İnşaatı	%75
Diğer Projeler	%25

### 4. Yetkili Kuruluş ve Sözleşme Tarihi

Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. – 1.08.2018

### 5. Borçlanma Araçlarının Borsa'da İşlem Görmesi için Borsa'ya Yapılan Başvuru Tarihi

Henüz Başvuruda bulunulmamıştır.

06/08/2018

  
Sabahattin BİRDAL  
Yönetim Kurulu Başkanı

  
Şeref AKGÜL  
Genel Müdür

<sup>3</sup> Bu kısımda ihraççının borçlanma araçları, teminatlı menkul kıymetleri ve ödemeleri garanti altına alınmamış olan yönetim sözleşmesine ve alım satıma dayalı kira sertifikaları yazılacaktır.