

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu'nca (Kurul) 03.06.2024 tarihinde onaylanmıştır.

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

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülüne 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.vakifgyvo.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 borsanın 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, ihraçta 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 özeti yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve değerlendirme 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 öngörülerini ve beklentilerini göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı
Adres: Ankara / Sıhhiye
Tic. Sic. No: 274400
Tic. Sic. No: 274400
Tic. Sic. No: 274400
Tic. Sic. No: 274400



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Anat. Mah. Etiler Mah. Caddesi, Pafta No: 18/1
F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34398 İstanbul
Tel: 0212 352 31 77 Fax: 0212 352 31 78
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 277228
Büyükçekirgeçli Kurumlar V.D. 927000 8389
Mersis No: 08320000910000000000000000000000

İÇİNDEKİLER

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER.....	5
2. ÖZET	7
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	21
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER.....	22
5. RİSK FAKTÖRLERİ	25
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER.....	28
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.....	48
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	55
12. EĞİTİM BİLGİLERİ	55
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	56
YOKTUR.	59
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER.....	58
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER.....	67
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	88
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	72
18. ANA PAY SAHİPLERİ.....	72
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER.....	76
20. DİĞER BİLGİLER.....	79
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	84
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	84
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	88
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	96
25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	105
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER	105
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	108
28. SULANMA ETKİSİ	107
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	109
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI.....	110
31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	118
32. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER	119
33. EKLER	120

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM

ORTAKLIĞI A.Ş.

Sarıyer Mah. Bayraktar Blv. İnşaat Sok. No:4

Ümraniye - İSTANBUL

Tel: +90 215 365 40 50 Faks: +90 215 365 40 55

Sicil No: MTD 522 006 3345

Mersis No: TR50000933460010



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akai Mah. Akademi Marjinal Cad. Park Plaza Sitesi

F-2/A Blok No: 8 Beşiktaş 34398 İstanbul

Tel: +90 212 343 34 47 Faks: +90 212 343 34 50

www.vakifyatirim.com.tr

Sicil No: 267226

Boğaziçi Kurumlar V.D. 512 088 8345

Mersis No: TR522004438900017

KISALTMA VE TANIMLAR

Kisaltma	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
BGKS	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
KYBE	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 Kaydı 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 Services Limited

REIDIN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Şirket Nr. Büyükdere Bulvarı Numk 5. No:4
 Üsküdar/İSTANBUL
 Tel: +90 212 265 40 50 Faks: +90 212 265 40 50
 E-posta: V.C.: 0212 265 3345
 Mersis No: 052200831000001



REIDIN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Akademi Sokak No: 10 Beşiktaş 34396 İSTANBUL
 P-21A Blok No: 10 Beşiktaş 34396 İSTANBUL
 Tel: +90 212 343 95 77 Faks: +90 212 343 95 77
 E-posta: info@reidin.com.tr
 İletişim Adresi: Şişli No: 11228
 Beşiktaş Kurumlar V.D. 0212 008 3360
 Mersis No: 0-9220-0810-8900017

SMMM	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
TAAH	Taahhüt
Taksbank	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
TBK	Türkiye Elektrik Kurumu
Tic.	Ticaret
TL	Türk Lirası
TSPB	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği
TTE	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 Resmî 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.	Vc benzeri
Y.K.	Yönetim Kurulu
YMM Raporu	Yeminli Mali Müşavir Raporu
Genel Müdür Yrd.	Genel Müdür Yardımcısı

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Sarıyeri Mah. Büyükdere Bulvarı No: 51, No: 51
Çiftlikçe / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 279 260 40 50 Fax: +90 212 260 40 50
E-Posta: info@vkiy.com.tr
Merkez No: 092200033460018



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akatlar Mah. Etiler Mah. Merdiven Cad. Vakıf Mah. Şişli
F-2/A Blok Kat: 18 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 279 260 40 50 Fax: +90 212 260 40 50
E-Posta: info@vkiy.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 287328
Sermaye Piyasası Kurumu Y.P. 022 008 8269
Merkez No: 0-92200033460018

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEK 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	Sorumlu Olduğu Kısım:
Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Sertif. Mh. Bayraktar Bulvarı Nispetiye Sk. No:4 Orman ye. / İSTANBUL Tel: +90 216 266 40 50 Fax: +90 216 266 40 55 E-Posta: info@vakifyatirim.com.tr Mikail BEKİR Yönetim Kurulu Başkanı Başkan 03.06.2021	İZAHNAMENİN TAMAMI
Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Akad. Mah. Edisül Kadriye Cad. Park Meydanı Sırası F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34336 İSTANBUL Tel: +90 212 352 34 77 Fax: +90 212 352 34 80 www.vakifyatirim.com.tr İstanbul Ticaret Sicil No: 351239 Bünyesinde Kurumlar V.D. 922 000 0000 Selahattin AYDIN Direktör 03.06.2021	Sorumlu Olduğu Kısım: 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.

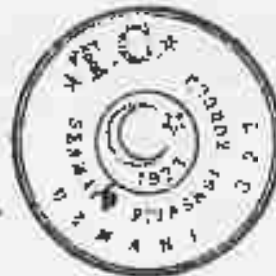
İmza sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Sertif. Mh. Bayraktar Bulvarı Nispetiye Sk. No:4
Orman ye. / İSTANBUL
Tel: +90 216 266 40 50 Fax: +90 216 266 40 55
E-posta: info@vakifyatirim.com.tr
Vergi No: 392200034800000



İlgili Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kurum:
PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ Safin 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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Denetim: Bayraktar Bulvarı, Kat: 5, No:4
Ortaçayır / İSTANBUL
Tel: +90 216 201 40 50 Faks: +90 216 263 40 51
Sangazi V.D.: 027 038 0348
Mersis No: 082200833400016



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Aval Mah. Etilim Marifin Cad. Park Meydanı
F-2/A Blok No:11 Başlıca 34331 İSTANBUL
Tel: 0(212) 392 36 77 Faks: 0(212) 392 36 30
www.vakifyatirim.com.tr
Ticaret Sicil No: 264 228
Mersis No: 082200833400016

2. ÖZET

A- GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	<ul style="list-style-type: none"> Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. İzahnamede yer alan bilgileri ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katılmak zorunda kalabilir. Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerle hukuki sorumluluğuna ancak özetin izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıtca, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidiir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	<ul style="list-style-type: none"> İzahname daha sonra kullanılmayacaktır.

B- İHRAÇCI

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, tabii olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabii 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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Şişli/Ümraniye/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276662/07.02.0001/001
Tic. Sic. No: 276662/07.02.0001/001
Mersis No: 09300032000000000000000000



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Etiler/Beşiktaş/İstanbul
F-2/A Blok No:15 Başkentin 34333 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276662/07.02.0001/001
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 276662
Borsadaki Kurumlar V.D. 922 008 9349
Mersis No: 0-9220-0993-4900617

B.3

Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihracatın mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar 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 kurumdur. Şirket'in faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirilmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller/gayrimenkul projeleri:

- 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, Aliaga 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 faaliyetleri sürdürmektedir. Türkiye'de inşaat sektörü, ekonomik aktiviteğin en önemli itici güçlerinden biridir. Zitekim geçtiğimiz 20 yılda 1000'lerce Türkiye'de inşaat

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adı: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Kuruluş Tarihi: 2004 ANR/L
Tic. Sic. No: 26540/SG Firm. Sic. No: 2162854
Sungazı V.D. No: 9293063346
Mersis No: 0522003100000000



F.2/A Blok No:26 Hisse Sayısı: 200000000
Tel: (0212) 212 1377 Fax: (0212) 212 1377
E-posta: info@vgiy.com.tr
Yatırım Tescim Sicil No: 2228
Bölgelikle Kurumlar V.D. 922 008 8399
Bilanço No: 09220-0523-590017

		<p>sektörlü ekonominin üzerinde büyüme performansı sergilemiştir. TÜİK verilerine göre, son 20 yıllık dönemde üretim yöntemiyle GSYH'da 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.</p> <p>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 artışa tetikleyen en önemli unsurlar ise; salgın nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin yaz ayları boyunca hafiflemesi ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir.</p> <p>Borsa İstanbul (BİST)'de mevcut durumda 34 adet GYO işlem görmekte olup, bu şirketlerin 12.05.2021 tarihi itibarıyla toplam piyasa değeri 59,8 milyar TL'dir.</p>
B.4a	İhraççısı ve faaliyet gösterdiği sektörlü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	<p>2021 yılının ikinci çeyreğinde, REIDİN 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.</p> <p>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.</p>
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	<p>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 kommandadır.</p>
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan	<p>Şirket'in 13.05.2021 tarihi itibarıyla doğrudan pay sahipliği aşağıdaki gibidir.</p>



ORTAKLIĞI
 Genel Müd. Vakıflar Bankası Nispetiye Şişli
 İstanbul / TÜRKİYE
 Tel: +90 212 265 10 50 Fax: +90 212 265 4
 Sarıcazi Y.C. 52 908 13 65
 Mersis No: 082200834000015

9

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Akat Mah. Ebuhişir Mahallesi Cad. Paçlı Mh. 5. Kat
 F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34136 İSTANBUL
 Tel: 0 212 252 25 77 Fbx: 0 212 252 25 77
 www.vakifyatirim.com.tr
 İstanbul Ticaret Sicil No: 291 228
 Ticaret Sicil Kurumları V.C. 522 068 8358
 Mersis No: 0 8220 0834 000017

İhale olarak
başlatılan
kişiler için
işlemlerinin
hizmetlerini
sahiplerine...

İhale için hakim
ortaklarının ar
haklarına ayrı
olarak imadıkları
hakkında bilgi

araştırılarak
veya başka bir
işleminin tüm
hukukî işlemlerinin
sahiplerinin de
işlemlerinin
işlemlerinin
işlemlerinin
işlemlerinin
işlemlerinin

Ortakaç Adı-Soyadı/Ticaret Durumu	Bermyedeçli Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	45,71	59,81
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	36.563.104,00	7,31
	34.822.013,000	6,96
	33.524.908,410	6,7
	7.552.752,00	
Halkın Araç Edilen Pay Sınediri	583.000.000,00	

Ortakaç İsmi-Durumu	Bermyedeçli Payı (TL)	
T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı (A ve B Grubu toplamı)*	83.601.168,00	17,12
Türkiye Vakıflar Fonu (D grubu)*		16,45
Vakıfların İşleri ve Hizmetleri Emekli ve Sağlık Yürürlük Vakıfları (C Grubu)*		4,89
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı** İhaleci Kuruluşu (E Grubu)		

YAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Serhali Mah. Başbakanlar Binası Nispetiye Şişli
Lokasyonu / ŞİŞLİ
Tel: 0212 2865 4050 Faks: 0212 265 40
Balgöçür V.D. 922 558 3336
Mersis No: 05220063300000000000

YAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Vakıfların İşleri ve Hizmetleri Emekli ve Sağlık Yürürlük Vakıfları
E-2/A Blok No: 19 Çarşılar 34120 ŞİŞLİ/İSTANBUL
Tel: 0212 2865 4050 Faks: 0212 265 40
Mersis No: 05220063300000000000
Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Ticaret Sicil No: 237228
Balgöçür Kurumlar V.D. 922 558 3336
Mersis No: 05220063300000000000

B.7

Seçilmiş finansal bilgiler ile İhraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler

*T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Ortaklığı

Şirket'in konsolide olmayan finansal tabloları ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.vakifgoy.com.tr ve 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	1.284.036.114	92.681.695	230.781.698
Nakit ve nakit benzerleri	820.021.801	784.110	149.109.148
Ticari Alacaklar	8.311.723	35.344.446	16.146.473
Stoklar	321.053.621	52.506.619	68.500.588
Diğer Dönen Varlıklar (*)	14.651.969	3.966.520	3.003.479
Duran Varlıklar	1.724.945.302	1.688.869.654	1.470.419.188
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	867.702.413	1.018.694.794	816.183.179
Stoklar	532.926.026	208.394.564	182.243.592
Diğer Duran Varlıklar (**)	306.154.008	334.213.683	348.767.157
Aktif Toplamı	2.928.981.416	1.781.467.349	1.701.188.796
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.925.308.719	247.821.507	245.868.511
Finansal Borçlar (***)	105.675.256	184.486.527	205.272.727
Ticari Borçlar	188.879.030	58.500.840	29.716.097
Hesaplanacak Gelirler (****)	727.821.241	2.140.027	5.651.940
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler (*****)	2.933.171	1.894.113	4.927.737
Uzun Vadeli Yükümlülükler	459.197.454	470.785.237	688.159.442
Finansal Borçlar	289.163.203	151.006.817	170.692.093
Ticari Borçlar	126.250.000	-	-
Hesaplanacak Gelirler (****)	27.696.800	309.245.000	309.245.000
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler (*****)	16.685.449	10.333.410	8.222.349
Toplam Yükümlülükler	1.484.506.172	717.886.734	733.727.853
Özellikler	1.444.475.244	1.063.660.615	967.462.843
Ana Ortaklığın Ait Özellikler	1.444.475.244	1.063.660.615	967.462.843
Özdenetimli Sermaye	460.000.000	230.000.000	225.000.000
Sermaye artırımlarından	21.599.008	21.599.008	21.599.008
Peylara ilişkin primler (altınlar)	278.977.708	246.731.349	246.731.349
Tarım amaçlı toprak ve diğer yerleşim alanları (araziler) (altınlar)	-13.126	10.665	-44.839
Karlar ayrılan karlılanmayan yedekler	9.055.906	9.055.906	7.973.782
Geçmiş yıllar karları	356.263.597	460.111.329	439.015.426
Merdivenler karı	118.592.111	96.152.268	27.178.117
Azımlık Payları	-	-	-
Passif Toplamı	2.928.981.416	1.781.467.349	1.701.188.796

(*) Dönen Varlıklar kaleminin içinde yer alan Diğer kalem; Diğer Alacaklar, Peşin Ödenmiş Giderler, Çerç. Döner Vergisiyle İlgili Varlıklar ve Diğer Dönen Varlıklar kalemlerinin toplamından oluşmaktadır.

(**) Duran Varlıklar kaleminin içinde yer alan Diğer kalem; Diğer Alacaklar, Peşin Ödenmiş Giderler ve Diğer Duran Varlık kalemlerinin toplamından oluşmaktadır. Şirket'in peşin ödenmiş giderler kalemi, Şirket'in Nida Park Katılımcıya projesinden 106 adet bağımsız bölüme alanı için vermiş olduğu 228.093.152 TL tutarındaki uzun vadeli sipariş avanslarından oluşmaktadır.

(***) Finansal borçlara ait bağımsız Kısa Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Borçlanmalarından oluşmaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Serbest Muhasebeci Kurumları Kurumu'na Kayıtlı

Telex: 219 265 4110 Fax: +90 216 285 4345

Elektronik Posta: 22 028 3346

Merkezi No: 052210123456789

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Serbest Muhasebeci Kurumları Kurumu'na Kayıtlı

Telex: 219 265 4110 Fax: +90 216 285 4345

Elektronik Posta: 22 028 3346

Merkezi No: 052210123456789

(****) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli elde edilmiş gelirlerin 299.990.000 TL'si 15 Kasım 2018 tarihinde Şirket 135.988 m2 alana sahip İÜFİM projesinin, 52 katlı bloğunda yer alan 22.900 m2'lik kısmı, 427.018.300 TL'si 2 Kasım 2020 tarihinde Şirket 135.988 m2 alana sahip İÜFİM projesinin, 52 katlı bloğunda yer alan 28.001 m2'lik kısmının Türkiye Vakıflar Bankası ile yaptığı satış vadedi sözleşmelerine ilişkin alınan peşin bedeldir. İlgili tutarlar 2018 ve 2019 yılında Uzun Vadeli olarak takip edilmekte iken 2020 yılı içerisinde Kısa Vadeli olarak takip edilmeye başlanmıştır.

(*****) Kısa Vadeli Yükümlülükler içerisinde yer alan Diğer kalemler; Diğer Borçlar, Kısa vadeli Karşılıklar, Diğer kısa vadeli yükümlülükler ve Çalışmaları sağlanan faydalar kapsamında borçlar toplamlarından oluşmaktadır.

(*****) Uzun Vadeli Yükümlülükler içerisinde yer alan Diğer kalemler; Diğer Borçlar ve Uzun Vadeli Karşılıklar toplamlarından oluşmaktadır.

Seçilmiş Gelir Tablosu Kalemleri (TL)	Bağimsiz Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Bağimsiz Denetimden Geçmiş 31.12.2019	Bağimsiz Denetimden Geçmiş 31.12.2018
Hazirnet	77.714.452	21.930.964	190.802.077
Brüt Kar	24.181.856	7.552.136	26.586.117
Esas Faaliyet Karı	28.466.295	96.185.599	23.187.955
Sınırlanmış faaliyetler vergi dâvası dönem net Karı	118.592.111	96.152.268	27.178.117
Fay Başına Kazanç	0,3016	0,4225	0,1208

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 artırımını 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 kar elde etmiştir.

B.8 Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler

Yoktur.

B.9 Kar tahmini ve beklentileri

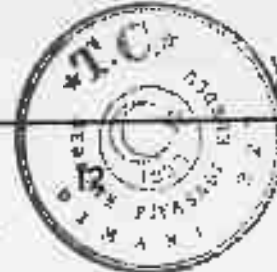
Yoktur.

B.10 İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin detaylar

Yoktur.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM

ORTAKLIĞI A.Ş.
Sarıyer Mh. Bayraklı Bulvarı No: 51 Sk. No: 4
Üniversite (İSTANBUL)
Tel: +90 212 265 43 33 Fax: +90 212 265 43 33
Sahipler V.D. : 022 008 0346
Merkezi Adres: 892000



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
AKM Mah. Etiler Aile Mahallesi Cad. Park Plaza 5 Katlı
E-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34398 İSTANBUL
Tic Sicil No: 282 278 No: 282 278
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 284228
Bağkur No: 822 008 0346
Ticaret Sicil No: 282 278 278

	raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	
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 görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Şirket'in 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tamamı 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)	Ad / Sembol	ISIN Numarası
A Grubu	177.592.153,18	Nakit	TRFVGYO00H1
B Grubu	322.407.846,82	Hisseler	TRFVGYO091Q3
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 edilecek ve bedelleri	Şirket'in mevcut çıkarılmış sermayesi toplamı

ORTAKLIK A.Ş.
Sermayenin Beynâkâr Bulvarı Nispetiye Sok. No: 50
Ünvanı: Sermaye / İSTANBUL
Tel: +90 212 333 85 40 Fax: +90 212 200 44 44
Sarıyeri V.D. : 992 008 8159
Mersis No: 0922008331000017



ORTAKLIK MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermayenin Beynâkâr Bulvarı Nispetiye Sok. No: 50
Ünvanı: Sermaye / İSTANBUL
Tel: +90 212 333 85 40 Fax: +90 212 200 44 44
www.ortaklik.com.tr
Sermayenin Beynâkâr Bulvarı Nispetiye Sok. No: 50
Sarıyeri V.D. : 992 008 8159
Mersis No: 0922008331000017

	<p>tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı</p> <p>Her bir payın nominal değeri</p>	<p>ödenmiş 500.000.000 TL olup, her biri 1Kr (Bir Kuruş) itibari değerinde 50.000.000.000 adet paya ayrılmıştır.</p> <p>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.</p> <p>Her bir payın nominal değeri 1 Kuruştur. Borsada işlem birimi 1 TL/1 pay olup, Şirket için 1 pay 100 adet paya denk gelmektedir.</p>
C.A	<p>Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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 ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği) • 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 Müzakereciler Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417) • Oy Hakkı (TTK madde 434, 435, 436, SPKn madde 30) • İtfa Geri Satma Hakkı (İzahname ve İhraç Bölgesi Tebliği II.5.1) • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği II-23.3) • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği II-27.3) • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn. madde.14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK. madde. 437): • İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445, 446, 451 Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn madde 18/6, 20/2) • Azımlık Hakları (TTK. madde 411, 412, 420, 439, 531, 559 ve SPKn madde 27) • Özel Edinim İsteme Hakkı (TTK madde 438,439)

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sarıyeri Mh. Bayraktar Bulvarı Nispetiye Sk. No:4
Dünyaevleri / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 288165 / M. Sic. No: 216 266 40
Sarıyeri V.D. 922 008 3346
Mersis No: 0822008334600000



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akmerkezi Etiler/Beşiktaş/İstanbul
F-210/Blok Roma Bulvarı 34/34 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 282 36 77 / Mersis No: 0822008334600000
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul /icaret Sk. No: 357228
Boğaziçi Kurumlar V.D. 922 008 4268
Mersis No: 0 8220 0663 3907 17

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 Borsa'da 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 yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Payları BİST'de işlem gören ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edilecekleri paylar, sermaye artırım sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Siciline tescil edildiğinin BİST'e bildirilmesini takiben başka bir 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 artırım 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 koşulları 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 seredi 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 Kamuya Aydınlatma Platformu aracılığıyla kamuya bildirilir. 3) Şirket tarafından çıkarılacak hisse senetlerinin hiss başına düşen kar payı ile ilgili hesaplamaları şirket olarak dağıtılır. Şirket yatırımlarını mevzuatı...

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Kurum
Nispetiye - Beşiktaş - İstanbul
Tic. Sic. No: 274970 / Mersis No: 082200342000015
E-posta: bilgi@vakifyatirim.com.tr
www.vakifyatirim.com.tr

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Kurum
Nispetiye - Beşiktaş - İstanbul
Tic. Sic. No: 274970 / Mersis No: 082200342000015
E-posta: bilgi@vakifyatirim.com.tr
www.vakifyatirim.com.tr

	<p>hükümlerine uygun olarak kar payı avansı dağıtmayı değerlendirebilir.</p> <p>4) Kar dağıtımı yapılmadığı takdirde neden dağıtılmadığı ve dağıtılmayan karın nerede kullanıldığını Yönetim Kurulu pay sahiplerinin bilgisine sunar.</p> <p>5) Kar dağıtımlarında Şirket esas sözleşmesine, Sermaye Piyasası Kanunu'na, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğ hükümlerine ve Türk Ticaret Kanunu'na uyulur."</p>
--	--

D- RİSKLER

D.1	<p>İhraççaya, faaliyetlerine ve içtade bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi</p>	<p>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 değerlendirme sisteminden kaynaklanan riskler ile inar ve ilgili mevzuatlardan kaynaklanan risklerdir.</p>
-----	---	--

D.3	<p>Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi</p>	<p>Sermaye piyasası aracına yönelik riskler, kat payı geliriyle ilişkin riskler ve sermaye kazancına ilişkin risklerden oluşmaktadır.</p> <p>a) Kar payı geliri riski: Şirketler tarafından nakit olarak veya bedelsiz pay şeklinde kar dağıtılmaktadır. Zarar durumunda, kar payı dağıtılmaması riski bulunmaktadır. Ayrıca dağıtılabilir dönem kan 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.</p> <p>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.</p>
-----	--	---

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 sermaye piyasası

YAKIN GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/Beşiktaş/Beşiktaş Sk. No:4
216 265 40 30 Fax: +90 216 265 40 30
Sangazi V.D. 922 008 2348
Versiyon No: 092118854500018



YAKIN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/Beşiktaş/Beşiktaş Sk. No:4
216 265 40 30 Fax: +90 216 265 40 30
Sangazi V.D. 922 008 2348
Versiyon No: 092118854500018

(BİST) satış baskısı altında kalabilir. Böyle bir durumda Şirket'in paylarında daha fazla olumsuz etki görülebilir.

İlave olarak Şirket'in tabii olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler, sektör ve/veya Şirket'i olumsuz yönde etkileyen gelişmeler ile Şirket'in yönetsel 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

B.1 Halka arzı ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile kullanılacağı 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
SFK Karol Ücreti (Payların ihraç değerlerinden %0,2)	1.000.000
BİAŞ Kayıt Ücreti (%0,03+BSMV)	157.500
MKEK İhracı Hizmet Bedeli (%0,005, Ortalama 64.742 TL + BSMV)	26.250
Rakipset Koruma Fonu (%0,04)	200.000
Araçlık Komisyonu (BSMV Dahil)	115.500
Dem, Teslim ve Diğer	91.000
Toplam	1.590.250

E.2a Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir

2021 yılı finansal planlama çalışmaları kapsamında, başta İstanbul Uluslararası Finans Merkezi olmak üzere Şirket portfolyosunda yer alan projelerin devam eden

ORTAKLIĞI A.Ş.
Sakarya Mah. Büyükdere Bulvarı No: 4
Kat: 11 / Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276 40 50 Fik. Sic. No: 276 276 40
Sicil Sicil No: 276 005 3346
Mersis No: 0622006



ORTAKLIĞI A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sicil Sicil No: 276 005 3346
Mersis No: 0622006

	<p>hakkında bilgi</p>	<p>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 artırımını ile karşılanması, özkaynakların ve sermayenin güçlendirilmesi hedeflenmektedir.</p> <p>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 çıkarılması ile birlikte, planlanan sermaye artırım neticesinde projelerinin finansmanında kaynak sağlayacaktır.</p> <p>Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılacak başvuru neticesinde alınacak onay sonrası planlanan sermaye artırımından elde edilecek 500.000.000 TL fon dan yaklaşık 1.590.250 TL tutarıdaki masraflar çıkarıldıktan sonra kalan 498.409.750 TL tutarındaki kaynak;</p> <p>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.</p>
--	------------------------------	--

<p>E.3</p>	<p>Halka arzla ilişkin bilgiler ve koşulları</p>	<p>Şirket, 500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini tamamını nakden olmak üzere 1.000.000.000 TL'ye çıkaracaktır. Şirket tarafından çıkarılacak payların toplam nominal değeri 500.000.000 TL'dir.</p> <p>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.</p>
------------	---	--

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı
Nispetiye / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275405/0101 Tic. Sic. No: 275405/0101
Başlıca V.D.: 000 008 3848
Merkezi No: 092203222222222

Hissedarların yeni pay alma hakları kısıtlanmıştır. Şirket'in



VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı
P-2/A Blok Kat: 18 Büyükdere 34395 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275405/0101 Tic. Sic. No: 275405/0101
Başlıca V.D.: 000 008 3848
Merkezi No: 092203222222222

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 kullanılacaktır.

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 tatil ve rastlaması halinde izleyen işgünü 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 A.Ş. 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 süreci içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekir.

BİST'te 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 hakkını 15 gün içinde kullanma süresi içerisinde kullanmayan pay sahiplerinin bedellerini tahsil etmektedir.

**VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

Serm. Mh. Bakkalköy Bulvarı Nispetiye İskele Kat: 3
Ortaklar Yolu No: 50
Tel: +90 212 298 21 00 Fax: +90 212 255 42 42
E-posta: info@vakifgyo.com.tr
Web: www.vakifgyo.com.tr
Mersis No: 0932000150015800015

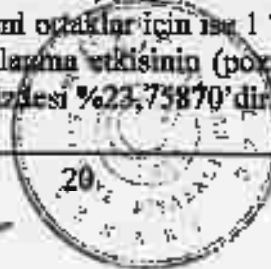


DEĞERLER A.Ş.
Serm. Mh. Bakkalköy Bulvarı Nispetiye İskele Kat: 3
Tel: +90 212 298 21 00 Fax: +90 212 255 42 42
E-posta: info@degerler.com.tr
Web: www.degerler.com.tr
Mersis No: 0932000150015800015

		<p>sonrasında da kalan paylar BİST Birincil Piyasada satılmaz ise, söz konusu satılmayan payların; her hâlokkârda 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.</p> <p>İhraç edilecek paylar, kayıtleştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.</p>
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	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
	Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolayındaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	Yoktur.
E.6	Halka arzdan kaynaklanan 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.
	Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	T. Vakıflar Bankası T.A.O.'nun vermiş 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 %23,73870'dir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Uyânık, BİST NELL
No: 340 219 265 40 No Fax: 90 215 266 40
Sıra No V.D.: 922 135 3344
Veresi No: 002210631



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Ebu'lhasan Ali Nadir Paşa Parkı, Site-5
F:2/A Blok No:30 Beşiktaş 343 51074 İstanbul
Tic Sic No: 275367 / Şirket Sic No: 275367 / Şirket Sic No: 275367
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 2728
Borçlanma Kurumlar V.D. 822 008 8359
Merkezi No: 0-9220-0953-3800017

E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	<p>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 ticaret komisyon ve benzeri taleplerde bulunabilirler.</p> <p>Talepte bulunan yatırımcılar başvurdukları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir.</p> <p>Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından bedelli sermaye artırım işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.</p>
-----	--	--

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İbrahamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle İbraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (öye 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.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sertifika No: /Büyükdere Bulvarı Akatlar Kat: No: 20
 Cümhuriyet / İSTANBUL
 Tel: +90 212 266 40 50 Faks: +90 212 266 40 50
 E-posta: V.G.D. 912 006 3346
 Mersis No: 9942203934600018



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Akatlar Mahallesi Etiler/Beşiktaş/İstanbul Cad. Park Binası Kat: No: 1
 F-2/A Blok Kat: No: 34000 İSTANBUL
 Tel: +90 212 266 33 11 Faks: +90 212 266 33 11
 www.vakifyatirim.com.tr
 İstanbul Ticaret Sicil No: 277228
 Sicil Sicil Kurumları v.d. 912 006 8389
 Mersis No: 0-9220-0847-8800417

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	92.601.699	238.761.688
Nakit ve nakit benzerleri	820.021.801	784.110	143.109.148
Yenil Alacaklar	8.311.723	35.344.446	16.186.473
Stoklar	321.093.621	52.506.619	68.900.398
Diğer Dönen Varlıklar (*)	54.608.969	3.966.520	3.005.479
Duran Varlıklar	1.724.944.302	1.668.365.694	1.478.419.108
Ticari Alacaklar	2.780.913	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	182.243.302
Diğer Duran Varlıklar (**)	306.154.008	334.213.683	348.767.157
Aktif Toplamı	2.928.980.416	1.781.467.349	245.568.511
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.028.308.718	247.021.407	245.568.511
Finansal Borçlar (***)	103.675.256	184.486.327	205.272.737
Ticari Borçlar	188.879.080	38.500.840	29.716.097
Erteleme Giderleri (****)	727.821.241	2.140.027	5.651.940
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler (*****)	2.933.171	1.894.113	4.927.737
Uzun Vadeli Yükümlülükler	489.197.454	470.788.227	498.159.442
Finansal Borçlar	289.165.205	151.006.817	170.692.093
Ticari Borçlar	126.290.000	-	-
Erteleme Giderleri (****)	27.056.800	309.245.000	309.245.000
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler (*****)	16.685.449	10.536.410	8.222.349
Toplam Yükümlülükler	1.484.506.172	717.809.634	733.727.953
Özkaynaklar	1.444.474.244	1.063.657.715	967.482.943
Ana Ortaklığın AK Özkaynakları	1.444.474.244	1.063.657.715	967.482.943
Ödenmiş Sermaye	460.000.000	230.000.000	225.000.000
Sermaye ilaveyatı farkları	21.599.008	21.599.008	21.599.008
Paylara ilişkin primler (Özkaynaklar)	278.977.208	246.731.349	246.731.349
Tamamlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıplar)/kazancıları	-13.176	10.665	-44.839
Karları ayırtılmamış karlıklar yedekleri	9.055.996	9.055.996	7.973.782
Geçmiş yıllar karları	356.263.597	460.111.329	439.015.426
Net diğer kar	118.592.111	96.152.268	27.178.117
Azınlık Payları	-	-	-
Passif Toplamı	2.928.980.416	1.781.467.349	1.781.467.349

(*) Dönen Varlıklar kaleminin içinde yer alan Diğer kalemi; Diğer Alacaklar, Peşin Ödenmiş Giderler, Car Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar ve Diğer Dönen Varlıklar kalemlerinin toplamından oluşmaktadır.

(**) Duran Varlıklar kaleminin içinde yer alan Diğer kalemi; Diğer Alacaklar, Peşin Ödenmiş Giderler ve Diğer Duran Varlık kalemlerinin toplamından oluşmaktadır. Şirket'in peşin ödenmiş giderler kalemi, Şirket'in Nida Park Katılcıyalı projesinden 106 adet bağımsız bölüm alım için vermiş olduğu 228.093.152 TL tutarındaki uzun vadeli sipariş avanslarından oluşmaktadır.

(***) Finansal borçlara ait bakiye Kısa Vadeli Borçlanmalar ve Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımlarından oluşmaktadır.

(****) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli erтелеmiş gelirlerin 299.990.000 TL'si 15 Kasım 2018 tarihinde Şirket 135.988 m2 alım sahli İUFM projesinin, 52 katlı bloğunda yer alan 22.900 m2'lik kısmı, 427.018.300 TL'si 2 Kasım 2020 tarihinde Şirket 135.988 m2 alım sahli İUFM projesinin, 52 katlı bloğunda yer alan 28.001 m2'lik kısmının Türkiye Vakıflar Bankası ile yaptığı sırası vadedi sözleşmesinde ilişkin alınan peşin bedeldir. İlgili tutarlar 2018 ve 2019 yılında Uzun Vadeli olarak takip edilmekte iken 2020 yılı içerisinde Kısa Vadeli olarak takip edilmeye başlanmıştır.

(*****) Kısa Vadeli Yükümlülükler içerisinde yer alan Diğer kalemi; Diğer Borçlar, Kısa vadeli Karşılıklar, Diğer kısa vadeli yükümlülükler ve Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar toplamından oluşmaktadır.

(***** Uzun Vadeli Yükümlülükler içerisinde yer alan Diğer kalemi; Diğer Borçlar ve Uzun Vadeli Karşılıklar toplamından oluşmaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM

ORTAKLIĞI A.Ş.

Numanlık, Bayrampaşa, Beşiktaş, İstanbul

Ömeriye / İSTANBUL

Tel: +90 212 353 40 30 Fax: +90 212 265 40 30

Banque Paribas Türkiye A.Ş. 3340 3340

Mersis No: 08220038910000000000000000000000



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Buldu Mevdi Mad. Park Kav. Sitesi
F-2/A Blok No:10 Beşiktaş 34309 İstanbul / Türkiye
Tel: 0212 353 33 77 Fax: 0212 353 33 79
www.vakifgyo.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 27728
Kamuyu Kurumlar V.D. 322 008 8138
Mersis No: 08220038910000000000000000000000

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 yükümlülükleri 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 artırımını 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.

Seçilmiş Geçir Tabloları Kalemleri (TL)	Bağımsız Denetörden Geçmiş 31.12.2020	Bağımsız Denetörden Geçmiş 31.12.2019	Bağımsız Denetörden Geçmiş 31.12.2018
Heslet	77.714.452	21.930.864	190.902.077
Brüt Kar/Zarar	24.181.856	7.552.136	26.586.117
Emisyon Masrafları Karı/Zararı	88.466.299	96.185.599	23.107.985
Dönem Net Karı/Zararı	118.592.111	96.152.268	27.178.117
Pay Başına Kazanç/Kayıp	0,3016	0,4225	0,1268

"Portföy Sınırlamalarına Uygunluk Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özüt bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmî 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 Kalemleri	III-48.1 Tebliğ	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
A Para ve sermaye piyasası araçları*	Md. 24/(b)	320.021.801	784.110	143.109.148
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar*	Md. 24/(n)	1.721.892.053	1.279.535.975	1.066.929.269
C İştirakler	Md. 24/(b)	-	-	-
İlgili 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	394.849.451	335.493.344	375.964.830
F Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-	-
G Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-	-
H İlgili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	Md. 23/(g)	-	-	-
I VAKIF YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Md. 31	414.475.244	1.065.860.018	867.453.915

VAKIF YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Saitiye Mh. Kuyularlar Bulvarı Müluk Bk. Kat: 1
Çarşıya / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 265703 / Şirket Sic. No: 218 285 40
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / T.C.
Ticaret Sic. No: 265703 / Şirket Sic. No: 218 285 40
Vergi No: 0622023333333333



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saitiye Mh. Kuyularlar Bulvarı Müluk Bk. Kat: 1
Çarşıya / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 265703 / Şirket Sic. No: 218 285 40
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / T.C.
Ticaret Sic. No: 265703 / Şirket Sic. No: 218 285 40
Vergi No: 0622023333333333

	Diğer kaynaklar		1.089.665.711	382.313.390	357.763.423
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	2.928.981.416	1.781.467.349	1.701.180.796
	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	III-48.1 Tebliğ	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırımları 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 arazi/araziler	Md. 24/(c)	220.926	205.926	205.926
C1	Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-	-
C2	İşletmecei şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	-	-	-
J	Gayrimenkul krediler	Md. 31	298.547.437	154.040.286	133.439.543
K	Özünde 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

* Şirket, GYO Tebliği'nin 24. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi kapsamında; maliyetlerine ilişkin bedel ödemeleri belirli hakedişler karşılığında veya taksitler halinde yapılan projelere ilişkin planlanan harcamalara karşılık gelen nakit fazlalıklarını GYO Tebliği'nin 22. maddenin birinci fıkrasının (k) bendinde yer verilen வுலிக்லர் aracılığıyla değerlendirilmiş ve söz konusu tutarları Portföy Sınırlamalarına Uygun Kontrol tablosunda gayrimenkul yatırımlarına dahil etmiştir.

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)	%60,01	%80,04	-	

YAKUF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Yatırım Kurumu
 Alipaşa İSTANBUL
 Tel: +90 212 207 40 40 Faks: +90 212 265 4 10
 Sanayi Yolu: 955 ÖZEL SİMSİS
 Mersis No: 0922000755000000010000000000000000



YAKUF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Akat Mah. Etiler'de Söğüt Cad. Park Plaza İşhanı
 F-21A Blok No:18 Beşiktaş 34398 İstanbul
 Telefon: +90 212 207 40 40 Faks: +90 212 265 4 10
 www.yakufyatirim.com.tr
 Kayıtlı Ticaret Sicil No: 357228
 Vergi Sicil No: M.D. 922 008 4349
 Mersis No: 0922000755000000010000000000000000

4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkul dayalı projeler, gayrimenkul dayalı baidar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	-	Azami %49
5 Atıl tutulan arazi/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/ (e)	%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/vadeceiz mevduat/bözel 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 araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%0,01	%0,04	%8,30	Azami %10

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Tebliği 24. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca; maliyetlerine ilişkin bedel ödemeleri belirli hak ediciler karşılığında veya taksitler halinde yapılan projelere ilişkin planlanan 2021 yılı harcama tutarlarını Sermaye Piyasası Kurulu'na bildirmiştir. Bu harcamalara karşılık gelen nakit fazlaları da 22. maddenin birinci fıkrasının (k) bendinde yer verilen varlıklar aracılığıyla değerlendirilmiş ve Portföy Sınırlamalarına Uygunluk Kontrolü tablosunda "Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı" ana hesap kaleminde göstermiştir. Ayrıca Şirket'in 8 Mart 2016 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığı başvurusu sonucunda, Kurul Karar Organının 23 Mart 2016 tarih ve 10/305 sayılı toplantısında; vadeli mevduata/katılma hesabında değerlendirilen nakit tutarların Tebliğ'in 22. Maddesinin birinci fıkrasının (1) bendinde yer verilen %10'luk ihraççı sınırı kapsamında değerlendirilmemesine karar verildiğinden, bu harcamalara konan nakit fazlaları hesaplama dahil edilmemiştir. Bu hususlar dikkate alındığında 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) ve III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1) maddeleri bakımından azami sınır kapsamında bir uyumsuzluk bulunmamaktadır.

Yatırımcı, yatırım kararı vermeden önce ihraççının finansal durumu 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.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Genel M. Ünyekar Sarıvan Nispetiye Ek. No:4
 (İm. Piy. ve İSTANBUL)
 Tel: +90 212 255 40 50 Faks: +90 212 255 40 50
 Şişli/İSTANBUL V.D. No: 008 3348
 Vergi No: 092500000000018



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Akat Mah. Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
 F-2/A Blok No:36 Beşiktaş 34371 İSTANBUL
 Tel:0212 354 35 77 Faks: 0212 354 35 20
 www.vakifyatirim.com.tr
 Ticaret Sicil No: 27228
 Ticaret Sicil Kurumu V.D. No: 022 008 8359
 Mersis No: 0-9220-0483-5990017

Şirket, portföy yönetimi faaliyetleri 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 alınma ilişkin sözleşmelerde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklere uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı Şirket'in karşılaştığı durumu ifade etmektedir.

Likidite riski: Şirket'in nakit akışındaki dengesizlik neticesinde, nakit çıkışlarının tam ve zamanında karşılayacak düzeyde ve mitelikte 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, amanet 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 yönetimi uygulamıştır. Burada risk oluşturabilecek husus, piyasa faiz ortamında 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 değerlendirme 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 güvencisi başta olmak üzere makroekonomik gelişmelere hassasiyetli yüksektir. Ekonomik büyümede yavaşlama, kişi başı milli gelirden azalış 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 yaşanarak aynı dalgalanmalar yabancı para cinsinden yüksek oranda krediyi kullanan sektör şirketlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirketin Mh. Müdürü: Eyyup Nuluk
Şirketin Yönetim Kurulu Başkanı:
Şirketin Müdürü: Eyyup Nuluk
Sicil No: 274 465 46 50 Fax: +90 216 283 0116
E-Posta: V.D.7.900 008 3346
Merkezi No: 0922600



Şirketin Yönetim Kurulu Başkanı: Eyyup Nuluk
Şirketin Müdürü: Eyyup Nuluk
Sicil No: 274 465 46 50 Fax: +90 216 283 0116
E-Posta: V.D.7.900 008 3346
Merkezi No: 0922600

Şirketin Yönetim Kurulu Başkanı: Eyyup Nuluk
Şirketin Müdürü: Eyyup Nuluk
Sicil No: 274 465 46 50 Fax: +90 216 283 0116
E-Posta: V.D.7.900 008 3346
Merkezi No: 0922600

Finansmana ilişkin riskler: Faiz oranlarında yükselişler ve bankaların kredi verme istahlarında azalma gibi nedenlerle finansman koşullarında yaşanacak kötüleşme, gerek gayrimenkul 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, öziz konusu imarîyet sektörün büyüme performansını destekleyen önemli unsurlardan biridir. Bu avantajın kaldırılması, sektör faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

Gayrimenkul değerlendirme 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 geliriyle ilişkin riskler ve sermaye kazancına ilişkin risklerden oluşmaktadır.

5.3.1. Kar payı geliriyle 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 karın dağıtılabilir.

Halka açık şirketler karını nakden veya kar payını sermayeye ilave şeklinde bedelsiz pay ihraç ederek dağıtılabilir. 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 önceden bedelden daha yüksek bir bedelle satılması durumunda elde edilen gelirdir. Pay fiyatları, paylar ihraç olduktan sonra ekonomideki ve/veya Şirket’in mali operasyonel ve yönetsel 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 tabii olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler gibi pek çok faktöre bağlı olarak dalgalanmalar yaşanabilir. Ayrıca Şirket’in finansal performansının beklentilerin altında oluşması, Kredi ve diğer risklerin artması durumunda Şirket paylarının fiyatı düşebilir. Piyasada meydana gelen dalgalanmalar

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ORTAKLIĞI
Sıfırcı Sokak, Beşiktaş, İstanbul, Kat: 5K Kat: 4
Ticaret Sicil No: 270900
Sermaye Piyasası Kurulu Sicil No: 15709
Ticaret Sicil No: 270900
Sermaye Piyasası Kurulu Sicil No: 15709
Mersis No: 082200834000018



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sıfırcı Sokak, Beşiktaş, İstanbul, Kat: 5K Kat: 4
Ticaret Sicil No: 270900
Sermaye Piyasası Kurulu Sicil No: 15709
Ticaret Sicil No: 270900
Sermaye Piyasası Kurulu Sicil No: 15709
Mersis No: 082200834000018

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 genclinde 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.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı Nutuk Sokak No:4
Ümraniye/İSTANBUL
Tic Sicil No: 653731 / Mersis No: 05220087500001001
Mevki No: 05220087500001001



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Anadoluhisari Cad. Parkvane Sokağı
E-21A Blok No:4 Beşiktaş /34396 İSTANBUL
Tel:0(212) 328 35 71 Fax: 0(212) 328 35 70
www.vakifyatirim.com.tr
Ticaret Sicil No: 27228
Mevki Numarası V.D. 327 006 3309
Mersis No: 05220087500001001

6.2. Yatırımlar:

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

Yatırımlar	Tamamlanma Yılı	Tamamlanma Dönemi Göre Maliyeti (TL)	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi	Devam Etmektedir	982.617.000	46,50	Uzun-Kısa Vadeli Yabancı Kaynak-Öz kaynak
Biznesplan Aydos Konut Projesi	2019	222.829.993	100	Uzun-Kısa Vadeli Yabancı Kaynak-Öz kaynak
Mulhazat Konut Projesi	Devam Etmektedir	119.577.940	5	Uzun-Kısa Vadeli Yabancı Kaynak-Öz kaynak
Transform Fikirtepe(1)	Devam Etmektedir	32.155.414	72	Uzun-Kısa Vadeli Yabancı Kaynak
Nispetiye Köprüsü(2)	Devam Etmektedir	228.221.000	43,89	Öz kaynak
Gaziosmanpaşa İnceova	2019	109.341.908	100	Uzun-Kısa Vadeli Yabancı Kaynak
İzmir Konak Karma Projesi(3)	Devam Etmektedir	114.965.467	5	Öz kaynak
Cubuk Ankara Karma Projesi(4)	Devam Etmektedir	15

(1)Transform Fikirtepe Projesi satış vadeli sözleşmesi ile alınmış olup, ilave maliyet gerçekleştirilmeyecektir.
<https://www.kap.org.tr/tr/Bilgi/382615>

(2)Nispetiye Köprüsü Projesi satış vadeli sözleşmesi ile alınmış olup, ilave maliyet gerçekleştirilmeyecektir.
<https://www.kap.org.tr/tr/Bilgi/3822483>

(3)İzmir Konak Karma Projesi arsa alımı ve diğer maliyetlerden oluşmakta olup, Proje Hizmet Paylaşımı Sözleşmesi ile ihale edilmiştir.
<https://www.kap.org.tr/tr/Bilgi/3849837>

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

<https://www.kap.org.tr/tr/Bilgi/3845553>

<https://www.kap.org.tr/tr/Bilgi/3835212>

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. AŞ'ye, 711.000.000 TL + KDV bedelle, 27.04.2016 tarihli ihale kararı eki sözleşme şartlarında yapılması 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.

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. Bayraktar Bulvarı Nispetiye Blok No: 1
Ümraniye / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274 285 40 10 Kat: 90 P.TE 205
E-Posta Adresi: info@vgyo.com.tr
Hizmet No: 06420002



AKAT Mah. Gülhüyük Meydanı Cad. ParkMasa Sarı
F-21A Blok Kat: 9 Kat: 9 Kat: 9 Kat: 9
Tel: 042 20 35 25 77 / Fax: 042 20 35 25 77
www.vakifyatirim.com.tr
Menkul Ticaret Sicil No: 382229
Bilgi İşlem Kurumlar V.D. 822 008 8359
Hizmet No: 0-8220-0823-500017

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 EN'EGRE 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 Tabanhoğlu 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 Tabanhoğlu Mimarlık Danışmanlık LTD. ŞTİ ile 2.994.800 + KDV bedelle ek protokol imzalanmıştır.

İUFM ana yüklenici faaliyetlerinin süresinin 27.11.2021 tarihine kadar uzatılması sebebiyle, 28.08.2020 tarih ve 2020/40 nolu Yönetim Kurulu Kararı'na istinaden ek protokol düzenlenmiş ve proje yönetim hizmetlerinin süresi uzatılmıştır. İşin süre sonu 31.12.2021 tarihidir.

ORTAKLIĞI A.Ş.
Sıfırlı Mah. / Bayraklar Binası Nispetiye Sk. no: 1
Umraniye / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270854/030 Fax: 00 218 295 40 00
E-posta Adresi: iletisim@ortaklik.com.tr
Mersis No: 0932009334600016



ANKA BİLİMLER A.Ş.
Anadoluhisari Bulvarı No: 88 Çarşı Kat: Kat: 5/5
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tel: 0(212) 382 33 77 Fax: 0(212) 382 33 77
www.ankabilimler.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 297028
Sicil Sicil Numarası M.O. 822 008 0369
E-posta No: 0-9220-0483-5900017

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 için 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, Başibitirlik 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 karşılığında, %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 firmamızın 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 Tabanhoğlu 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 tamamlanmış olup, Maltepe Konut Projesi Ana Vahiyinin ihale ve teslim etme süreci devam etmektedir. Proje için ilerleme seviyesi %69 oranındadır.

ORTAKLIĞI A.Ş.
Sarıyeri Mh. Büyükdere Bulvarı Katilik Ek. No:4
Kat:10 Kat:10
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275 265 40 50 Fax: +90 216 285 40 50
Sungurlu V.D. : 922 008 5346
Mersis No: 0822002334000000



ADASAN ENERJİ İNŞ. TAAH. PROJE SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Etiler Mh. Büyükdere Bulvarı Katilik Ek. No:4
Kat:10 Kat:10
Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275 265 40 50 Fax: +90 216 285 40 50
Sungurlu V.D. : 922 008 5346
Mersis No: 0822002334000000

Hafriyat ve iksa işleri tamamlanmış olmasına karşın, proje alanı üzerinde henüz uygulama faaliyetleri gerçekleştirilmemiş olması gerekçesi ile, saha çevresi iksa kazaklarının güvenliğini sağlamak amacı ile 25.02.2021 tarihinde 1.199.981 TL + KDV bedelli "İksa Gönçlendirme 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 bloklarını 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 Iconova Projesi

09/05/2018 tarih 2018/30 nolu karar ile Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Güvencüler 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 sanalabilir alana sahip projenin geçici kabulü yapılmış olup satışı gerçekleşmiş olan bağımsız bölümlerin müşteri teslimleri gerçekleştirilmiştir. Gaziantep Iconova Projesinde, 25/10/2019 tarih 237 sayılı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır.

27/08/2020 tarih 2020/28 nolu karar ile, sözleşme kapsamında tahsil edilecek olan alacakların defaten tahsil 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 karşılamak ve her türlü sorumluluk Yüklenici'ye ait olmak üzere, "İzmir Konak Karma Projesi" Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşinin 617.000.000 TL + KDV Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri üzerinden %30 Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı karşılığı 185.100.000 TL + KDV olmak üzere, Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri'ni ve Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri'nin artması halinde, artan Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri'ne uygulanmak üzere %30 Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı karşılığı Artan Arsa Satış 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 İrs. 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 taşınmazın, yapı ruhsatnamesine, başvuru sonucu Konak Belediyesi'nden alınan 13.07.2018 tarih ve 8842 sayılı imar kararına ve 8601

ORTAKLIĞI A.Ş.
Şehitlik Bayraktar Bulvarı Nispetiye Sk. No:4
Lütfiye / İSTANBUL
Tel: +90 216 265 00 00 / Faks: +90 216 265 40 30
Sicil No: M.D. : 022 005 2348
Mersis No: 082200933000000001



ORTAKLIĞI MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sicil No: 274520 / Tic. Sicil No: 274520
Tic. Sicil No: 274520 / Tic. Sicil No: 274520
Tic. Sicil No: 274520 / Tic. Sicil No: 274520
Tic. Sicil No: 274520 / Tic. Sicil No: 274520

ada, 1 parsel no'lu taşınmazın kuzey komşuluğundaki mülkiyeti Türkiye Elektrik Kurumuna (TEK) ait olan 8669 ada, 2 parsel no'lu taşınmaz ile tevhit edilip 30 m² MİA lezantında kalan kısmın Proje alanına dahil edilmesi, geriye kalan 70 m²lik kısmının yola terk edilmesi gerektiği belirtilerek zorunlu tevhit şartı getirilmiştir.

Ruhsat alınmıyken yatkınlığının 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 TEJAŞ 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 tescilli yapılmıştır. 100 m²lik 8669 ada 2 parselin 30 m²lik kısmı MİA alanı olarak "İzmir Konak Karma Projesi"ne dahil edilmiş, 70 m²lik kısmı yola terk edilerek, 8601 ada 1 parsel ile 8669 ada 2 parselin tevhitinde 8601 ada 2 parsel sayılı taşınmaz oluşmuş ve Şirket'e 11.04.2019 tarihinde tescilli yapılmıştır. 8601 ada 2 parsel sayılı taşınmaz üzerinde gerçekleştirilecek 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

Şirket'in 13/05/2020 tarih 2020/16 nolu yönetim kurulu kararı ile Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi'nde 16124/5 ve 16125/4 ada/parcellerde 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 Korumak Projesi	İstanbul / Maltepe	119.577.940	5	Uzun-Kısa Vadeli Yabancı Kaynak-Özkaynak
Transitör Pikinçaj Projesi(1)	İstanbul / Kadıköy	32.155.414	72	Uzun-Kısa Vadeli Yabancı Kaynak
Nispetiye Köprüsü(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)Transitör Pikinçaj Projesi satış vadeli sözleşmesi ile alınmış olup, finansman kaynağı olarak özkaynak kullanılmıştır.

ORTAKLIĞI A.Ş.
 Genel Yönetim Kurulu Başkanı / Y. Kur. Sh. No:1
 Ortaklık / İSTANBUL
 Tel: +90 212 365 40 30 Fax: +90 212 365 40 30
 E-posta: info@ortaklik.com.tr
 Mersis No: 09200034600018



VAKİF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Akat Mah. Şubüplükler Cad. Park Maya Sitesi
 Kat:2/A Blok No:9 Beşiktaş 34330 İSTANBUL
 Tel:0212) 362 35 77 Fax: 0212) 362 35 30
 www.vakifyatirim.com.tr
 İstanbul Ticaret Sicil No: 287228
 Vergi Sicil No: 27104 8999
 Mersis No: 09200034600018

(2) Nidapark Kültüryahı Projesi satış vaadi sözleşmesi ile alınmış olup, ilave maliyet gerçekleştirilmemiştir.
<https://www.km.org.tr/tr/Bildirim/722483>

(3) İzmir Konak Karma Projesi arsa alımı ve diğer maliyetlerden oluşmakta olup, Proje Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi ile ibale edilmemiştir. Hazine inşaat başlamamıştır.

<https://www.km.org.tr/tr/Bildirim/649837>

(4) Çoban Ankara Karma Projesi arsa alımı ve diğer maliyetlerden oluşmakta olup, Proje Hasılat beviz gerçekleştirilmemiştir.

<https://www.km.org.tr/tr/Bildirim/643343>

<https://www.km.org.tr/tr/Bildirim/855213>

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bilgilendirici 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 İş Sözleşmesi,

İkonova 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 Kültüryahı Projesinde, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞAŞ ve Tahincioğlu Kültüryahı 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 itibarıyla 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, belitli projeleri gerçekleştirerek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur. Şirket'in faaliyet esasları, yapısı, yapısı, işlemleri, yatırım

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM

ORTAKLIĞI A.Ş.

Beşiktaş Me. Büyükdere Bulvarı, 3. Sk. No: 1

34398/Şişli/ŞT/İSTANBUL

Tel: +90 212 265 40 36 Fax: +90 212 265 40 36

Singüleri V/D 323 032 3346

Mersis No: 092200815000001



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Yatırım Menkul Değerleri Şirketi
F-2/A Blok No:19 Etiler İşhanı Kat:343 Şişli/İSTANBUL
Tel:0212) 35 7 35 77 Fax: 0212) 357 35 20
www.vakifyatirim.com.tr
Mersis No: 092200815000001

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 Başlıklar (TL)	31.12.2018	%	31.12.2019	%	31.12.2020	%
Ürünler						
İstanbul/Etilimtepe Aydos Projesi Konut Satış Gelirleri	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 Dikmen/Vakıf Menkul Değerler Yatırım A.Ş. kira geliri	913.891	0,48	1.020.000	4,65	1.152.000	1,48
Edirne İş Merkezi/Vakıf Menkul Değerler Yatırım A.Ş. kira geliri	508.752	0,27	638.367	2,91	712.237	0,92
İstanbul Fatih İş Merkezi/Vakıf Menkul Değerler Yatırım A.Ş. kira geliri	370.968	0,19	463.476	2,12	337.902	0,43
İstanbul Fatih İş Merkezi/Vakıf Menkul Değerler Yatırım A.Ş. kira geliri	328.569	0,17	412.279	1,89	459.985	0,59
İstanbul/Etilimtepe Aydos Ticari Üniteler Kira Gelirleri	-	-	155.942	0,71	490.936	0,63
TOPLAM	190.902.877	100	21.330.864	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 sırı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

Halka açık bir Anonim Ortaklık olan Şirket, GYO sektöründe faaliyet göstermektedir. Türkiye'de konut sektöründe faaliyet göstermektedir. Türkiye'de konut sektöründe faaliyet göstermektedir.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
DİTARLIK A.Ş.
Nispetiye Bulvarı No: 10 Kat: 10. Kat
Etilimtepe / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 270900 / Şirket Sic. No: 270900 / Mersis No: 082200835000001



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Bulvarı No: 10 Kat: 10. Kat
Etilimtepe / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 270900 / Şirket Sic. No: 270900 / Mersis No: 082200835000001

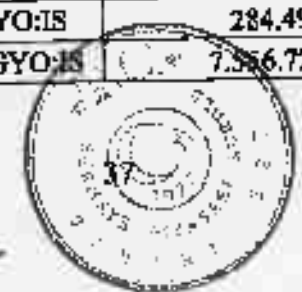
işlem gören GYO'lar arasında 1,23 milyar TL'lik piyasa değeri ile 17. sırada yer almakta olup, sektörün toplam piyasa değeri içindeki payı %2,1 seviyesindedir. 31.12.2020 sonu itibarıyla, BİST'de işlem gören GYO'ların toplam aktif büyüklüğü 103,3 milyar TL'dir. Vakıf GYO, 2,93 milyar TL'lik aktif büyüklüğü ile BİST'de işlem gören GYO'ların toplam aktif büyüklüğünün %2,8'ini oluşturmaktadır ve 10. sırada yer almaktadır.

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

Şirket Adı	BİST Kodu	Piyasa Değeri (12.05.2021 İtibarıyla)	Aktif Büyüklük (31.12.2020 sonu İtibarıyla)
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
Atakula 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
Dcniz G.M.Y.O.	DZGYO:IS	804.000.000	1.053.516.529
Doğuş 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
İs 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
Kocfaz G.M.Y.O.	KRGYO:IS	345.840.000	166.389.870
Mari G.M.Y.O.	MRGYO:IS	177.100.000	921.285.648
Mistral G.M.Y.O.	MSGYO:IS	676.466.090	264.684.696
Nurul 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
Reyhan 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
Sinpaş 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
Vakıf G.M.Y.O.	VKGYO:IS	1.230.000.000	2.928.981.416
Yapı Kredi Korum 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
Yeşil G.M.Y.O.	YGYO:IS	284.490.004	2.089.866.932
Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	ZRGYO:IS	7.556.728.200	485.660.358

Kapalı Sermaye Yatırım Menkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Serhaneli, Bayrampaşa / Beşiktaş / İstanbul - Nispetiye
 Uzuncağa / İSTANBUL
 T. 0212 265 4080 Fax: +90 212 285 4080
 Faksiz Y.D. : 812 008 3346
 Mersis No: 0827000210000000000000000000000000



ZIRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Akat Mah. / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
 F.2/A Blok No:35 Kat:35 İSTANBUL
 Tel:0212 265 4080 Fax: +90 212 285 4080
 www.ziraatgyo.com.tr
 İstanbul Ticaret Sicil No: 26728
 Konağı Kurumlar V.D. 922 008 8399
 Mersis No: 0827000210000000000000000000000000

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihracının 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 / Aliğa 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 taşınmazı 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, Küçüksanat Mahallesi, 2537 ada, 6 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 1.062 m²'dir. Şirket bu taşınmazı 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 taşınmazı 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 / Aliğa İş Merkezi, İzmir İli, Aliğa İlçesi, Aliğa Mahallesi, 50 pafta, 5637 parselde kayıtlıdır. Toplam bina kullanım alanı 1.132 m²'dir. Şirket bu taşınmazı Vakıfbank Aliğa 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: 378.965 TL,).

İstanbul / Fatih İş Merkezi, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Kırmaslı Mahallesi, 2123 ada, 9 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 509 m²'dir. Şirket bu taşınmazı Vakıfbank Fatih Şube'ye kiraya vermiştir.

ORTAKLIĞI A.Ş.
Başkatilim, Bakırköy Bulvarı Nispetiye 115 ANKARA
Tic. Sic. No: 214215 / M. Sic. No: 259 218 265 40
Başkanlık V.D. : 222 288 3245
Nispetiye No: 092206334



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Başkatilim, Bakırköy Bulvarı Nispetiye 115 ANKARA
Tic. Sic. No: 214215 / M. Sic. No: 259 218 265 40
Başkanlık V.D. : 222 288 3245
Nispetiye No: 092206334

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 konuludur. Proje 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 ilişkin risklerden olumsuz etkilenmesi ihtimali bulunmaktadır.

7.4. İhraççının ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sanai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile İhraççının 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, İhraççıyla olan ilişkileri ve İhraççının 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 arz etmek üzere ve kayıtlı sermaye esaslarına göre anı 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 ile Türkiye 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 tasarruflar düzeyinin geliştirilmesine katkıda bulunmak ve bu tasarrufları kullanarak yarar sağlamak amacıyla 13 Nisan 1964 tarihinde faaliyetlerine başlamıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM

ORTAKLIĞI A.Ş.

Sarıyer İlhi, Beşiktaş Bulvarı, Nispetiye Sok. No: 40

İstanbul / İTANBLL

Tel: +90 212 266 40 50 Fax: +90 212 266 40 50

Sarısab V.D.: 922 006 3946

Mevdis No: 03270083



Akif Mah. Bulvarı, Nispetiye, Beşiktaş, İstanbul, S
E-2/A Blok No: 5 Bonifas 34315 9100000
Tel: 0212 212 35 77 Fax: 0212 212 35 77
www.vakifbank.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 27225
Sicil Sicil Kurumu V.D. 922 006 8559
Mevdis No: 0-8270083

1) Aralık 2019 tarihi itibarıyla, 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 Cumhurbaşkanlığı kararı ile T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na devredilmiştir.

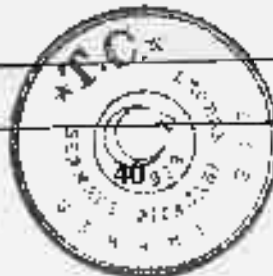
2020 sonu itibarıyla, varlık büyüklüğü açısından Türkiye'deki en büyük 2. banka konumunda olan VakıfBank, kurulduğu günden bu yana faaliyetlerini, kendi özel VakıfBank Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde, ülke ekonomisinin büyümesi, gelişimi ve dünya ekonomisiyle bütünleşmesine katkıda bulunmak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

Banka, operasyonlarını yurt içi-yurt dışı şubeleri ile 12 bağlı ortaklığa 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 inşaat, 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:

FINANSAL İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLARIN TİCARET UNVANLARI	FAALİYET KONULARI HAKKINDA ÖZET BİLGİ
VakıfBank International AG	Bankacılık
Kıbrıs Vakıflar Bankası Ltd.	Bankacılık
Türkiye Small Katılım 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 yöneticiliği
Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Gayrimenkul portföy yöneticiliği
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

FINANSAL 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 inşaat işleri

VAKIF YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sakarya Bulvarı, Büyükdere Etiler Nispetiye, No:4
Orduiçyolu / İSTANBUL
Tel: +90 212 295 41 50 Fax: +90 212 265 41 55
Sermaye Y.D. Sicil No: 333 8346
Mersis No: 082200389000018



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akatlar Bulvarı, Büyükdere Cad. Parkçaya Sitesi
F-2/A Blok No: 28 Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0(212) 333 35 17 Faks: 0(212) 333 36 21
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 367228
Büyükdere Kurumlar Y.D. 922 009 8359
Mersis No: 082200389000018

Vakıf Gayrimenkul Değerleme AŞ	Her türlü gayrimenkullerin ekspertiz ve değerlendirme 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 füzeler, roket, roketatar ve roket yakıtı ile bunların motorlarını imal etmek, üretim ve satış
Bankalararası Kart Merkezi AŞ	Kartlı ödeme sistemleri, takas ve provizyon işlemleri yürütmek
KKB Kredi Kayıt Bürosu AŞ	Kredi bilgilerinin akılcılığını sağlamak
İzmir Enternasyonal Otacılık AŞ	Turistik otel ve ticaret merkezi yaptırarak işletmek veya işletmirmek
Güçbirliği Holding AŞ	Ölçe ekonomisinin geliştirilmesiyle bölge sanayinin ilerlemesi için ziraat, ticari, vb. şirketlere yatırım yapmak
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 borsaçılık faaliyetinde bulunmak
UCR 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 merkezli, 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 özetini aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar (TL)	Bakiyenin kaynağını oluşturan işlemlere ilişkin özet bilgi	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Bankalar ve diğer borçlar				
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank")	Mevduat işlemi	819.794.585	652.618	143.095.968
Peşin Ödenmiş poliçeler				
Türkiye Sigorta A.Ş. ("Türkiye Sigorta")	Sigorta işlemi	258.054	325.567	208.436
İlişkili taraflardan kısa vadeli ve uzun vadeli borçlanmalar				
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank")	Fişmanlama işlemi	293.723.155	196.389.369	187.450.529
İlişkili taraflara borçlar				
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank")	Gayrimenkul Alım işlemi	252.500.000	-	-
Vakıf Pazarlama San. Tic. AŞ	Hizmet Alım işlemi	25.775	14.517	3.062
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Araçlık Hizmet Alım işlemi	-	-	7.963
PYS Güvenlik A.Ş.	Hizmet Alım işlemi	8.472	6.511	-
Toplam		252.534.347	21.028	11.027
İlişkili taraflardan alınan avanslar				
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank")	Gayrimenkul Satım işlemi	725.008.300	993.406.000	990.990.000

ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Şişli Bölgesi Katilim Sok. No: 1
34398 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: +90 212 282 40 50 Fax: +90 212 285 40 50
Sergüzel M.D. No: 008 3346
Merkez No: 08220358



VAKIF GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akmerkezi Bulvarı, Şişli Cad. Fahiye Sıkası
F-2/A Blok No:16 Beşiktaş 34395 İSTANBUL
Tel: 0212 282 31 71 Fax: 0212 282 31 70
www.vakifyatim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 257226
Sergiye Kurumlar V.D. No: 922 008 8388
Merkez No: 5 9220 088 5 550011

Gelirler (TL)	Bakiyenin kaynağını doğurmuş işlemlere ilişkin detay bilgisi	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
İlişkili taraflardan kira gelirleri				
Vakıfbank	Kiralamaya İlişkin	2.662.215	2.536.121	2.122.177
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Kiralamaya İlişkin	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 bomo faizi	Bono Alım Faiz Geliri	-	-	83.684
Toplam		39.184.177	6.804.169	10.461.909
Giderler (TL)	Bakiyenin kaynağını doğurmuş işlemlere ilişkin detay bilgisi	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	297.863
Vakıf Emeklilik AŞ	Sigorta İşlemi	-	7.180	79.856
Toplam		540.070	485.828	377.719
İlişkili taraflara ödenen faaliyet ve faaliyet dışı giderleri				
Vakıfbank	Terminat Aktüelasyon	342.803	272.896	266.718
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Hizmet Alım İşlemi	236.919	81.600	236.925
Vakıf Pazariyatı	Edinim Alım İşlemi	232.157	141.962	10.110
FYB Girişimcilik AŞ	Hizmet Alım İşlemi	96.493	0	0
Toplam		908.372	496.458	513.753
Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar				
Yönetim Kurulu Ücret ve giderleri	Ücret Ödemeleri	937.787	799.437	732.593
Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler	Ücret ve Aylık Hak Ödemeleri	1.636.754	1.009.367	863.432
İlişkili taraflara ödenen faiz giderleri				
Vakıfbank Vakıfbank	Finansal Borç Faiz Ödemeleri	25.888.269	55.190.628	10.745.308

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

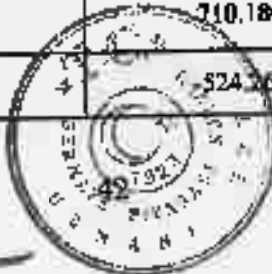
9.1. Maddî duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.1.1. İzahnamede yer alması gereken son finansal tablo tarihi itibarıyla ifrâççının finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunulanlar dahil olmak üzere sahip olduğu ve yönetim kurulu kararı uyarınca ifrâççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddî duran varlıklara ilişkin bilgi:

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

Maddî 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
Araçlar	220.926	205.926	205.926
Taahhütler	0	104.332	101.998
Taahhütler Amortismanı	0	-103.257	-101.873
Özel maliyetler	710.180	710.180	705.364
Özel maliyetler amortismanı	-537.541	-524.262	-190.194

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Defter No: Bayraktar Bulvarı, Nispetiye Sk. No: 4
 Ümitköy / İSTANBUL
 Telefon: 212 285 40 00 / 212 285 40 00
 Sanayi V.D.: 822 008 3345
 Mersis No: 0822008334500001



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 AKPI Men. Değerler Kurulu Cbd. Park Mh. Sığirci
 F-2/A Blok No: 10 Beşiktaş, Sayışal, İstanbul
 Tel: 0212 357 35 77 Fax: 0212 352 36 70
 www.vakifyatirim.com.tr
 Ticaret Sicil No: 27228
 Kurumlar V.D. 822 008 8059
 Mersis No 0-9270-083-9900017

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

Sahip Olunan Stoklara İlişkin Bilgiler									
Konut & Arsa	Edinildiği Yıl	m ²	Mevki	Gerçeğe Uygun Değer (TL)	Net Değer Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kira ve Verildi ise Kiralayın Kış/Kararın	Kira	Yatık Kira Tutarı (TL)
								Dönemi	
İş Merkezi/İUPM 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	Sarıyer/İstanbul	3.580.500	1.119.845	Satış amaçlı edilecek stok	-	-	-
Konut Projesi/Konut Projesi	2015	17.704	Koruk/ 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									
Çin	Edinildiği Yıl	m ²	Mevki	Gerçeğe Uygun Değer (TL)	Net Değer Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kira ve Verildi ise Kiralayın Kış/Kararın	Kira Dönemi	Yatık 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	Kızılay/ Merkez	8.020.000	4.194.987	İş Merkezi	Vakıfbank Kızılay Şube	1 Ocak-31 Aralık 2020	712.237
Bina	31.Oca.11	1.132	İzmit/Alipaşa	7.146.700	3.065.063	İş Merkezi	Vakıfbank Alipaşa Şube	1 Ocak-31 Aralık 2020	337.992
Bina	8.Şeb.11	509	İstanbul/Fatih	8.535.000	3.209.200	İş Merkezi	Vakıfbank Fatih Şube	1 Ocak-31 Aralık 2020	459.986
Bina	2005	1.141	İstanbul/ Sarıyer	7.604.000	3.950.787	Dükkan	Büyükdere Aydos Teatral Ajanlar	1 Ocak-31 Aralık 2020	490.936

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

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

Maltepe Arsanı üzerinde geliştirilen 316 adet konutun olduğu proje kapsamında, 26.05.2017 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik doğrultusunda 200 konut ve diğer yapılar için ÇED'in gerekli olup olmadığına dair karar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığına müracaat edilmiştir.

ORTAKLIĞI A.Ş.
Sakarya / Beyazıt Bulvarı Nispetiye Sok. No: 1
Çankaya / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27520 / M. Sic. No: 29220 / Ş. Sic. No: 29220
Sergiye V.D. No: 922 / 085 3348
Mersis No: 092200533000000



ORTAKLIĞI A.Ş.
Sakarya / Beyazıt Bulvarı Nispetiye Sok. No: 1
Çankaya / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27520 / M. Sic. No: 29220 / Ş. Sic. No: 29220
Sergiye V.D. No: 922 / 085 3348
Mersis No: 092200533000000

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'na 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'na 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, aynı haklar ve ipotek nitelikleri hakkında bilgi:

Maddi duran varlık içerisinde yer alan Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erlenköyü Mahallesi, 48744 Ada 5 Parsel ve Eriş Mahallesi 48750 Ada 1 Parselde yer alan arsaların, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Galata Taşınmaz Değerleme ve Dan. Hiz. AŞ'nin 30 Aralık 2020 tarihli raporuna göre rayiç bedele göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri 3.322.000 TL'dir. Üzerinde enerji nakil hatı olan arsanın brüt defter değeri 220.926 TL'dir, bunun dışında arsanın üstünde bir kısıtlama bulunmamakta olup güncel tarih itibarıyla ilgili arsalarla ait mevcut durum değişmemektedir.

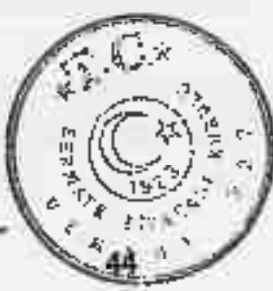
31 Aralık 2020 itibarıyla Şirket aktifinde kayıtlı olan yatırım amaçlı gayrimenkullerinde ve stoklarında ipotek, rehin veya bunların tasarrufunu kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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 değerlendirme çalışmalarının yürütülmesi için Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri AŞ firmasından, portföyde yer almayıp değerlemeye esas olan gayrimenkullere dair değerlendirme hizmeti alınması için Galata Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık Hizmetleri AŞ ve Yetkin Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık AŞ firmalarından hizmet almaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Sarıyer Mah. Bayraktar Bulvarı No:4
Ünvanı (İSTANBUL)
Tel: +90 (0) 212 265 40 50 Fax: +90 212 265 40 50
Sicil No (M.T.C.) : 22 008 334E
Merkezi No: 0922010034800016



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Etiler Mah. Çarşı Caddesi Kat: 5/5
F-2/A Blok No:10 Beşiktaş 34335 İstanbul
Tel: 0 (212) 362 35 00 Fax: 0 (212) 362 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
Ticaret Sicil No: 307228
Vakıflar Kurumları V.D. 922 698 8159
Sicil No: 0922010034800016

Maddeli Duran Varlık Class	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve No	Seriflandırılan (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	BDDY Değerleme Fon Tutarı/Değer Dönüştürge Tutarı (TL)
Dükkan/Ar/Arka-Kayıtlı/İnce İş Merkezi	30.Ara.04	15.180.000	30.12.2020/2020_GalataProje_114	Yatırım amaçlı gayrimenkul	1.374.000
İş Merkezi/Kitahya İş Merkezi	31.Oca.11	8.020.000	31.12.2020/2020_GalataProje_105	Yatırım amaçlı gayrimenkul	561.000
İş Merkezi/Alışveriş İş Merkezi	31.Oca.11	8.465.000	26.03.2021/2021_Valar_GYO_01	Yatırım amaçlı gayrimenkul	1.318.300
İş Merkezi/Patib İş Merkezi	8.Feb.11	8.535.000	30.12.2020/2020_GalataProje_107	Yatırım amaçlı gayrimenkul	1.040.000
Dükkan/BTA Proje	30.Haz.19	7.604.000	06.11.2020/2020_GalataProje_099	Yatırım amaçlı gayrimenkul	795.500
Arsa/Proje/İTUPM Proje	7.Haz.11	552.247.670	29.12.2020/2020_GalataProje_106	Yatırım amaçlı gayrimenkul	16.266.482
Ofis Proje/Transkom Fikirtepe	9.May.19	29.993.200	23.12.2020/2020_GalataProje_104	Yatırım amaçlı gayrimenkul	1.983.200
Arsa/İstanbul-Sarıyerde Arsa	9.Ara.16	78.831.765	29.12.2020/2020_GalataProje_103	Yatırım amaçlı gayrimenkul	8.758.765
İzmir/Konak Arsan 8604 Parsel No 1	19.Ağu.15	58.084.576	29.12.2020/2020_GalataProje_111	Yatırım amaçlı gayrimenkul	8.580.576
İzmir/Konak Arsan 8604 Parsel No 4	19.Ağu.15	56.924.438	29.12.2020/2020_GalataProje_112	Yatırım amaçlı gayrimenkul	9.642.438
İzmir/Konak Arsan 8603 Parsel No 1	19.Ağu.15	45.615.064	29.12.2020/2020_GalataProje_110	Yatırım amaçlı gayrimenkul	6.739.064

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1. İzahnamede yer alınan gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihracatın 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
Serifesi	14.631.400	14.631.400	14.631.400

YATIRIM GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Serifeli Mh. Bayraktar Bulvarı No:10 Etiler/Beşiktaş/İstanbul
 Teli: 0212 252 40 55 Fax: 0212 252 40 56
 E-posta: V.D.: 929 008 6366
 Merkezi No: 092900831700010



YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Akatlar, Beşiktaş/İstanbul
 F:21A Blok No:19 Etiler/Beşiktaş/İstanbul
 Tel:0212 252 40 77 Fax: 0212 252 40 78
 www.yatirimallirek.com.tr
 Etiler/Beşiktaş/İstanbul
 Buharlı Kurumlar V.D. 929 008 6366
 Merkez No: 0-92900831700010

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 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. 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, İşraççının 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, İhraççı 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 karşılığında, %50'si Vakıf GYO, %50'si Obaköy tarafından ödenmek üzere satın almıştır. Şirket, 31 Ocak 2018 tarihinde alınan 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. Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş firmasına yaptırılan değerlendirme 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 paylaşılacak ve proje satılıp teslim olduğunda finansal tablolarda şerefiye rakamı kalmayacaktır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Sıhhiye Mah. Başmimar Bulvarı No: 51 No:
Kat: 10/10 İSTANBUL
Tel: +90 212 256 40 50 Faks: +90 212 285 40 55
Sarıgazi V.D.: 922 000 3346
Merkezi No: 9222043346



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Ebukalla Medin Cad. Park Way 9/1061
F-2/A Blok No: 10 Başlık: 3470 İSTANBUL
Tel: 0 212 362 36 17 Fax: 0 212 362 36 28
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 367228
Etiler Sicil Kurumlar V.D. 922 000 8388
Merkezi No: 9 2220-0517

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 değerlendirme 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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM

ORTAKLIĞI A.Ş.

Sevket Mah. Gayrimenkul Yatırım Kuruluş Sk. No:10

Yatırım İstanbul

Tel: +90 216 265 40 50 Faks: +90 216 265 40 50

Şişli/İstanbul V.C. : 822 008 3216

Mersis No: 0822008333000016



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Etiler/Beşiktaş/İstanbul Cad. Park Binası 34
E-21A Blok Kat: 9 Etiler/Beşiktaş 34398/İstanbul
Tel: 0212 352 35 77 Faks: 0212 352 35 80
www.vkiyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 257228
Bağkur Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0 922008333000016

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

10.1.1. İhracatın izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla 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 karşılaştırılmı olarak aşağıda yer almaktadır.

Seçilmiş Bütçe Kalemi (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018
Dönen Varlıklar	1.304.836.114	92.601.693	230.761.603
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	52.306.619	68.300.588
Diğer Dönen Varlıklar (*)	34.608.969	3.966.520	3.005.479
Duran Varlıklar	1.724.945.302	1.628.855.694	1.470.419.189
Ticari Alacaklar	2.750.913	112.423.995	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	1.019.634.794	816.185.179
Stoklar	532.926.026	208.394.962	182.243.502
Diğer Duran Varlıklar (**)	306.154.008	334.213.683	348.767.157
AKTİF TOPLAM	2.928.981.416	1.781.467.349	1.781.180.796
Kısa Vadeli Yabancı Borçlar	1.025.308.718	147.821.907	245.569.511
Finansal Borçlar (***)	105.675.256	184.486.527	205.272.737
Ticari Borçlar	188.879.050	58.500.840	29.716.067
Hesaplanmış Gelirler (****)	727.821.241	2.140.027	5.651.940
Diğer Kısa Vadeli Yabancı Borçlar (*****)	2.933.171	1.894.113	4.927.737
Uzun Vadeli Yabancı Borçlar	458.197.484	478.783.237	488.199.442
Finansal Borçlar	289.165.203	151.006.817	170.692.093
Ticari Borçlar	125.250.000	-	-
Hesaplanmış Gelirler (****)	27.096.800	309.245.000	309.245.000
Diğer Uzun Vadeli Yabancı Borçlar (*****)	16.685.449	10.535.410	8.222.349
Toplam Yabancı Borçlar	1.484.506.172	717.806.784	967.491.843
Özellikler	1.444.475.244	1.063.660.615	967.452.843
AKB Ortaklığa Ait Özellikler	460.000.000	230.000.000	225.000.000
Ödenmiş Sermaye	21.599.008	21.599.008	21.599.008
Sermaye dışındaki bakiyeler	278.977.708	246.791.349	246.791.349
Temsilhanneye bakiyelerden oluşan diğer özellikler	-13.176	10.665	-44.839
Özellikler/Karşılıklar	9.055.996	9.055.996	7.973.782
Karşılıklar ayrılan karlı dönemler yedekleri	556.263.597	460.111.329	439.015.428
Geçmiş yıllar karları	118.392.111	96.152.268	27.178.117
Net dönem karı	-	-	-
Azımlık Payları	-	-	-
PASİF TOPLAM	2.928.981.416	1.781.467.349	1.781.180.796

(*) Dönen Varlıklar kaleminin içinde yer alan Diğer kalemi; Diğer Alacaklar, Peşin Ödenmiş Giderler, Carli Dönem Vergisiyle ilgili Varlıklar ve Diğer Uzun Vadeli Varlıklar kalemlerinin toplamlarından oluşmaktadır.

(**) Duran Varlıklar kaleminin içinde yer alan Diğer kalemi; Diğer Alacaklar, Peşin Ödenmiş Giderler ve Diğer Duran Varlık kalemlerinin toplamlarından oluşmaktadır. Şirket'in peşin ödenmiş giderler kalemi, Şirket'in Nispetiye Park Kışiyalı projesinden 106 adet bağımsız bölümler için yapılmış 228.093.152 TL tutarındaki uzun vadeli alparlı avanslarından oluşmaktadır.

(***) Finansal borçlara ait bakiye Kısa Vadeli Borçlanmalar ve Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kesimlerinden oluşmaktadır.

(****) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli özelleştirme gelideri 299.990.000 TL'ni 15 Kasım 2018 tarihinde Şirket 135.988 m2 alana sahip İUPM projesinin, 52 katlı bloğunda yer alan 22.900 m2'lik kısmı, 427.018.300 TL'ni 2 Kasım 2020 tarihinde Şirket 135.988 m2 alana sahip İUPM projesinin, 52 katlı bloğunda yer alan 28.001 m2'lik kısmının Türkiye Vakıflar Bankası ile yaptığı satış vadedi sözleşmesine ilişkin alınan peşin bedeldir. İlgili tutarlar 2018 ve 2019 yılında Uzun Vadeli olarak takip edilmiştir. İken 2020 yılı içerisinde Kısa Vadeli olarak takip edilmiştir.

VAHİF SAKİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Sarıyer, Büyükdere Bulvarı No:11, Sk. No:4
34398 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 26540/50 Fax: +90 212 205 40
Sangazi V.D.: 92108/3318
Merkezi No: 0212003311



VAHİF SAKİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Akad. Mevlana Bulvarı, No:11, Beşiktaş 34398/İSTANBUL
F:21A Blok No:11, Beşiktaş 34398/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 26540/50 Fax: +90 212 205 40
www.vahifadim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 267228
Etiler/Beşiktaş Kurumlar V.D. 822 008 8355
Merkezi No: 0212003311

(****) Kısa Vadeli Yükümlülükler içerisinde yer alan Diğer kalemler; Diğer Borçlar, Kısa vadeli Karşılıklar, Diğer kısa vadeli yükümlülükler ve Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar toplamından oluşmaktadır.

(*****) Uzun Vadeli Yükümlülükler içerisinde yer alan Diğer kalemler; Diğer Borçlar ve Uzun Vadeli Karşılıklar toplamından oluşmaktadır.

Varlıklar:

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.

31 Aralık 2020 itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinde yaşanan artışı başlıca nedenleri, 2020 yılında yapılan bedelli sermaye artırımını, şirket portföyünde yer alan İUFM projesinin 2 Kasım 2020 tarihinde 28.001 m²'lik kısmının Vakıfbank'a 430 milyon TL bedel ile 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, Şirket'in Iconova projesine Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Tebliği'nin 22. maddesi uyarınca mülkiyet edinme gayesi olmaksızın yapmış olduğu kısa vadeli yatırımın tasfiyesi ile toplamda 150 milyon TL alacak 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"nin 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 vadi 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, Şahinkamili 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 itibarıyla 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 ödemiştir. Artışın 2020 yılındaki sebebi ise T. Vakıflar Bankası T.A.O.'dan satın alınan Cubes Ankara projesine ait satın alma bedelidir. Şirket'in 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 İUFM projesi için yaptığı satış vadi 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 427.918.300 TL bedeli tahsil ederek Ertelenmiş Gelirler kaleminde takip etmektedir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Genel Müh. / Edisyon: Bulvarı Sokak No:4
Ünvan: 35710000
Tel: +90 312 265 40 50 Fax: +90 312 265 40 50
E-posta: VÖ 022 008 3368
Merkezi No: 09220683100000



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Etiler/Beşiktaş/İstanbul
F-2/A Blok No:38 Büyükdere 34331 İSTANBUL
Tel:0(212) 302 36 71 Fax: 0(212) 302 36 30
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 277228
Bilgi İşlem Kurumu V.C. 922 008 8359
Merkezi No: 0-9220-0903-5900017

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 itibarıyla 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 artırımını 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 kar 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)	0,85	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 katılan maliyetlerden kaynaklanmaktadır.

Şirket'in Özsermaye Karlılık oranlarına bakıldığında söz konusu oran 2019 yılında 2018 yılına göre artarken, 2020 yılında ise azalmış olup bu azalışın nedeni yeni yatırımların henüz tamamlanmamış olması ve özsermayesinin yıllar itibarıyla artış göstermesinden kaynaklanmaktadır.

Şirket'in Kaldıraç oranına bakıldığı zaman 2019 yılında 2018 yılına göre, 2020 yılında ise 2019'a göre artış göstermiştir. Bu artışın sebebi mevcut yatırımların ve yeni yatırımların devam etmesinden kaynaklanmaktadır.

10.2. Faaliyet sonuçları:

10.2.1. İhraççının izahnamede yer alınan gerçek finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Sirket No: Bakanlar Binası Blok 5A, No:4
Caddesi, 11570/5A
Tel: +90 216 255 40 50 Fax: +90 216 255 40 50
E-posta: V.G. 922 008 2388
Mersis No: 082200839000019



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad MBL Etiler Mahallesi Cad. P.10 Kat: 5/5
F-2/A Blok No:1 Kat:5 Beşiktaş / İstanbul
Tel:0212 352 36 77 Faks: 0212 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Kurumlar V.D. 922 008 2388
Mersis No: 0-9220-0863-9900017

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
Hazır	77.714.452	21.930.864	190.902.077
Satışların Maliyeti	-53.532.596	-14.378.728	-164.313.960
BRÜT KAR/(ZARAR)	24.181.856	7.552.136	26.588.117
Genel Yönetim Giderleri	-14.617.561	-11.011.310	-8.970.674
Pazarlama Satış Giderleri	-3.009.036	-1.951.209	-1.359.240
Emis Faaliyetlerden Diğer Gelirler	92.944.085	101.595.982	6.851.752
Emis Faaliyetlerden Diğer Giderler	-11.033.049	-	-
Finansman Gelirleri	41.838.909	7.091.338	9.657.077
Finansman Giderleri	-11.733.093	-7.124.669	-5.586.913
NET DÖNEM KARI	118.992.311	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 artmasının 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 dalgalanmalarda birlikte Şirket tarafından kullanılan dış kaynağın maliyeti artmış ve 2018-2020 döneminde finansman giderleri artış göstermiştir. Ancak, Şirket, yatırımlardan kazandığı nakdi 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%	3.772.054	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 vadi 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

ORTAKLIĞI A.Ş.
Sakarya Mh. Beşikler Bulvarı Nispetiye Sk. No:4
Etiler/Beşikler/İSTANBUL
Tic Sicil No: 275 40 50 Fax: 00 218 265 40
Sergi V.D. : 922 008 3348
Mersis No: 09220083348000000



ORTAKLIĞI A.Ş.
Sakarya Mh. Beşikler Bulvarı Nispetiye Sk. No:4
Etiler/Beşikler/İSTANBUL
Tic Sicil No: 275 40 50 Fax: 00 218 265 40
Sergi V.D. : 922 008 3348
Mersis No: 09220083348000000

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 itibarıyla 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 gelişmeler, 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 karşı konut kredi faizlerin düşmesi ile birlikte stoklarda bulunan ticari mallar hızlı bir şekilde satılmıştır. Döviz kurlarında etkili olan ırmılı 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 nakdi 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 ve 31.03.2021 yıllarına dönemlerine ait ticari faaliyetlerinden sağladığı kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü bulunmamaktadır.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Borçluluk Durumu (TL)	31.03.2021 (*)	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Kısa vadeli yükümlülükler	1.175.269.288	1.025.308.718	247.021.507	245.568.511
Garantili	-	-	-	-
Teminatlı	-	-	-	-
Garantisiz/Teminatsız	1.175.269.288	1.025.308.718	247.021.507	245.568.511
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli hesapları hariç)	357.969.343	459.197.454	-	-

ORTAKLIĞI A.Ş.
Serbestin Bulvarı D.11 Nispetiye Kat: 4
Nispetiye - İSTANBUL
Tel: 0212 265 43 50 Faks: 0212 265 43 50
Sicil Gaz. V.D.: 228 009 3345
Mersis No: 09220081000001



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
AKBL Mah. Etiler/Beşiktaş/İstanbul
429 Kat No: 100/100/100/100/100/100
Tel: 042121 358 35 Faks: 0421 358 35 30
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 247228
Bölgesel Kurumlar V.D. 822 004 9358
Sicil No: 09220081000001

Garantili	-	-	-	-
Teminatlı	-	-	-	-
Garantisiz/Teminatsız	357.969.343	459.197.454	470.785.227	488.159.442
Kasa ve Uzun Vadeli Yabancı Menkul Varlıklar Toplamı	1.533.238.623	1.484.506.172	717.806.734	733.727.953
Özkaynaklar	1.474.380.716	1.444.475.244	1.063.660.615	967.452.843
Ödenmiş/çıkartılmış sermaye	460.000.000	460.000.000	230.000.000	225.000.000
Yasal yedekler	9.055.996	9.055.996	9.055.996	7.973.782
Sermaye Düzeltme Farkları	21.599.008	21.599.008	21.599.008	21.599.008
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	278.977.708	278.977.708	246.731.349	246.731.349
TOPLAM KAYNAKLAR	3.007.539.339	2.928.981.416	1.781.467.349	1.701.180.796

Net Borçluluk Durumu (TL)	31.03.2021 (*)	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
A. Nakit	751.592.064	820.021.801	784.110	143.098.016
B. Nakit Benzerleri	-	-	-	11.132
C. Alın Satın Amaçlı Finansal Varlıklar	-	-	-	-
D. Likidite (A+B+C)	751.592.064	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 Kısımları	127.836.741	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)	127.836.741	105.675.256	184.486.527	205.272.737
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	-623.755.323	-714.346.545	183.702.417	62.163.589
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	268.102.829	289.165.205	151.006.817	170.692.093
L. Tahviller	-	-	-	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-	-	-	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	268.102.829	289.165.205	151.006.817	170.692.093
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	-355.652.494	-425.181.340	334.709.234	232.855.682

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM

ORTAKLIĞI A.Ş.

Sermaye Pazarı Kurumları Kurulu Sicil No: 4
Sırtaklıya 1 İSTANBUL
Tel: +90 212 255 40 30 Fax: +90 212 255 40 30
E-Posta: info@vakifyatirim.com.tr
Mersis No: 092200388000010



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Eski Büyükdere Cad. Park Mhya Binası
F-2/A Blok No:48 Büyükdere 34355 İTİBUL
Tel: 0212 255 40 30 Fax: 0212 255 40 30
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 29728
Etiler Mah. Kuntaklar Y.D. 822 008 8339
Mersis No: C-5220-0933-5000011

Borçluluk Durumu (TL)	31.03.2021(*)	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Kısa vadeli yükümlülükler	1.175.269.280	1.025.308.718	247.021.507	245.568.511
Garantili	-	-	-	-
Teminatlı	-	-	-	-
Garantisiz/Teminatsız	1.175.269.280	1.025.308.718	247.021.507	245.568.511
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	357.969.343	459.197.454	470.785.227	488.159.442
Garantili	-	-	-	-
Teminatlı	-	-	-	-
Garantisiz/Teminatsız	357.969.343	459.197.454	470.785.227	488.159.442
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	1.533.238.623	1.484.506.172	717.806.734	733.727.953
Özkaynaklar	1.474.300.716	1.444.475.244	1.063.660.615	967.452.843
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	460.000.000	460.000.000	230.000.000	225.000.000
Yasal yedekler	9.055.996	9.055.996	9.055.996	7.973.782
Sermaye Düzeltme Farkları	21.599.008	21.599.008	21.599.008	21.599.008
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	278.977.708	278.977.708	246.731.349	246.731.349
TOPLAM KAYNAKLAR	3.007.539.339	2.928.981.416	1.781.467.349	1.701.180.796
Net Borçluluk Durumu (TL)	31.03.2021 (*)	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
A. Nakit	751.592.064	820.021.801	784.110	143.098.016
B. Nakit Benzerleri	--	--	--	11.132
C. Alın Satın Amaçlı Finansal Varlıklar	--	--	--	--
D. Likidite (A+B+C)	751.592.064	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 Kısım(*)	127.836.741	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)	127.836.741	105.675.256	184.486.527	205.272.737
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	-623.755.323	-714.346.545	183.702.417	62.163.589
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri(**)	268.102.829	289.165.205	151.006.817	170.692.093
L. Tahviller	--	--	--	--
M. Diğer Uzun Vadeli Kredileri(*)	--	--	--	--
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	268.102.829	289.165.205	151.006.817	170.692.093
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	-355.652.494	-425.181.340	334.709.234	232.856.682

*31.03.2021 dönemine ait veriler denetlenmemiş verilerdir.

(**) İlgili tutarlar Bağımsız Denetim Raporlarında KHK gereği Finansal Tablo olarak tanımlanmış olup SPK izahname formatı gereği belirtilen şekilde kullanılmamıştır.

BAĞIMSIZ DENETİM VE GÜVENCE HİZMETLERİ A.Ş.
 Serdar Mah. Bayraktar Bulvarı No: 5 Kat: 5
 Ümitköy / İSTANBUL
 Tel: +90 212 265 40 30 Fax: +90 212 265 40 31
 Sanayi VO: 0212 265 40 31
 Uusci: 41 19379



BAĞIMSIZ DENETİM VE GÜVENCE HİZMETLERİ A.Ş.
 Kat: 5, Etiler-Beşiktaş Cad. Park Meydanı 6/6
 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
 Tel: +90 212 362 35 77 Fax: +90 212 362 35 78
 www.vdg.com.tr
 Ticaret Sicil No: 27228
 Kurumlar Dairesi M.D. 822 008 8369
 Vergi No: 0 9220 045

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, yeterli net işletme sermayesi vardır. 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 Sektörel 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 aşılma 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.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. Büyükdere Bulvarı No:10
Ünvanlı (İSTANBUL)
Tel: +90 212 265 40 50 Fax: +90 212 265 40 50
Sicil No: MTD-923 015 3345
Versiyon No: 06/2009/55/500018



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler Mevdiyat Parkı Sitesi
F.2/A Blok Kat:18, Kat:18/263 34331 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 83 77 Fax: 0(212) 352 83 77
www.vakifyatirim.com.tr
Sicil No: 27228
Sicil Sicil Kurumları V.C. 922 006 8399
Versiyon No: 0-9220-0483-5900017

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:

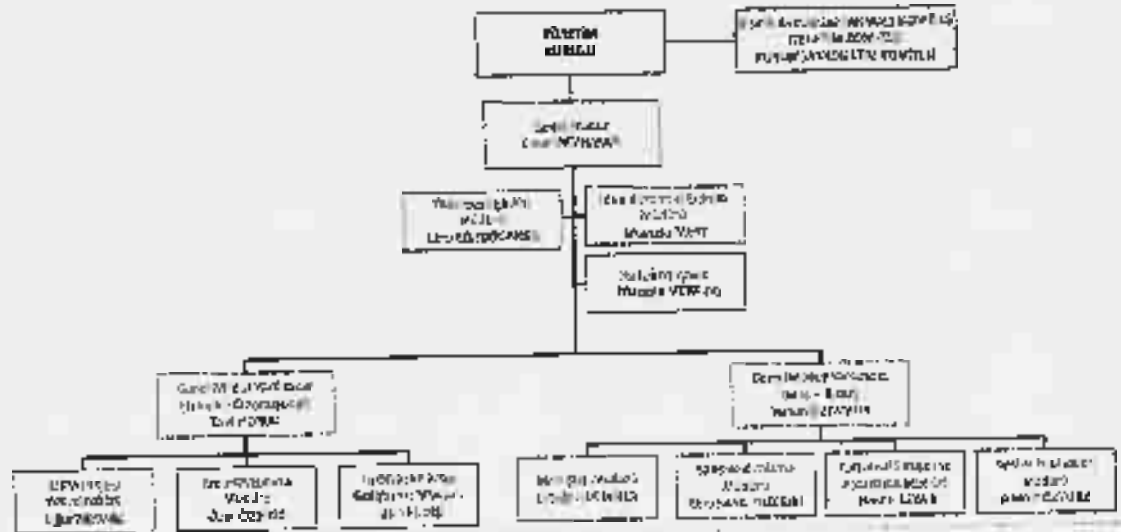
Yoktur.

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

Yoktur.

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Sertifika No: 218 202 40 50 Fax: +90 212 265 40 50
Kuruluş Yılı: 1997
Tic. Sic. No: 272200/034800018



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Emekler Sok. / Cad. Park Mağ. Sitesi
F.2/A Blok No: 50 Beşiktaş 34398 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272200/034800018
Tic. Sic. No: 272200/034800018
Tic. Sic. No: 272200/034800018
Tic. Sic. No: 272200/034800018

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 itibarıyla Ortaklık Dayanma Akademi Gelirleri	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
						(TL)	(%)
MIKAIL HİDİR	YK Başkanı	Şerifali Mah. Nuru Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	YK Başkanı	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdür Yardımcısı	10 aylık Genel Kurul Kadarı	-	-
DR. ŞÜKRÜ METE TERPİNGÖZ	YK Başkan Vekili	Şerifali Mah. Nuru Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	YK Başkan Vekili	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Özellikli Krediler Yönetimi Başkanı	1 yıl/10 aylık Genel Kurul Kadarı	-	-
ONUR İNCEHASAN	YK ÜYESİ/GENEL MÜDÜR	Şerifali Mah. Nuru Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	YK ÜYESİ/GENEL MÜDÜR	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ Genel Müdürü	1 yıl/10 aylık Genel Kurul Kadarı	-	-
AHMET YILMAZ	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nuru Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi / Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Ticari Bankacılık Pazarlama Başkanı	10 aylık Genel Kurul Kadarı	-	-
ARZU ŞAHİN	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nuru Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	YK Üyesi	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Kurumsal Bankacılık Pazarlama Başkanı	10 aylık Genel Kurul Kadarı	-	-
TEVFİK ERPEK	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nuru Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi / Riskin Erteleme Sorumlusu Komitesi Üyesi	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Kobi Bankacılık Pazarlama Başkanı	10 aylık Genel Kurul Kadarı	-	-

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

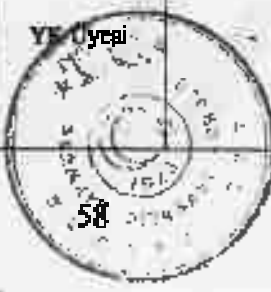
Şerifali Mah. Şerifali Mah. Nuru Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul
Tic. Sic. No: 265 40 50 Fax: 90 216 265 40 50
Sertifika No: 922 008 3346
Mersis No: 932008334600000



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Azat Mah. İstanbul Marjinal Çarşı, Park Binye Sijesi
E-2/A Blok No: 96 Kat: Kat: 34331 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 265 40 50 Fax: 90 216 265 40 50
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 167228
Genel Kurul Kurumlar V.D. 922 008 3346
Mersis No: 09220083346000017

KORHAN TURGUT	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nuhuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	YK Üyesi	T. Vakıflar Bankası Genel Mühür ve Mali İşler Başkanlığı Başkanı	1 Aylık Genel Kurula Kadar		
SEDAT TARTAN	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nuhuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	YK Üyesi	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Bireysel Bankacılık Pazarlama Başkanı	1 Aylık Genel Kurula Kadar		
HEDRİ SINAN GÜL	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nuhuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	YK Üyesi	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdareleri Başkanlığı İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkan V.	10 Aylık Genel Kurula Kadar		
MURAT OŞKAY	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nuhuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	YK Üyesi	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdareleri Başkanlığı 3 Nolu Uygulama Dairesi Başkanı	10 Aylık Genel Kurula Kadar		
MURAT NUHOĞLU	YK Üyesi(Bağımsız)	Şerifali Mah. Nuhuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	YK Üyesi	Hazine ve Maliye Bakanlığı Başın Danışmanı	1 Aylık Genel Kurula Kadar		
HAKAN TAŞCI	YK Üyesi(Bağımsız)	Şerifali Mah. Nuhuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	YK Üyesi		1 Yıllık Genel Kurula Kadar		
RIFAT DEMİRBAŞ	YK Üyesi(Bağımsız)	Şerifali Mah. Nuhuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız) / Denetim Komitesi Üyesi	Yüksok Mimar	10 Aylık Genel Kurula Kadar		
IDRİS YAKUP AŞKIN	YK Üyesi(Bağımsız)	Şerifali Mah. Nuhuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	YK Üyesi		1 Aylık Genel Kurula Kadar		

VAKİF GAYR MENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler Mah. Başkentler Bulvarı: Nuhuk Sok. No:4
Ümraniye/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276 185 40 60 Fsg. No: 218 264 60
Sergi No: 922 008 8389
Mersis No: 0922005230000000000000000000000000



VAKİF GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Akad. Mah. Etiler Mah. Başkentler L.Ş. Park: Nova Sitesi
F-21A Blok No:18 Beşiktaş 34338 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276 185 40 60 Fsg. No: 218 264 60
Sergi No: 922 008 8389
Mersis No: 0922005230000000000000000000000000

ÖMER DEMİR	YK Üyesi(Bağımsız)	Şerifali Mah. Nuhuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	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. Nuhuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	Genel Müdür	-	-
ESAT HOROZ	Genel Müdür Yrd (Teknik-Operasyonel)	Şerifali Mah. Nuhuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	Proje Uygulama Müdürü	-	-
HASAN GÜRSEL ÖZTAMUR	Genel Müdür Yrd (Mali-Ticari)	Şerifali Mah. Nuhuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	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 HİDİR

1979 yılında Kepsut/Balıkesir'de doğan Mikail Hidir, 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 atanmış Mikail HİDİR İngilizce bilmektedir. 22.06.2020 tarihinde yapılan 2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirket Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiş olup, Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir. Mikail Hidir'in Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

ORTAKLIĞI A.Ş.
Genel Müd. Mustafa Ertan Nuhuk Sok. No:4
Ümraniye/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 215765/030 Fik. Sic. No: 279265/4
Bağcılar V.D. 422 008 3345
Mersis No: 092207833000000



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Şerifali Mah. Ertan Nuhuk Sok. No:4 ÜMRANIYE/İSTANBUL
F-2/A Blok No:13 Bağcılar 34090 İSTANBUL
Tel: 0212 362 21 11
www.vakifyatirim.com.tr
Mersis No: 0-9220-0483-5800017

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 Özellikle Krediler Yönetimi Başkanı olarak görevine devam etmektedir. 02.03.2020 tarihi itibarıyla Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ Yönetim Kurulu Üyelğine 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 Şirketine (İGDAŞ) Proje Mühendisi olarak meslek hayatına başladı. 1998-2020 yılları arasında İGDAŞ'ta sırasıyla Eğitim Uzmanı, İç Tesişat 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, gerçekleştirilen bu projelerin biri vesilesiyle Millî Prodüktivite Merkezi tarafından "2007 Yılın İşvereni" seçilmiştir. Çeşitli sivil toplum kuruluşlarında yöneticilik yapmıştır. Mart 2020 itibarıyla Şirkette Genel Müdür olarak göreve başlayan Onur İncehasan, evli ve 3 çocuk babasıdır. Şirkette 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 Yenisehir/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 Şirket Yönetim Kurulu Üyelğine 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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Sancaklı Mah. Sarıçaklı: D. Çarşı Nispetiye Mah. No:4
Ünvanı: MÜDÜR
Tic. Sic. No: 271144 / Ş. Sic. No: 216 285 334
Sancaklı V.D. 022 936 3348
Mersis No: 082200333000018



VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Akat Mah. Çubukçu Mah. Mermer Cad. Park Mah. 5. Etage
F-2/A Blok No:18 Beşiktaş 34393 İSTANBUL
Tel:0212 352 36 77 Fax: 0212 352 36 30
www.vkiyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 157228
Sancaklı Kurumlar V.D. 822 000 8359
Mersis No: 0-8220-0003-5900017

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 Şirket 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 Bölümünde 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 Şirket 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, Hacettepe 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 sonra Kredi Raporlama ve Finansal Kontrol Müdürlüklerinde Müdür olarak görev yapmıştır. Haziran 2016 tarihinden itibaren T.Vakıflar Bankası T.A.O.'da Genel Muhasebe ve Mali İşler Başkanı olarak görevine devam etmektedir. Korhan Turgut 02.04.2021 tarihinde yapılan 2020 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirket Yönetim Kurulu üyeliğine seçilmiştir.

Sedat TARTAN

Lisans eğitimini 2005 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İşletme Bölümünde 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 Bölümünden mezun olarak üniversite eğitimini, 2006 yılında İstanbul Teknik



DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

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 İstom 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 İstom 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 Şirket 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 başkan 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 Şirket 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 Nuhoglu, 2005 yılında Ankara Üniversitesi İletişim Fakültesinden mezun olmuştur. 2014 yılına kadar basın kuruluşlarında görev yapan Nuhoglu, 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 Nuhoglu, halen bu görevi sürdürmektedir.

Hakan TAŞCI

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

Rifat 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 Erkek ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfına ait yatırım firması Obaköy AŞ'de Mimar ve Kontrol Amiri olarak görev yaptı.

ORTAKLIĞI A.Ş.
Sertif. Mh. Şehircilik Bulvarı Nuhok St. No:4
Şirvanlıca / İSTANBUL
Tel: +90 216 255 40 50 Fax: +90 216 253 40 50
Sahipler: D. 922 008 3346
Mevki No: 092200833460018



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mh. Ebulbaki Mardin Cad. Park Plaza Sitesi
P-2/A Blok No: 78 Beşiktaş 34330/İSTANBUL
Tel: 0212 352 35 77 - Fbx: 0212 352 35 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 367228
Ticaret Kurumlar Y.D. 922 008 3346
Mevki No: 0-9220-0923-5900117

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 Şirket Yönetim Kurulu Üyelğine seçilmiştir. Rifat Demirbaş'ın Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşmamaktadır.

İdris 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 Belediye 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 Artvin/Artvin'de doğan Esat Horoz, ilk ve orta öğrenimini Artvin'de tamamlanmıştır. 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, Kısmi 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 tamamlanmıştır. 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. Ticari ve taahhüt işleri ile ilgili olan aile şirketine iş hayatına başlamıştır. 2002 yılında Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM

ORTAKLIĞI A.Ş.

Sicil No: Mh. Sayı No: 15.11.2019/4

İstanbul

Tic. Sicil No: 27.785/600 Fax: +90 216 365 4065

Sabancı VİC* 32/08 B 3346

Mersis No: 03220063100000000000000000



İnşaat Kurulunun tüm kurulları Şirketin yönetim kurulları ile birlikte çalışacak şekilde kurulmuş ve tüm kurulların faaliyetleri Şirketin yönetim kurullarının denetiminde olacaktır. Şirketin yönetim kurullarının faaliyetleri hakkında detaylı bilgi için aşağıdaki bilgileri dikkate alınmalıdır.

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhracatla Üstlenmiş Görevler	Şirketin İştirakleri Ortaklık Durumunda Aldığı Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
						(TL)	(%)
MİKAIL HİDİR	YK Başkanı	Şerifali Mah. Nuru Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	YK Başkanı	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdür Yardımcısı	10 yıl/1k Genel Kurula Kadar		
DR.ŞÜKRÜ METE TEPEGÖZ	YK Başkan Vekili	Şerifali Mah. Nuru Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	YK Başkan Vekili	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Üzelliği Krediler Yönetimi Başkanı	1 yıl/1k Genel Kurula Kadar		
ONUR İNÇEHASAN	YK ÜYESİ/GENEL MÜDÜR	Şerifali Mah. Nuru Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	YK ÜYESİ/GENEL MÜDÜR	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Müdür	1 yıl/1k Genel Kurula Kadar		
AHMET YILMAZ	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nuru Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi / Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Ticari Bankacılık Pazarlama Başkanı	10 Aylık Genel Kurula Kadar		

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM

ORTAKLIĞI A.Ş.

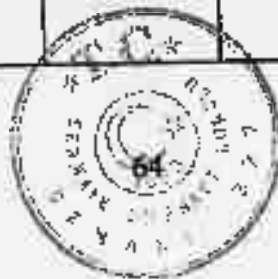
Şirketin Merkezi: Beyoğlu Mah. Nuru Sok. No:4

İstanbul

Tel: +90 212 655 40 50 Faks: +90 212 265 40 50

Sangaz V.D.: 922 008 2346

Mersis No: 092200150000017



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Ahmet Mah. İbni Miskin Cad. Park Mh. No:6

F-2/A Blok Kat:5 Beşiktaş 34132 İSTANBUL

Tel: 0212 252 33 24 Faks: 0212 252 33 20

www.vakifyatirim.com.tr

İstanbul Ticaret Sicil No: 357228

Sangaz Kurumlar V.D. 922 008 2346

Mersis No: 092200881500017

ARZU ŞALIN	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nuhuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	YK Üyesi	T. Vakıflar Bankası T.A.Ö. Kurumsal Bankacılık Pazarlama Başkanı	10 Aylık Genel Kurula Kadar		
TEVFIK ERPEK	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nuhuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi / Halkın Bankası Saptanması Komitesi Üyesi	T. Vakıflar Bankası T.A.Ö. Kobi Bankacılığı Pazarlama Başkanı	10 Aylık Genel Kurula Kadar		
KORHAN TURGUT	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nuhuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	YK Üyesi	T. Vakıflar Bankası Genel Muhasebe ve Mali İşler Başkanlığı Başkanı	1 Aylık Genel Kurula Kadar		
SEDAT TARTAN	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nuhuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	YK Üyesi	T. Vakıflar Bankası T.A.Ö. Bireysel Bankacılık Pazarlama Başkanı	1 Aylık Genel Kurula Kadar		
BEDRİ SINAN GÖL	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nuhuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	YK Üyesi	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Kullanım İdaresi Başkanlığı İstanbul Kentleşme Yenileme Dairesel Başkan V.	10 Aylık Genel Kurula Kadar		
MURAT OSKAY	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nuhuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	YK Üyesi	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Kullanım İdaresi Başkanlığı 3 Nolu Uygulama Dairesel Başkan	10 Aylık Genel Kurula Kadar		
MURAT NUHOĞLU	YK Üyesi(Bağlımsız)	Şerifali Mah. Nuhuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	YK Üyesi	Hazine ve Maliye Bakanlığı Basm. Danışmanı	1 Aylık Genel Kurula Kadar		
HAKAN TAŞCI	YK Üyesi(Bağlımsız)	Şerifali Mah. Nuhuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	YK Üyesi		11 Yıllık Genel Kurula Kadar		

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Şerifali Mah. Ebuhanî Efendi Nuhuk Sok. No:4
Ümraniye / İSTANBUL
Tel: +90 216 356 00 50 Fax: +90 216 285 41 99
Sangazi V.C. : 022 668 3346
Mersis No: 09220083000000000000000000



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Ebuhanî Efendi Cad. Park Plaza Sitesi
F-2/A Blok No:11 Bağlarbaşı 34311 İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 00 00 Fax: 0(212) 352 00 50
www.vakifyatirim.com.tr
Sicil No: 27226
Balgözü Kurumlar V.D. 921 008 8350
Mersis No: 0-9220-0883-0000017

RIFAT DEMİRBAŞ	YK Üyesi (Bağımsız)	Şerifali Mah. Nuh Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız) / Denetim Kurulu Üyesi	Yüksek Mimar	10 Aylık Genel Kurul Kadar		
IDRİS YAKUP AŞKIN	YK Üyesi (Bağımsız)	Şerifali Mah. Nuh Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	YK Üyesi		1 Aylık Genel Kurul Kadar		
ÖMER DEMİR	YK Üyesi (Bağımsız)	Şerifali Mah. Nuh Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	YK Üyesi		1 Aylık Genel Kurul 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 karuşturma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçaklığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konularında hukuki uyumsuzluk 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 ihraççısındaki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Şerifali Mah. Bayındır Bulvarı Nuh Sok. No:4
Ümraniye / İSTANBUL
Tic Sicil No: 266400 / Mersis No: 08320004000001
Sancaklı V.D. 922 009 3111
Mersis No: 08320004000001



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Etiler/Beşiktaş Cad. Pen. Mh. Borsal
F-2/A Blok No:16 Beşiktaş 34135 İstanbul
Tic Sicil No: 266400 / Mersis No: 08320004000001
Tel:0(212) 252 34 34 Fax: 0(212) 252 35 30
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357328
Borsacı Kurumu V.D. 922 008 8399
Tic. Sicil No. 0-9230/0283-990011

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 satış konusunda belirli bir süre için bu kişilere getirilmiş sınırlamalar hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

15.1. Son yıllık hesap dönemi itibarıyla 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 Üyelerinin 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 boyanmaması verilmesinden kaynaklanan ilave gelir vergisi ve benzeri yasal yükümlülüklerin de Şirket tarafından ödemesine 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 itibarıyla 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.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

Şişli Mah. Büyükdere Bulvarı Kat: 8B, No:4
Ünvanlı: KATİBUL
Tic Sic No: 271153/0300009021620000000
Sangazlı V.C.: 22 008 3346
Mersis No: 0522008331000013



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Büyükdere Bulvarı Kat: 8B, No:4
P:2/A Blok Kat: 8B Büyükdere 34390 Kat:8B
Tel:0(212) 307 06 77 Fax: 0(212) 307 06 80
E-posta: info@vayim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 207290
Büyükdere Kurumlar V.D. 408 000 0300
Mersis No: 0522008331000013

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
MİKAIL HİDİR	YK Başkanı	10 aylık Genel Kurula Kadar
DR. ŞÜKRÜ METE TEPEGÖZ	YK Başkan Vekili	1 yıl/10 Genel Kurula Kadar
ONUR İNCEHASAN	YK Üyesi/Genel Müdür	1 yıl/10 Genel Kurula Kadar
AHMET YILMAZ	YK Üyesi	10 Ay/10 Genel Kurula Kadar
ARZU ŞAHİN	YK Üyesi	10 Ay/10 Genel Kurula Kadar
TEVİK ERPEK	YK Üyesi	10 Ay/10 Genel Kurula Kadar
KORHAN TURGUT	YK Üyesi	1 Ay/10 Genel Kurula Kadar
SEDAT TARTAN	YK Üyesi	1 Ay/10 Genel Kurula Kadar
BEDRİ SİNAN GÜL	YK Üyesi	10 Ay/10 Genel Kurula Kadar
MURAT ÖSKAY	YK Üyesi	10 Ay/10 Genel Kurula Kadar
MURAT NUHOĞLU	YK Üyesi	1 Ay/10 Genel Kurula Kadar
HAKAN TAŞCI	YK Üyesi	1 Yıl/10 Genel Kurula Kadar
RİFAT DEMİRBAŞ	YK Üyesi	10 Ay/10 Genel Kurula Kadar
İDRİS YAKUP AŞKIN	YK Üyesi	1 Ay/10 Genel Kurula Kadar
ÖMÜR DEMİR	YK Üyesi	1 Ay/10 Genel Kurula Kadar
ESAT HOROZ	Genel Müdür Yrd (Teknik-Operasyonel)	10 AY
HASAN GÜRSÜL ÖZTAMUR	Genel Müdür Yrd (Mali-Ticari)	1 AY

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

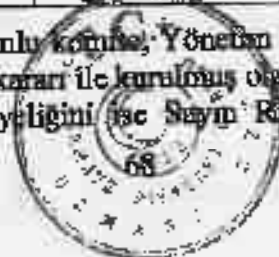
Yönetim Kurulu üyelerine iş ilişkisi sona erdiğinde sadece hak ettiği kadar maaş ödemesi yapılır. Yönetimde söz sahibi personele iş ilişkisi sona erdiğinde işveren tarafı çıkış işe kadem, ihbar, iktamiye, yıllık izin ücreti vb ödemeleri yapılır.

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
Rifat DEMİRBAŞ	Üye	Bağımsız Üye

Denetim Komitesi: Denetimden sorumlu komite, Yönetim Kurulu tarafından oluşturulmuş ve yetkilendirilir. Şirket Yönetim Kurulu kararı ile kurulmuş olan denetimden sorumlu komite başkanı Hakan TAŞCI, üyeliğini ise Sayın Rifat DEMİRBAŞ yürütmektedir.

Şirketin Adı: RAYRAKAR BURSA NÜKUL S. NÖR4
Adres: İTİFAK YOLU
Tic. Sic. No: 29540/50 Pk: 440 216 285 40 E
Sın. Sic. No: 922008 3546
Mersis No: 09220081000000000000000000



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. PAZAR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 29540/50 Pk: 440 216 285 40 E
Sın. Sic. No: 922008 3546
Mersis No: 09220081000000000000000000

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 durumunun doğru bir şekilde yansıttığı kanaatine ulaşıldığının Yönetim Kuruluna bildirilmesi hususunda üç aylık periyotlarda dört adet rapor hazırlamıştır.

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

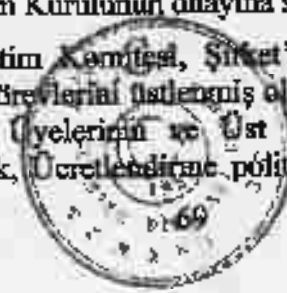
Ayrıca Şirket'in 2020 yılında gerçekleştirdiği bedelli sermaye artırımını sebebiyle, Sermaye Piyasası Kurulu VII-128.1 sayılı Pay Tebliği madde 33'te ifade edilen; "Payları borsada işlem gören halka açık ortaklıklar tarafından yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, Sermaye artırımından elde edilen fonun belirtilen şekilde kullanıp 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 yönetimin sorumlu komite, dönem içerisinde; Kurumsal Yönetim İlkelerinin, Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak, Yönetim Kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak, Yatırımcı ilişkileri 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 kaldıracı 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 Yöneticilerinin ücret ve bonuslarına ilişkin politikaları belirlemek, Ücretlendirme politikası çerçevesinde Yönetim Kurulu

ORTAKLIKLAR A.Ş.
Sicil No: 271100
Başkanlık: Döner Hükümet
Ünvan: YATIRIMCI İLİŞKİLERİ
STANBUL
Tic. Sicil No: 271100
Fik. Sicil No: 271100
Mersis No: 0922005314800017



Yatırımcı İlişkileri No: 351220
Bağımsız Kurumlar D: 421 008 8389
Mersis No: 0-9220-0882-4900017

Üyelerine ve Üst Düzey Yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kuruluna sunmak, Bağımsız Üye adayları ile ilgili ön incelemeleri yapıp uygunluğunu Yönetim Kurulu'na sunmak, yıllık kurumsal yönetim değerlendirmesini yapıp Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Bayanı ile Yönetim Kurulu'nun onayına sunmak amacıyla, 2020 yılı içerisinde Yönetim Kurulu'na 6 adet rapor hazırlanmıştır. Ayrıca Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi ilgili adayını sunmak üzere de 1 kez Aday Gösterme Komitesi rapor hazırlanmıştır.

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 tespiti, bunun için gerekli önlemler ile çarçerlerin 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:

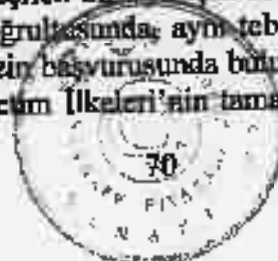
Şirket, 2020 yılsonuna kadar kurumsal yönetim tebliğinde belirtilen gruplardan üçüncü gruba yer almakta iken piyasa değerinin 250 milyon TL'nin üzerine çıkması sonucu ikinci gruba yükselmiştir. Piyasa değeri ve/veya fiili dolaşımdaki pay oranının değişmesi sonucu Kurulca üst gruba yükseldiği ilan edilen ortaklık, hesaplamamın 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. Gruba 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 fişte birden az olamaz." gereğince bağımsız üye sayısını bu maddeye uygun hale getirmiştir.

Bununla birlikte ikinci gruba 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 İlkelerinin 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 söz konusu 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 uygulamayı zorunlu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin tamamına (Yükün) tabi olmaktadır. Şirket, Şirket

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu Kurul
Ünvanı: İSTANBUL
Tel: +90 216 289 40 30 Fax: +90 216 289 40 31
Sangar, V.D. 22.006 3345
MEVS No: 0220/2021



VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
F-2/A Blok No: 70 Beşiktaş 34398 İSTANBUL
Tel: 0 212 282 40 30 Fax: 0 212 282 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
Müşteri İlgileri Servisi No: 157228
Sermaye Piyasası Kurumu V.D. 922 006 8359
Mevs No: 0-9220-0821/2021

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-ikelorine-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, Şirkete ilgili bilgileri pay sahiplerine en doğru ve hızlı şekilde ulaştırmak amacıyla kurulmuştur.

Birim, Şirket Yönetim Kurulu anlaşmazlıkların giderilmesinde öncül 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;

- Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güncel ve doğru olarak tutulmasını sağlamak,
- 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,
- Genel Kurul toplantısının yürürlükteki mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlamak,
- Genel Kurul toplantısında, pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanları hazırlamak,
- Oylama sonuçlarının kaydının tutulmasını ve sonuçlarla ilgili raporların pay sahiplerine yollanmasını sağlamak,
- Mevzuat ve Vakıf GYO AŞ'in 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: Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı- Lisans No: 205195

Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı Lisans No: 700830

İletişim:

Eposta: yatirimciiliskileri@vakifgyo.com.tr

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

Telefon: +90 (216) 265 40 50 - +90 (216) 227 64 97

Faks: +90 (216) 265 40 53
ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkezi Adres: Şerifali Mahallesi Bayraktar Bulvarı Nispetiye Sokak No: 4 Ümraniye/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 205 195 30 - Kuruluş No: 216 265 40 50
Sergi No: V.D. - 100 000 0000
Mersis No: 08220030000000000000000000



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler/Beşiktaş/İstanbul
F-2/A Blok No: 10 Beşiktaş 34330 İSTANBUL
Tel: 0212 265 40 50 Faks: 0212 265 40 53
www.vakifyatirim.com.tr
Kurumsal Tel: 0212 265 40 50
Mersis No: 08220030000000000000000000

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

	31.12.2018 (Yılısonu)	31.12.2019 (Yılısonu)	31.12.2020 (Yılısonu)
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 itibarıyla 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:

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Sırfal Mah. Beşiktaş Üstüçü Sokak No: 4
Ünvanı: İSTANBUL
Tel: +90 212 255 40 00 Fax: +90 212 255 40 05
Elektronik Posta: 902 008 0346
Merkezi Sicil No: 0930005304600010



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Gökülsu Çarşı Cad. Park Moya Kat: 5
F-2/A Blok No: 5 Beşiktaş 34354 İstanbul
Tel: 0(212) 392 35 77 Fax: 0(212) 382 38 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Bilgi Sicil Kurumu V.C. 822 008 8399
Merkezi Sicil No: 0930005304600010

Tablo:1 Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın Ticaret Unvanı	Sermaye Payı			
	02.04.2021		13.05.2021	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
T.Vakıflar Bankası T.A.O.	210.288.577,89 (94.506.883,11 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)	45,71	228.974.948,47 (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	36.563.104,08 (22.634.294,00 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)	7,31
Vakıfbank Personel Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı	32.036.244,38 (25.628.983,32 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	7.779.994,984 (6.964.399,80 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)	1,56
Türkiye Sigorta AŞ	4.804.530,44 (3.283.823,28 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)	0,87	4.352.752,80 (3.482.200,00 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)	0,87
Halka Arz Edilen Pay Senetleri	142.832.449,72 (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 (177.992.153,18 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)	100,00

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM

ORTAKLIĞI A.Ş.

Kırsal Yolu No:19 Kat:4 Nispetiye Şişli No:1
Ortağın Adı: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Tic Sicil No: 218 285 40 Şişli Kat:4 No:218 285 40
Sarıyer V.D.: 922 008 9345
Mersis No: 0950 000310000019



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Etiler Mah. Kat. Pay Menkul Değerler A.Ş.
F-2/A Blok No: 8 Beşiktaş 34390 İSTANBUL
Tel: 0212 342 34 77 Fax: 0212 342 34 77
www.vakifyatirim.com.tr
Ticaret Sicil No: 27328
Sicil Sicil Kurumları V.D. 922 008 9389
Mersis No: 09120-0950-600017

Tablo:2 Delays Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın Ticaret Unvanı	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
	02.04.2021		13.05.2021	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı (A ve B Grubu toplama)	78.753.072,42 (35.392.827,73 A Grubu kalan kısmı B Grupdur)	17,12	85.601.168,40 (38.470.464,19 A Grubu kalan kısmı B Grupdur)	17,12
Türkiye Varlık Fonu (D grubu)	75.682.859,18 (34.013.027,23 A Grubu kalan kısmı B Grupdur)	16,45	82.263.979,90 (36.970.681,07 A Grubu kalan kısmı B Grupdur)	16,45
Vakıfbank Menkul ve Hizmetleri Emekli ve Sağlık Yardımları Sandığı Vakfi (C Grubu)	22.437.791,26 (10.083.884,43 A Grubu kalan kısmı B Grupdur)	4,87	24.434.619,23 (10.981.288,71 A Grubu kalan kısmı B Grupdur)	4,89
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	33.638.054,77 (20.823.550,35 A Grubu kalan kısmı B Grupdur)	7,31	36.563.184,00 (22.634.794,00 A Grubu kalan kısmı B Grupdur)	7,31

13.2. Sermayede ki veya toplam oy hakkı içinde ki 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.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Sermayeli, Beynelde Davan Nispetiye Etk. No: 4
Şirvanlıca - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276400 / O. Fax: +90 216 344 11 11
Sarıyeri V.D. 922 008 9346
Merkezi No: 09 3008334000018



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Etiler/Şişli/Beşiktaş/İstanbul
F-2/A Blok No: 16 Beşiktaş 34354 İSTANBUL
Tel: 00 (2) 328 35 77 Fax: 00 (2) 328 35 70
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Sermayeli Kurumlar V.D. 922 008 6369
Merkezi No: 0-9220-0883-5900017

Tablo:1 Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

Ortakaçın; Ticaret Unvanı	Oy Hakkı			
	02.04.2021		13.03.2021	
	Oy Hakkı	(%)	Oy Hakkı	(%)
T.Vakıflar Bankası T.A.O.	1.533.384.941,44 (1.417.603.246,67 A 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 (317.353.255,25 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)	11,84	353.443.228,00 (339.514.410,00 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)	11,84
Vakıfbank Personel Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı	390.842.038,86 (384.434.779,80 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)	14,23	424.828.315,80 (417.863.895,00 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)	14,23
T. Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetleri Emeklilik ve Sağlık Yardımları Sandığı Vakfı	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 Grubudur)	7,65
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	48.855.256,39(48.054.349,22 A Grubu kalan kısmı B Grubudur)	1,78	53.103.552,80 (52.233.008,00 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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Santalı Mh. Eyyaklar Bulvarı No:10
Ortancık / İSTANBUL
Tel: +90 212 285 40 50 Faks: +90 212 295 1115
Sicil No: V.D. 922 009 3345
Mersis No: 8827012334500010



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Abal Mah. Etiler Mah. Cad. Per. 11. Kat
F-2/A Blok No:11 Beşiktaş 34335 İstanbul
Tel: 0(212) 337 3377 Faks: 0(212) 362 16 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 15728
Sicil Sicil Kurumlar V.D. 922 008 8355
Mersis No: 8827012334500010

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	Adı/ 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	100,00

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

Yoktur.

18.5. İhraçının yönetim hakimiyetinde değişiklikte yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:

Yoktur.


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

Yoktur.


19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket'in 31.12.2018, 31.12.2019, 31.12.2020, 31.03.2021 tarihleri itibarıyla Grup içerisinde yer alan şirketlerle ilişkisinin detaylı dokümanı aşağıdaki gibidir:


VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Sarıyıldız Mh. Bayraktar Çiftliği Num. 11. Sok. No: 34
Büyükdere/Şişli/İSTANBUL
Tel: +90 212 285 10 10 Fax: +90 212 285 10 11
Bağcazade V.D. 922 008 3346
Mersis No: 092200334600018




VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Etiler/Şişli/Çarşamba Cad. Park House Sk. No: 34
Etiler/Şişli/İSTANBUL
Tel: (212) 285 10 10 Fax: (212) 285 10 11
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 267228
Bağcazade Kurumlar V.D. 922 008 3346
Mersis No: 0-92200334600017

İlgili taraflardan alacaklar ve borçlar (TL)	Balancenın kaynağını oluşturan işlemlere ilişkin Detay Bilgi	31.03.2021 (*)	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Bankalar ve diğer hazar değerler					
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank")	Mevduat İşlemi	751.243.023	819.794.585	652.618	143.095.068
Peşin ödenmiş giderler					
Türkiye Sigorta A.Ş. ("Türkiye Sigorta")	Sigorta İşlemi	168.505	268.054	325.567	208.436
Vakıf Emeklilik A.Ş.	Sigorta İşlemi	-	-	5.997	-
Toplam		168.505	268.054	330.964	208.436
İlgili taraflardan kısa vadeli ve orta vadeli borçlanmalar					
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank")	Fonlama İşlemi	293.340.769	293.728.166	196.389.369	187.450.529
İlgili taraflara karşı borçlar					
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank")	Gayrimenkul Alım İşlemi	189.375.000	252.500.000	-	-
Vakıf Pasajlarına San. Tic. A.Ş.	Hizmet Alım İşlemi	33.598	25.775	14.517	3.062
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Araçlık Hizmet Alım İşlemi	16.284	-	-	7.965
PYS Güvenlik A.Ş.	Hizmet Alım İşlemi	57.650	2.472	6.511	-
Toplam		189.482.532	152.534.247	21.028	11.027
İlgili taraflardan alınan avanslar					
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank")	Gayrimenkul Satış İşlemi & Kira	800.960.100	727.008.300	299.990.000	299.990.000

Gelirler (TL)	Balancenın kaynağını oluşturan işlemlere ilişkin Detay Bilgi	31.03.2021 (*)	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
İlgili taraflardan kira gelirleri					
Vakıfbank	Kiralama İşlemi	738.308	2.662.215	2.536.121	2.122.177
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Kiralama İşlemi	-	463.608	1.080.000	1.005.090
Toplam		738.308	3.125.823	3.616.121	3.127.267
İlgili taraflardan faiz gelirleri					
Vakıfbank	Vadeli Mevduat Faiz Geliri	36.799.275	39.184.177	6.804.169	10.378.225
Vakıfbank bono faizi	Bono Alım Faiz Geliri	-	-	-	83.684
Toplam		36.799.275	39.184.177	6.804.169	10.461.909
Güsteriler (TL)	Balancenın kaynağını oluşturan işlemlere ilişkin Detay Bilgi	31.03.2021 (*)	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
İlgili taraflara ödenen sigorta giderleri					
Türkiye Sigorta A.Ş. ("Türkiye Sigorta")	Sigorta İşlemi	119.279	540.070	478.648	297.883
Vakıf Emeklilik A.Ş.	Sigorta İşlemi	-	-	7.180	79.856
Toplam		119.279	540.070	485.828	377.739
İlgili taraflara ödenen teminat ve komisyon giderleri					
Vakıfbank	Teminat Mektubu Komisyonu	137.411	342.803	272.896	266.718
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Hizmet Alım İşlemi	41.400	236.918	81.600	236.925
Vakıf Pasajlarına	Hizmet Alım İşlemi	78.200	232.157	141.962	10.110
PYS Güvenlik A.Ş.	Hizmet Alım İşlemi	24.455	96.493	0	0
Toplam		281.466	908.371	496.458	513.753
Öst diğer kuruluşlere sağlanan fayda ve haklar					
Yönetim Kurulu Ücret ve Giderleri	Ücret Ödemeleri	205.172	93.207	93.207	93.207
Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler	Ücret ve Ayni Fak	404.207	1.636.554	1.636.554	1.636.554

VAKIF GAYRIMENKUL YATIRIM

ORTAKLIĞI A.Ş.

Yönetim Kurulu Başkanlığı, Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. / İTANBUL
 T.C. 0216 216 246 40 50 Faks: 0216 216 40 50
 Şişli/Beşiktaş/İstanbul
 Mersis No: 0822000834000000

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Yönetim Kurulu Başkanlığı, Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. / İTANBUL
 T.C. 0216 216 246 40 50 Faks: 0216 216 40 50
 Şişli/Beşiktaş/İstanbul
 Mersis No: 0822000834000000

Yapılan Ödemeler	Ödemeleri				
İlgili taraflara ödenen faiz gideri					
Vakıfbank	Finansal Borç Faiz Ödemeleri	7.316.690	25.838.269	55.190.628	10.745.308

*31.03.2021 döneminde ait veriler denetlenmemiş verilerdir.

İlgili taraflardan alınacak ve baccılar (TL)	Bakiyeleri kaynağına doğuran işlemlere ilişkin diğer bilgi	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Bankalar ve diğer finans kuruluşları				
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank")	Mevcut İşlemi	819.794.585	652.618	143.095.968
Peşin ödenen giderler				
Türkiye Sigorta AŞ ("Türkiye Sigorta")	Sigorta İşlemi	268.054	325.567	208.436
Toplam		268.054	325.567	208.436
İlgili 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
İlgili taraflara ödenen borçlar				
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank")	Gayrimenkul Alım İşlemi	252.500.000	-	-
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Hizmet Alım İşlemi	23.775	14.517	3.062
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Avantajlı Hizmet Alım İşlemi	-	-	7.965
PYS Güvenlik AŞ	Hizmet Alım İşlemi	8.472	6.511	-
Toplam		287.534.247	21.028	11.027
İlgili 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)	Bakiyeleri kaynağına doğuran işlemlere ilişkin diğer bilgi	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
İlgili taraflardan idari gelirler				
Vakıfbank	Kiralamaya İlişkin	2.662.215	2.536.121	2.122.177
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Kiralamaya İlişkin	463.608	1.080.000	1.005.090
Toplam		3.125.823	3.616.121	3.127.267
İlgili taraflardan faiz gelirleri				
Vakıfbank	Vadeli Merdivan Faiz Geliri	39.184.177	6.804.169	10.378.223
Vakıfbank bono faizi	Bono Alım Faiz Geliri	-	-	83.684
Toplam		39.184.177	6.804.169	10.461.907
Giderler (TL)	Bakiyeleri kaynağına doğuran işlemlere ilişkin diğer bilgi	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
İlgili taraflara ödenen sigorta giderleri				
Türkiye Sigorta AŞ ("Türkiye Sigorta")	Sigorta İşlemi	540.070	478.648	297.883
Vakıf Bankacılık AŞ	Sigorta İşlemi	-	7.180	79.836
Toplam		540.070	485.828	377.719
İlgili taraflara ödenen maliyet ve komisyon giderleri				
Vakıfbank	Teminat Mevzuatı Komisyonu	342.803	272.896	266.718
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Hizmet Alım İşlemi	236.918	81.600	236.925
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	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
Öst diğer 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 Ayrıcalık Ödemeleri	1.636.734	1.009.367	863.432
İlgili taraflara ödenen faiz gideri				
Vakıfbank Vakıfbank	Finansal Borç Faiz Ödemeleri	25.838.269	55.190.628	10.745.308

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Merkez: Mn. Gaysiye/İstanbul Nişpetiye Sk. No: 100
 Ümitköy / BEŞİKTAŞ
 Tel: +90 212 295 40 50 Faks: +90 212 265 40 50
 Sarıyer M.D. : 922 008 3346
 *Vergi No: 0920006934000000



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Akat Mah. Etiler/Beşiktaş Cad. Park Blok 5/18A
 F-2/A Beşiktaş/İstanbul 34300
 Tel: 0(212) 352 30 70 Faks: 0(212) 352 30 20
 www.vakif Yatirim.com.tr
 İşletim Tescirli Sicil No: 277228
 Borsa Kurumlar V.D. 922 008 8358
 Vergi No: 9-079-0834000000

19.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihraççısının 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) itibarı değerinde 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 dolanmadaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla sermayenin % 10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

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

Nominal Değer (TL)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	13.05.2021
Fiili Dolanmada 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 Dolanım 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. Varanlı 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.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Beşiktaş Mah. Büyükdere Bulvarı No: 104
Kat: 11/1 Etiler/Şişli/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 271152
Sarıgazi V.D. : 22 008 3346
Meris No. 0522 68334900018



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Beşiktaş Mah. Cad. Park Meydanı
E-2/A Blok No: 10 Kat: 34330 Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0 (212) 352 33 33 Fax: 0 (212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
Tic. Sic. No: 271152
Sarıgazi V.D. : 22 008 3346
Meris No. 0-1220-0551

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 artırım.
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 artırım.
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 artırım.
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 artırım.
Sermaye Artırımının Kaynağı	Kar Payından
Kurul İzin Tarihi	22.04.2021
Tescil ve TTSG İlan Tarihi	28.04.2021-28.04.2021

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

20.8. İhracının 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:

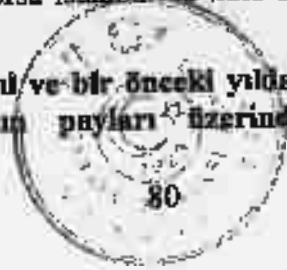
Yoktur.

20.9. İhracının 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 ihracı halihazırda teslim edilmiş veya teslim edilmeye başlanmış ise ihracının payları üzerinde

YAKIP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Serafettin Beyazkar Etiler Nişanlı Sok. No:1
Kat:1/1 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276 265 40 30 Fax: +90 218 265 40 30
Sermaye V.D. : 822 008 3346
Mersis No: 08 3308334600018



YAKIP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Serafettin Beyazkar Etiler Nişanlı Sok. No:1
Kat:1/1 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276 265 40 30 Fax: +90 218 265 40 30
Sermaye V.D. : 822 008 3346
Mersis No: 08 3308334600018

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. maddede uyarınca Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkulere, 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 kurumuudur. 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 ilzamu, 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 Üyelğine 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.

ORTAKLIĞI A.Ş.
Sultanahmet Mh. Bayraktar Bulvarı Kat: 5. No:
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL / TÜRKİYE
Tel: +90 212 285 10 50 Fax: +90 212 285 10 51
Rengazi V.D. 922 008 3348
Nispetiye No: 0922008334800019



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mh. Etiler Mah. Kat: 5. No: 5/5
F-2/A Blok No: 17 Başlıcaş 34398 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0(212) 352 35 17 Fax: 0(212) 352 35 20
www.vakifyatirim.com.tr
Nispetiye Ticaret Sicil No: 367328
Borsalığı Kurumlar V.D. 922 008 8338
Nispetiye No: 0-4220-CRK3-6903017

Sermaye Piyasası Kurulu'nun bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin karar nisaplarına ilişkin düzenlemeleri saklı kalmak şartıyla, Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplantı ve kararların toplantıya katılanların çoğunluğuyla alınır. 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 arasından (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 işlemle ilişkin yeterli bilgiyi içerecek şekilde kamuyu aydınlatma düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur ve işlem Genel Kurul onayına sunulur.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulanması 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 değerlendirilmesine ilişkin bilgiler:

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Sınır Mh. Büyükdere Etiler Nispetiye No:4
Kadıköy / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 26540 MERSİS: 0815002265400001
Sangül V.D. 022 608 3348
Mersis No: 0815002265400001



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Pay Sahibi Sitesi
E-2/A Blok No:12 Çarşılar 33330 İstanbul
Tic. Sic. No: 277377 Mersis: 08150022773770001
www.vydf.com.tr
Ticaret Sic. No: 337128
Bilgi İşlem Kurumu V.D. 921 008 8356
Mersis No: 08150022773770001

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

20.16. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantısının yapılmasına ilişkin usulier 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 konular 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 kullanabilmeleri 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 devredenın isteği doğrultusunda kullanmak zorundadır. Vekâleten oy kullanılması konusunda Şirket Yönetim Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine uyulur.

ORTAKLIĞI A.Ş.
Genel Mh. Beşiktaş Buvanı Halk Ek. Kat.
Nispetiye - ŞİŞLİ
Tic. Sic. No: 293 40 50 Fax: 30 218 365 40 50
Sangaz V.D. 822 008 3346
Mevki No: 07220083



DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler Sok. No: 18 Beşiktaş 34337 İstanbul
F-2/A Blok Kat: 18 Beşiktaş 34337 İstanbul
Tel: 0212 352 35 11 Fax: 0212 352 35 20
www.degerler.com.tr
Ticaret Sicil No: 27228
Sangaz V.D. 022 008 8369
Mevki No: 07220083

Şirket Esas sözleşmesinin 23. Maddesi uyarınca, Genel Kurul toplantılarında oy kullamına 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 yanı sıra 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 devri ile 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 Kurulum muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan ve izahnamede yer alması gereken finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

İhraççının, Kurulum 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.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Sarıyer Mh. Bayraktar B. Cad. No: 54, Kat: 4
Ünvan: İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270640/000140/000140/000140/000140
Sicil Sicil No: 270640/000140/000140/000140/000140
Mersis No: 08330008331800018



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Ebu İsa Karim Cad. Park No:1, Site:1
F.2/A Blok Kat:8 Etiler/Şişli/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270640/000140/000140/000140/000140
Sicil Sicil No: 270640/000140/000140/000140/000140
Mersis No: 08330008331800018

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 Akyanak, SMMM	Olumlu
1 Ocak 2019-31 Aralık 2019	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ	Salim Akyanak, SMMM	Olumlu
1 Ocak 2020-31 Aralık 2020	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ	Salim Akyanak, 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 denetçinin görevden alınma, ayrılma ve/veya başka bir denetçi görevlendirme gibi bir durum ortaya çıkmamıştır.

22.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ifraccının 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 temettüfün 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 tarih 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. İfraccının esas sözleşmesi ile kamuya açıklanmış diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile izahnamede yer alması gereken dönemlere ilişkin itibarıyla kar dağıtımına esas olarak alınmış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

ORTAKLIĞI A.Ş.
Başlık No: Bayraktar Fuhan Nuhik Ek. No:4
Uçeniye - İSTANBUL
Tel: +90 216 785 40 30 Fax: +90 216 265 40 30
Sancak V.D. : 322 008 0340
Veris No: C922902



VAKIFGYO A.Ş.
Başlık No: Bayraktar Fuhan Nuhik Ek. No:4
Uçeniye - İSTANBUL
Tel: +90 216 785 40 30 Fax: +90 216 265 40 30
Sancak V.D. : 322 008 0340
Veris No: C922902

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 dağıtımını yapmadığı 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 dağıtım 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 dağıtım 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 dağıtım 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 dağıtım 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 kar payı ödenmemiş olup, pay olarak kar payı ödenmiştir. 1 TL nominal değerli paya isabet eden kar payı net 0,022 TL'dir.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Kartal İh. Yatırım B. Ofisi Nispetiye Sk. No:43
Kat:11 Kat:11 4 ANKARA
Tic Sicil No: 275405 Şişli No: 275 286 43
Sicil Sicil No: 275 286 43
Mersis No: 0922000143000000



Aksoy Mah. Esentepe 10/11'din Cad. Parkın 18 Blok
F:2/A Blok No:18 Esentepe 10/11'din Cad. 06500
Tel:0312 253 36 77 Fax: 0312 253 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 157228
Ticaret Sicil No: 922 008 8369
Formül No: G-5/20-2021-1111

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 dağıtım 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 iftiraççının 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:

İftiraççının Taraf Olduğu Davalar ve Takipler					
İftiraççı Aleyhine Açılmış Davalar ve Yapılan Takipleri					
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelişen Açama
Marmara Metal Mamulleri AŞ	VAKİP GYO AŞ	İstanbul 7. Asliye Ticaret Mahkemesi 2014/677 Esm. Seyis Dosya	Şirket Yönetim Kurulunun Sermayenin artırılmasına ilişkin kararın iptali	Yoktur	T.C. İstanbul 8.İtice Adliye Mahkemesi 12. Hukuk Dairesi 2019/78 sayılı dosya ile görülen istinaf beyanına Şirketimiz lehine caaetan 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 arttırmaya karar vermiştir. Şirket pay sahiplerinden Marmara Metal Mamulleri AŞ, 11 Nisan 2014 tarihinde açtığı davada; 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 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 kararda 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 dâfer kayıtlarının incelenmesi hususunun duruşmada karara bağlanmasına, bilirkişi kurulumun 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 ulaşmadığından 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 hissesinin %5 altına düşmesinden dolayı halen hak sahipliğinin devam

ORTAKLIĞI A.Ş.
Sakarya Bulvarı 3. Kat Nispetiye / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276 285 99 30 Fax: +90 216 265 40
Sarıcazi V.D.: 922 006 3346
Mersis No: 0922000000000000018



VAKIFGYO A.Ş.
Ankara Mah. Şişli Cad. No: 100 Park Plaza 3. Katı
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 276 285 99 30
Tel: +90 216 265 36 71 Fax: +90 216 265 36 33
www.vakifgyo.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 307223
Borsadaki Kurumlar v.d. 922 006 3359
Mersis No: 0-9220-0000000000000000018

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 görülmüne 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 görülmüne 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 mahkemeye 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 tebliğince 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 görecekt payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Grup	Neve/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)*	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı** (%)
A Grubu	Nasra	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	500.000.000,00	%100

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sertifika No: 2019/18-250 No: 2019/18-250
Sarıyeri V.D.: 922 008 8359
Mersis No: 36220083348100019

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sertifika No: 2019/18-250 No: 2019/18-250
Sarıyeri V.D.: 922 008 8359
Mersis No: 36220083348100019

*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 artırımında 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 TRVGYO00011 olup, hamiline yazılı ve imtiyazsız olarak halka arz edilecek payların (B Grubu) ISIN kodu TRAVKGYO91Q3'dür.

Şirket esas sözleşmesinin Sermaye ve Paylar Maddesine 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. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

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 nazdinde 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 itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç 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 itibarıyla payların tümü kar payı alma hakkı elde eder. Yatırımcılar kar payı dağıtım riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

Zamanaşımı: Ortaklar ve kara katılan diğer kişiler tarafından tahsil edilmeyen kar bedelleri ile ortaklar tarafından tahsil edilmeyen kar payı avansı bedelleri dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar. Zaman aşımına uğramayan 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.

ORTAKLIĞI MENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mev. Bayraktar Bulvarı Nispetiye Sk. No: 1
Umraniye / İSTANBUL
Tic Sicil No: 265 40 340 Etiler 316 295 40 5
Pangane V.D: 527 305 515
Merkezi No: 06 220 05 3367



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Etiler/Beşiktaş/İstanbul
F2/A Blok No:18 Kat:11/33333333
Tel:0212 352 55 77 Faks:0212 352 35 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357225
Balgözü Kumullar V.D. 312 068 8158
Merkezi No: 0212 352 55 77

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. Payları MKK nezdinde ve Yatırım Kuruluşları altındaki yatırımcı hesaplarında kayden saklanmada 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 itibarıyla başlaması gerekmektedir.

Kar payı oranı veya hesaplama yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kıstımların 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 dağıtımını yapmaktadır.

b) Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn madde 18, Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği II-18.1 ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği)

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

SPKn madde 18 uyarınca, yönetim kurulunun pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması konularında karar alabilmesi için esas sözleşme ile yetki alınması şarttır. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında çözümsüzlüğe yol açacak şekilde kullanılmaz. TTK'nın 461'inci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları hükümleri halka açık ortaklıklar için uygulanmaz. Kayıtlı sermaye sisteminde, çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılmayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

Yeni pay alma hakkı kullandırdıktan sonra kalan paylar, ya da yeni pay alma 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 hakkına sahiptir. 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)

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Sarıyeri Kır. Çarşı Sokak 3. Kat Nispetiye Şişli/Beşiktaş
Beşiktaş - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 262740 Şişli/Beşiktaş
Sarıyeri V.D.: 927008 5348
Mersis No: 092200934000000



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Etiler/Beşiktaş C. D. Park Sayı: 6/Şişli
F.2/A Blok No:18 Beşiktaş 34399/İSTANBUL
Tel:0(212) 382 2777 Fax: 0(212) 382 266 20
www.vakifyatirim.com.tr
Ticaret Sicil No: 357338
Mersis No: 092200934000000
Vergi No: 0 4999 4985 5980017

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 miktarda, 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 katılmaları 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 boş dakika öncesine kadar sürer.

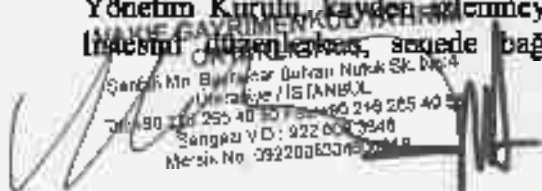
f) Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417)

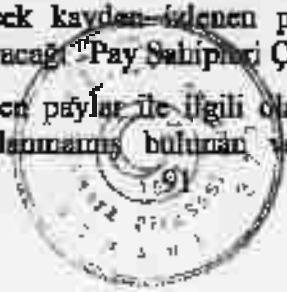
TTK md. 407 uyarınca; Pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını Genel Kurulda kullanırlar.

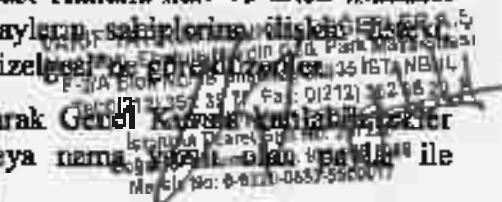
TTK md. 409 uyarınca; Genel Kurullar olağan ve olağanüstü toplantıdır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi somundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının 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 13'üncü maddesi uyarınca Genel Kurula katılabilecek kaydedilen payların sahiplerine ilişkin olarak Merkezi Kayıt Kuruluşundan sağlayacağı "Pay Sahipleri Çizelgesi" ve elektronik ortamda

Yönetim Kurulu, kaydedilmeyen paylar ile ilgili olarak Genel Kurula katılabilecekler hakkında ilân yapar ve, sergide bağlanmamış bulunan veya nama bilanço payları ile


ŞİRKETİN BAŞKANLIĞI
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Sarıyer Mh. Beşiktaş Bulvarı Nispetiye Sk. No:4
Ünvanı: / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 255 40 30 / Vergi Sic. No: 214 265 40 5
Tic. Sic. No: 255 40 30 / Vergi Sic. No: 214 265 40 5
Sergiye V.D: 922 000 3548
Merkezi No: 0922008000000000




ŞİRKETİN BAŞKANLIĞI
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Sarıyer Mh. Beşiktaş Bulvarı Nispetiye Sk. No:4
Ünvanı: / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 255 40 30 / Vergi Sic. No: 214 265 40 5
Tic. Sic. No: 255 40 30 / Vergi Sic. No: 214 265 40 5
Sergiye V.D: 922 000 3548
Merkezi No: 0-8120-0657-590017

ilmülhaber 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 Kurulum 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 toplamına aslen ve temsil yoluyla katılacakların imza yerleri gösterilir.

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

Sermaye Piyasası Kanununun 30/2 maddesi uyarınca kayden izlenen paylara ilişkin pay sahipleri çizelgesinin genel kurul toplantı tarihinden azami kaç gün önceki pay sahiplerinden oluşacağını ve/veya gereğinde pay sahipleri ile temsilcilerinin toplantıya katılacaklarını md. 30/5'te belirtilen elektronik ortam üzerinden MKK'ya bildirmelerine ilişkin esasları belirlemeye Kurul yetkilidir.

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 haklarını Genel Kurulda, paylarının toplam itibari değeriyle orantılı olarak kullanır.

SPKn m.30 uyarınca, Halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

TTK m.435 uyarınca oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK m.436 uyarınca pay sahibi, kendisi, eşi, alt ve üstsoyu veya bunların ortağı oldukları şahıs şirketleri ya da hakimiyetleri altındaki sermaye şirketleri ile şirket arasındaki kişisel nitelikte bir işe veya işleme veya herhangi bir yargı kurumu ya da hakemdeki davaya ilişkin olan müzakerelerde oy kullanamaz.

Şirket yönetim kurulu üyeleriyle yönetimde görevli imza yetkisini haiz kişiler, yönetim kurulu üyelerinin ibra edilmelerine ilişkin kararlarda kendilerine ait paylardan doğan oy haklarını kullanamaz.

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 İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği II-23.3)

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

İ) Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı Tebliği II-27.3)

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 iptali 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 oranı veya daha

ORTAKLIKTAN AYRILMA VE ÇIKARMA HAKKI TEKLİFİ
ORTAKLIĞI A.Ş.
Sırtıai Mh. Beşikler Bulvarı No: 40 Kat: 4
Etiler - Beşikler - İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274000 / Mersis No: 0822004833000000
Tel: 0212 352 35 37 / Faks: 0212 352 35 20
www.vakayairir.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Etiler Sicil Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0822004833000000



Akat Msh. Çukullu Mh. Cad. Park Meydanı
F-2/A Blok No: 11 Kat: 11A 34350 51100
Tel: 0212 352 35 37 / Faks: 0212 352 35 20
www.vakayairir.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Etiler Sicil Kurumlar V.D. 922 008 8359
Mersis No: 0822004833000000

fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

J) Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn. madde.14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, 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 surcünü 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 öznel 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 muhalefeti 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 katılmama ve oy kullanmama haksız olarak izin verildiğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların Genel Kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri,

c) Yönetim Kurulu,

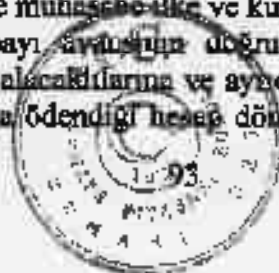
d) Kararların yerine getirilmesi, kişisel sorumluluğuna sebep olacaksa Yönetim Kurulu üyelerinden her biri, iptal davası açabilir.

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

SPKn madde 18/6 uyarınca; yönetimi kurulunun SPKn m.18'deki esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, 6102 sayılı Kanunun genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümleri çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

SPKn madde 20/2 uyarınca; kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem finansal tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kar payı avansının ucuz olmasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olarak karz ve diğer finansal araçlarla şirketin borçlularına karşı sorumludur.

ORTAKLIĞI A.Ş.
Kartal Mh. Bayraktar Bulvarı Nispetiye Sk. No:104
KATILIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
TANBUL
Tic. Sic. No: 218 265 40 50 Fax: +90 216 265 40 50
Sarıgazi Y.D. 90 208 2346
Mersis No: 08220031000000000000000000



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
E-2/A Blok No:14 Beşiktaş Şişli/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272 577 Fax: 0212 349 60 00
Tic. Sic. No: 272 577 www.yatirimmenkul.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 35128
Boğaziçi Kurumlar Y.D. 912 068 8359
Mersis No: 0 8120 0945 5990017

kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde, SPKn m.18/6 uyarınca iptal davası açılabilir.

D) Azınlık Hakları (TTK. madde 411, 412, 420, 439, 531, 559 ve SPKn madde 27)

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 Kurul toplantısına çağrılmasını 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 toplantısına 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 diğer 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 tescilli 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.

SPKn md. 27 uyarınca, ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri, Kurul tarafından 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.

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 kullanılmıyorsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almaya bile Genel Kuruldan

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sancaklı Mh. Beytekte: Bulvarı, Nispetiye E Blok Kat: 10
Ünvanı: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tel: +90 216 265 40 50 Faks: +90 216 265 40 51
Serbest M.D.: 212 005 3345
Mersis No: 08220081500008



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ A.Ş.
Akad. Mah. Ebuulhasan Cd. Paya Maya Bld. Kat: 10
F:2/A Blok No: 343/344 Kat: 10
Tel:0(212) 352 35 79 Faks: 0(212) 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ofisi: Sicil No: 367228
Boğaziçi Kurumlar Y.D. 922 098 8359
Mersis No: 0-9220-0193-5500017

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 bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer Asliye Ticaret Mahkemesinden özel denetçi atanmasını 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 kullanılmasına,

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından 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 artırım 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 kullanılmasına,

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 artırım 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.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM

ORTAKLIĞI A.Ş.

Sertifeli Mkt. Etiler/Beşiktaş/Beşiktaş/Beşiktaş/Beşiktaş

Ortaçaya : İSTANBUL

Tel: +90 212 360 2200 Fax: +90 212 285 40 00

Ünvan: V.D. 922 008 8358

Mersis No: 092200835800017



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akıncı Mah. Bulvarı Marjinal Cad. Paç. Nispetiye
F-21A Blok No:100/Şişli/Şişli/Şişli/Şişli/Şişli
Tel:00 90 212 360 2200 Fax:00 212 222 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Sertifeli Kurumlar V.D. 922 008 8358
Mersis No: 092200835800017

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 satılmayan 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 alınacağı 28.04.2021 tarih ve 94602 sayılı Yönetim Kurulu karar ile Şirket'e bildirilmiştir.

23.7. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayan 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 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.

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 artırımını 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 AS'de satışa sunulacaktır. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri Yatırımcıların Yatırımlarına Satis Duyurusu ile Şirket'in Kurumsal İletişim Sitesinde

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı ve Lisanslı Yatırımcı Yatırımlarına Satis
Durumunda Yatırımlarına Satis
Sicil No: 276845/01-02000000000000000000
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sicil No: 276845/01-02000000000000000000
Tic. Sicil No: 276845/01-02000000000000000000
Mersis No: 09220083300000000000



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
KURUMSAL İLETİŞİM SİTESİ
F.2/A Bldi. No: 31 Beğlikler 34332/8 Şişli/Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0 (212) 352 36 77 Fax: 0 (212) 352 36 78
www.yatirimmenkul.com.tr
Sicil No: 276845/01-02000000000000000000
Etiler/Beşiktaş/İstanbul V.D. 922 008 8349
Mersis No: 0-9220-0833 5900017

(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 değerinde 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.borsistanbul.com) ve TSPB (www.tspb.org.tr) internet sitelerindeki "Üyeler" başlıklı bölümde yer almaktadır.

b) Pay bedellerinin ödemesi 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 IBAN no'lu özel banka hesabına nakden ve tam olarak yatırılacaktır.

Mevcut pay sahiplerinin Şirket tarafından bedelli sermaye artırım 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 satış yapılan payların takası (T+2) gün Takasbank AŞ/MKK nezdinde gerçekleştirilecektir.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ORTAKLIĞI A.Ş.
Borsacı Menkul Değerler B.Ş. (Nispetiye) No:4
Nispetiye / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27440 / M. Sic. No: 27440 / Ş. Sic. No: 27440
Sicil No: 27440 / M. Sic. No: 27440 / Ş. Sic. No: 27440
Mersis No: 09220073300000018



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Çukurova İşhanı Çarşı Park Haya Sitesi
E-2/A Blok No:10 Beşiktaş 34353/İSTANBUL
Tel: 01121 340 31 77 Faks: 01121 340 35 10
www.vakif-yatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 331222
Sermaye Piyasası Kurumları V.D. 922 006 8353
Borsacı No: 0 9220-0861-6900047

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'dür.

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 yönetiminde söz sahibi personeli hakkında payların halka arzını etkileyecek olay, dava veya soruşturmanın ortaya çıkmış olması,

Sermaye artırım 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 izahname 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 gördüğü üzere 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 artırımını; Şirket tarafından bedelli sermaye artırımını yoluyla çıkarılacak payların ortakları yeni pay alma hakları kullanılarak satılması, yeni pay alma haklarının

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
Denetimli İşletme Kurumu
Sancaktepe Mahallesi, 28570 Sokak No: 50
Kat: 5
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 28570/50
Sancaktepe Mahallesi, 28570 Sokak No: 50
Kat: 5
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 28570/50



VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ANKARA
F-21A Blok No: 50 Kat: 5
Tel: (0312) 367 34 37
Faks: (0312) 367 34 38
www.vkiy.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 28570
Borsacı Kurumlar Y.D. 322 008 2369
Sicil No: 08710-0197-000017

kullanılmaması durumunda kalan payların BİST Birincil Piyasa'da iki iş günü süre ile nominal değerini altında olmamak üzere satılması suretiyle gerçekleştirilecektir.

Yeni pay alma haklarının kullanılmaması durumunda kalan payların satışının BİST Birincil Piyasa'da piyasa fiyatı üzerinden gerçekleştirilecek olmasından ve emir gerçekleştirilmeden 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 gerçekleştirilmektedir.

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 süreci 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 Kurula 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 süreci:

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

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

Halka arz sonuçları, Kurulum 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, kısıtlandığıysa kısıtlanma nedenlerine ilişkin bilgi:

Ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

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

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. Zeytinier Bulvarı / Nispetiye Sk. No: 14
Ünvanı: VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 275435 / Şirket Sic. No: 275435 / Mersis No: 09220083245000152
Sarıyer / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 275435 / Şirket Sic. No: 275435 / Mersis No: 09220083245000152



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Etiler/Beşiktaş Cad. Park Mera Sitesi
F-2/A Blok No:10 Beşiktaş 34319/İSTANBUL
Tel:0(212) 302 76 77 / Fax:0(212) 302 76 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 275435
Borsacı Kurumlar Y.C. 924 004 8389
Tic. Sic. No: 09220083245000152

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 kullanılacaktır. Bu süreçte son gününin 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 kullanım 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, kaydileştirmeleri amacıyla teslim edilerek, MKK nezdinde hak sahipliklerine ilişkin kayıtların oluşturulmasına bağlıdır.

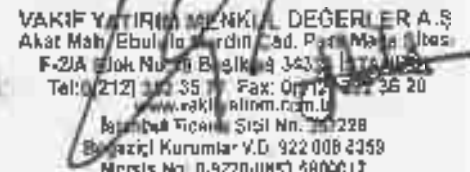
SPKn'nun 13'üncü maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca kaydileştirilmesine karar verilen sermaye piyasası araçlarının Kurulca belirlenen esaslar çerçevesinde teslimi zorunludur. Teslim edilen sermaye piyasası araçları kendiliğinden hükümsüz hâle gelir. Teslim edilmeyen sermaye piyasası araçları ise kaydileştirilme kararından sonra borsada işlem göremez, aracı kurumlarca bu sermaye piyasası araçlarının alım satımına aracılık edilemez. SPKn'nun yayını 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,


VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Sarıyeri Mah. Bayraktar Bulvarı Nutuk Sokak No: 4
Ümraniye / İSTANBUL
Tic Sicil No: 216 285 40 60 / Tic Sicil No: 216 285 40
Sarıyeri V.D.: 922 008 3348
Mersis No: 0022000158000010




VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah./Ebulula Caddesi/Esentepe Şubesi
F-2/A Blok No: 10 Beşiktaş 34398 İSTANBUL
Tel: 0 212 310 35 17 Fax: 0 212 310 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 33228
Büyüklük Kurumu V.D. 922 008 3359
Mersis No: 0 9220 0051 5800017

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

b) Payları dolaşımında olanlar ise yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kurumlar aracılığıyla

yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yatırılacaktır.

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.

b) 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, Borsada belirlenecek süre içinde "R" özellik koduyla rüçhan hakkı kupon sıraları işlem açılır. Rüçhan hakkı kuponları, Pay Piyasası'nda geçerli olan kurullarla 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 satılmayan payların; her hâltükârda 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 içsul bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

VAKIF YATIRIM MENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler Mah. Katip Mustafa Çiğdem Nişanlı No:1
C/3 Kat:1/İSTANBUL
Tic Sicil No: 278944/Şirket Sicil No: 278944
Tic Sicil No: 278944/Şirket Sicil No: 278944
Sancaktepe M.D. No: 22/008 3845
Mersis No: 08720000815900017



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Zeynep Hanım Cad. Park Maya Sitesi
F-2/4 Blok No:18 Beşiktaş 34091 İSTANBUL
Tic Sicil No: 278944/Şirket Sicil No: 278944
Tic Sicil No: 278944/Şirket Sicil No: 278944
Sancaktepe M.D. No: 22/008 3845
Mersis No: 08720000815900017

Adı Soyadı	Karar Adı	Görevi
Mikail HİDİR	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	YK Üyesi
Şükür Mete TEPEGÖZ	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	YK Üyesi
Ömer İNCEHASAN	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	YK Üyesi / Genel Müdür
Ahmet YILMAZ	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	YK Üyesi
Arzu SAHİN	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	YK Üyesi
Tevfik ERPEK	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	YK Üyesi
Korhan TURGÜT	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	YK Üyesi
Sedat TARTAN	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	YK Üyesi
Bedri Şinan GÜL	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	YK Üyesi
Murat ÖSKAY	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	YK Üyesi
Murat NUHOĞLU	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	YK Üyesi
Hakkı TAŞCI	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	YK Üyesi
Rifat DEMİRBAŞ	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	YK Üyesi
İkbal Yakup ASKIN	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	YK Üyesi
Ömer DEMİR	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	YK Üyesi
Reza 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
Elvan BOZDOĞANÇİL	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Müdür
Özge ÖZDİKİCİ	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Müdür
Mustafa MERT	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Müdür
Paftih FİLDİŞİ	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Müdür
Ahmet ÖZTÜRK	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Müdür
Hande ERKAN	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Müdür
Erdoğan DEMİREK	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Müdür
Elvan SAYIL YILDIRIM	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Müdür
Melak Melis TASKANAL	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Uzman Yardımcısı
Selim ALYANAK	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ	Sorumlu Ortak Baş Denetçi
Barış İNAL	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Genel Müdür
Serhat 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
Mehmet 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
Gönlü 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 kişilerle yapılacak başka arzda iştirak taahhüdünde bulunma niyetinin olup olmadığı veya herhangi bir kişide başka arz edilecek payların yüzde beşinden fazlasına taahhütte bulunmaya niyetli olup olmadığına ilişkin bilgi

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM

ORTAKLIĞI A.Ş.

Sanalı Mev. Baştaşırlı Bulvarı, Nispetiye Sk. No: 4

Ünvanıyla: SANKUL

Tel: 0 216 265 46 50 Fax: 0 216 265 40 10

Sanayi V.D.: 022 008 3348

Mersis No: TR2206033000010



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Etiler/Beşiktaş Cad. Park Manz 5. Kat: 5
F-2/A Blok No: 76 Beşiktaş 34330 KAT: 5
Tel: 0 216 337 35 77 Fax: 0 216 337 35 99
www.vakifyatirim.com.tr
Kurulduğu Tarih: 5 Ocak 2006
Başlangıç Numarası V.C. 022 008 0230
Mersis No: 0 5220 0083 0000017

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 satılmayan payların; her hâlikârda 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 buldukları 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 katılacağı 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 değerini 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 kuruluşa 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 tespitindeki 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 kullanılacaktır. 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 kullanılacaktır.

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

Sağta 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 gündür. 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 kullanılmayan yeni pay alma hakkının kullanılmasından dolayı menfaat sağlayanlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma hakkı kullanılmamıştır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Serm. İm. Birecikler Bulvarı Nispetiye Sk. No:4
Uyruksuz / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276696 / M. Sic. No: 276696 / V. Sic. No: 276696 / 8346
Mers. No: 0822000330000016
Müşteri İletişim Merkezi: 0822000330000016



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. / Edirnekapı Caddesi / Port. Mh. / Beşiktaş / İstanbul
F.2/A Blok No: 49 / Başlangıç 34335 / İstanbul
Tic. Sic. No: 276696 / M. Sic. No: 276696 / V. Sic. No: 276696 / 8346
İstanbul Ticaret Sicil No: 276696
Büyükdere Kurumlar V.D. 922 018 8359
Mersis No: 0822000330000016

24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma haklarının kullanılmasında kullanılan 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 Adres	:	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 Bulunan Paylara		Yüklenimde Bulunmayan Paylara	
Yetkili Kuruluş	Öngörülen/Var olan Kurum/Yüklenimdeki Pozisyonu	Aracılık 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 gayet aracılık	Yoktur	Yoktur	500.000.000	100,00

Yüklenimde bulunan 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 herhangi 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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Sakal Mah. Ebulula Mardin Cad. Park-Maya Sitesi, F2-A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İstanbul
Tel: +90 212 352 35 77 Fax: +90 212 352 36 20
Serişahı V.D. 27 008 0346
Merkez No: 2927000000000018



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Ebulula Mardin Cad. Park-Maya Sitesi, F2-A Blok No:18 Beşiktaş 34335 İstanbul
Tel: +90 212 352 35 77 Fax: +90 212 352 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İşletme Sicil No: 27 228
Borçluluk Kurumları V.D. 022 008 0346
Merkez No: 0-9226-0983-9800017

Şirket paylarının halka arzından, Şirket sermaye, aracılık hizmeti veren Vakıf Yatırım aracılık kotasyonu cilde 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 GÖRMEME İLİŞKİN BİLGİLER

25.1. Payların Borsada İşlem görmesi için başvuru yapıp 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) taşınmaları, 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 kullanılmasına 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. İhraçının 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 İşlem 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,

- İhraçının 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. Payların halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Yoktur.

26.2. Payların halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri:

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sermaye Ortakları
Sırt Mah. Büyükdere Bulvarı Nispetiye Sk. No:5
Kat:105 Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 213 285 40 60 Fax: +90 216 265 43 00
E-posta: v@vki.com.tr Web: www.vki.com.tr
Mersis No: 397200075000008



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Etiler Mah. Etiler Çarşısı Kat:5
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 213 285 40 60
www.vki.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 387228
Bölgesel Kurumlar V.D. 927 005 8359
Mersis No: 0-6220-0483-6400017

Yoktur.

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

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Yoktur.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

Yoktur.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Yoktur.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

27.1. Halka arza ilişkin ihraççının elde edeceği net gelir ile katılacağı 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

**VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**
Beşiktaş Mh. Büyükdere Bulvarı Nispetiye Sk. No: 1
Kat: 11/11 Etiler/ŞİŞLİ/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 276547/SED / Fax: 130 210 250 / E-Posta: info@vakifyatirim.com.tr
Sermaye Piyasası Yatırımcıları Derneği (Sermaye Piyasası Yatırımcıları Derneği) Üyesi
Mersis No: 0622000134500010



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad Mah. Etiler/Şişli/İstanbul Cad. Paç. Mh. Vakıf Sitesi
F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34396/İSTANBUL
Tel: 0212 452 30 77 Fax: 0212 210 25 20
www.vakifyatirim.com.tr
İşletme Tescil No: 30729
Ticaret Sicil No: 276547/SED
Mersis No: 0622000134500010

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 gerçekçi 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 artırımını ile karşılanması, özkaynakların ve sermayenin güçlendirilmesi hedeflenmektedir.

Söz konusu sermaye artırımını 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 oluşabilecek 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.

**JAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**
Akat Mah. Bayraktar Bulvarı No: 111/1 Sk. No: 1
Ünvanlıca, İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275495 / Mersis No: 0832003834000019
Tic. Sic. No: 275495 / Fax: +90 210 265 11 11
Sergiye No: 922 000 3245



JAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Bayraktar Bulvarı Cad. Park Mey. B10/1
F-2/A Blok No: 18 Büyükdere 34395 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 275495 / Mersis No: 0832003834000019
www.yakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 257228
Bilgi Edilme Kurumu V.D. 422 008 B358
Mersis No: 0832003834000019

	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 Artırımı 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 değeri paya karşılık gelen)	2,88895	1,94288
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)		0,94607
Mevcut Ortaklar İçin 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 adınına yuvarlatılmış düzeltilmiş fiyat 1,73 TL'dir.

Bu fiyat; $(2,46 \text{ TL} + 1 \text{ TL} * 500.000.000/500.000.000)/(1.000.000.000/500.000.000)$ 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 Artırımı Masrafları		1.590.250
Artırım Sonrası Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar (Defter Değeri)	1.444.475.244	1.940.925.574
Çıkarılmış Sermaye	500.000.000	1.000.000.000

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. Deryalıpa Bulvarı No:10, Sk. No:4
Ünvanı: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ticaret Sicil No: 270954 / İstanbul Fax: +90 212 288 3346
Sicil No: V.D. 332 008 3346
Mersis No: 092200334600010



VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. Deryalıpa Bulvarı No:10, Park Meydanı 51811
F.2/A Bick No: 1870000800841870001
Ticaret Sicil No: 270954 / İstanbul Fax: +90 212 288 3346
Sicil No: V.D. 332 008 3346
Mersis No: 092200334600010

Pay Başına Defter Değeri (1 TL nominal değerli paya karşılık gelir)	2,88895	2,14103
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)		0,74792
Mevcut Ortaklar İçin 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 artırım sonrusu 1 TL nominal değerli pay başına defter değerinden (2,14103 TL) düşülmüş 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 artırım 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 Akyanak, 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 Akyanak, 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 Akyanak, SMMM	Süleyman Seba Caddesi BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İstanbul	Olumlu

İşbu izahnamede sektör yayımlarından 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 yayımladığı bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM

ORTAKLIĞI A.Ş.

Genel Müd. Büyükdere Bulvarı Hürriyet Sk. No:4

34398/İSTANBUL

Tel: +90 212 265 46 53 Fax: +90 212 265 40 88

Sıra No: V.D. 322/09/3345

Veriliş No: 0422006/045X018



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Kat Mah. Etiler İş Merkezi Kat: 9 Kat: 9 Site:

F-2/A Blok No: 10 Beşiktaş 34398/İSTANBUL

Tel: 0 212 357 35 71 Fax: 0 212 357 36 20

www.vakifyatirim.com.tr

İstanbul Ticaret Sicil No: 357228

Bonifide Kurumlar M.D. 922/09/3359

Şirket No: 0422006/045X018

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 dışımda elde ettikleri kazanç ve iratların tamamını 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 değerlendirilmesinde 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 mütesseselere veya (iii) merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, mütessese, 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 dışımda elde ettikleri kazanç ve iratların tamamını 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 dışımdaki 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. 15.08.2021 tarihinde yayımlanan 7316 sayılı Kurumlar Vergisi Genel Tebliği

YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Saitir Mah. Boyunkılar Bulvarı Nispetiye Sk. No:4
Ünvanı / IS/ANBUL
Tic Sicil No: 276798 - ÖZEL FAKA+50 216 265 40 00
Başkanı V.D.: 823008 3346
Mersis No: 08790038000001



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
F-2/A Etiler Mah. Kat: Etiler/Beşiktaş/34398 İSTANBUL
Tel: 0(212) 335 33 77 Faks: 0(212) 335 33 33
www.vdny.com.tr
Mersis No: TC Merit Sicil No: 276720
Roda İş Kurumları V.D. 822 008 3359
Tic. Sicil No: 0 9270-0K17-5900017

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 iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. 5520 sayılı 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 muamelemin 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 ödemeyin veya nam ve hesabına yapılan 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 Resmî Gazete'de yayımlanan 7256 S. Kanun'unun 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 (saklama) 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.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM

ORTAKLIĞI A.Ş.

Sıfırlı No. Beşiktaş Bulvarı Akadük Sk. No:4

Ünvanı / İSTANBUL

Tel: +90 212 266 40 40 Fax: +90 212 266 40 40

Sangacı V.D. 297 008 8348

Meas No: 012020081000018



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

Akmer Mah. Etiler Katmanlı Cad. Park Mh. Kat: 5

F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34398 İSTANBUL

Tel: 0212 252 31 77 Fax: 0212 252 38 20

www.vakifyatirim.wa

İstanbul Ticaret Sicil No: 277220

Yatırım Kurumları V.D. 222 008 8359

Mersis No: 082200617000018

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 kamunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

- bankalar ve aracı kurumların alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,
- alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfasi hâlinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,
- bankalar ve aracı kurumların aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler,
- aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak, GVK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ("BKK") uyarınca, kamunen %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 Bakanlığı'na belirlenmeler için %0; ve (iii) (ii) numaralı alt kısımda belirtilen gerçek kişi ve kurumlar hariç olmak üzere, (i) numaralı alt kısımda belirtilen dışarda 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 alım 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 dayalı olarak alış ve satış

ORTAKLIĞI A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Yatırım Menkul Değerleri
Branşine / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274976 / Mers: 0810101274976000000
Sıra No: 2012 / 822 / 009 / 3346
Mev. Sic. No: 292000 / 00000000000



YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
F.2/A Blok No: 8 Kat: 34. Kat
Tel: (212) 352 22 00 Fax: (212) 352 22 20
www.mak-yatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 272228
Büyükdere Kurumlar Y.D. 922 00K 4359
Bulgari No: 22/10-0012/00000000000

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 tevkiyatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır.

Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı başlanmak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkiyat 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 tevkiyat uygulanmaz.

Tevkifata 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 tevkiyetle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkiyet edilen vergilerin tabii olduğu hükümler çerçevesinde, tevkiyata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın Geçici 67'nci maddesi kapsamında tevkiyata 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 tevkiyata tabi tutulmuş tutulmuş dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarda 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 tevkiyata 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 tevkiyata 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 uygulamasına etkilememektedir.

2006/10731 sayılı BKK, 2010/926 sayılı BKK ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararları uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkiyat 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 tevkiyat uygulamalarında, tevkiyata 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.

VAKIF YATIRIM MENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Sentez San. Binaları Büyükdere Nispetiye No:1
Kat:2001 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 216 265 40 60 Fax: +90 212 295 00 00
Sanayi Y.D. E22 008 3346
MERSİ No: 0822005116300010



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akad. Mah. Etiler/Beşiktaş/İstanbul
F-21A Blok No: 2162654060 Kat: 2001
Tel: 0(212) 352 00 00 Fax: 0(212) 352 38 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 257228
Borsacı Kurumlar V.D. 422 008 3358
Tic. Sic. No: 0822005116300010

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 onaylanmış üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) Dar Mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciligince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. 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 yararlanabilmesi 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 ayna 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 zıyan 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

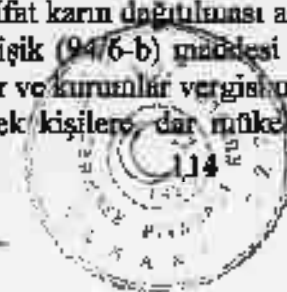
Bu bölümde GVK'nın Geçici 67'nci maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

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 olmayanlar ve bu vergiden muaf olanlara" da mükellef gerçek kişilere dar mükellef kurumlarca gelir ve kurumlar

ORTAKLIĞI A.Ş.
Başlık No. Bakanlar Binası Nakış Sok. No:1
Öğretmene Çarşısı / STANBUL
Tic. Sic. No: 26 40 50 Faks: +90 216 285 41 15
E-Posta: info@ortakligi.com.tr
Vergi No: 092200123400010



AKATİON EDDİLLI M. OF. CO. P. K. NO: 10
F-21A Blok No: 10 Kat: 5 34335 STANBUL
Tel: 0(212) 52 55 77 Fax: 0(212) 52 55 78
www.vakifcorim.com.tr
İşletme Ticaret Sicil No: 27 228
Bogaziçi Kurumlar V.E. 822 004 8359
Mersis No: 0852001234000017

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 kararın 15/3 maddesi uyarınca, dağıtılmı veya dağıtılmaması 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 baddi 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. Temettül 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 iratların 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 Elde 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 kurumdaki aldıkları kar payları, iştirak kazancı olarak kurumlar vergisinden istisnadır (KVK, Md.5/1-a-1). Ancak, iştirak kazancı istisnası, yatırım fon ve ortaklıklarından alınan kar payları için geçerli değildir. Bu nedenle, gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları dahil olmak üzere yatırım fon ve ortaklıklarından alınan kar paylarının kurum kazancına dahil edilerek kurumlar vergisine tabi tutulması gerekmektedir. Kurumlar vergisi matrahına dahil edilen bu kar payları için, dağıtım yapan yatırım fon ve ortaklığı bünyesinde ödenmiş olan vergi, alınan kar payına isabet ettiği tutarda, yıllık beyannameye 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

ORTAKLIĞI A.Ş.
Sancaklı Mh. Bayraktar Bulvarı Katikaya No:1
Ömerliye / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 290907 / Mersis No: 082200390000015
Mersis No: 082200390000015



YAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Atatürk Mah. Etiler İşhanı Kat: Pafta No: 51
F:2/A Blok No:16 Beşiktaş 34354 İstanbul
Tel:0212 362 29 77 Fax: 0212 362 29 26 20
www.yakifyatirim.com.tr
Mersis No: 0 9120 5883 5900017

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 gazete'de yayınlanan 7256 S. Kanun'un 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 işletmelerini 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.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Sarıyer Mh. Gayraktar Bulvarı No: 106
Kat: 11/11 İstanbul
Tic Sicil No: 271192 / Mersis No: 093 003 345 000 18
Sarıyer V.D. 322 005 3346
Mersis No: 093 003 345 000 18



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Arab. Mah. Etiler Mh. Mardin Cad. Parkman Binası
F-2/A Blok No: 18 Beşiktaş 34397 İstanbul
Tel: 0212 350 06 77 Faks: 0212 350 06 29
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 357228
Ticaret Sicil No: V.D. 322 008 8159
Mersis No: 09300334500018

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 işlemler 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 tevkifat 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 muaf değildir. 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/beyannameinde beyan edilmesi hâlinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannameinde 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 dağıtımını sayılmaz.

Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bütçesinde kârın dağıtım 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.

WAKİF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. Büyükdere Bulvarı No: 59, Nispetiye
Ortaklık / 34398/AMBİL
Tic. Sic. No: 276540 / Şişli / İstanbul
Sicil Gaz. V.D. No: 922 009 3346
Vergi No: 052 00334600019



WAKİF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. Büyükdere Bulvarı No: 59, Nispetiye
Ortaklık / 34398/AMBİL
Tic. Sic. No: 276540 / Şişli / İstanbul
Sicil Gaz. V.D. No: 922 009 3346
Vergi No: 052 00334600019

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 halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki safi kurum kazancı, GVK'nın ticari kazanç düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi 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 oran, yüzde 20'ye kadar indirmeye yetkili kılınmıştır. 15.04.2021 tarihinde yayımlanan 7316 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 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-1 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 kurumlara 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 kurumların, Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla 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 ettüklerine dair beyanları:

Yoktur.

31.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

YAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Sertifika, Beyanlar Dairesi (Mük. No: ...)
Ünvanı: ... / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 218 265 40 60 Fax: +90 216 265 ...
Sergiye V.D. No: 008 3348
Merkezi No: 0622096 ...



YAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mah. Ebu'lula Tarık Cad. Park Meydanı Kat: 5
F-2/A Blok Kat: 5 Değirces 34135 İstanbul
Tic. Sic. No: 212 052 35 Fax: +90 212 352 35 20
www.yakifyatirim.com.tr
Sertifika No: 357278
Sergiye V.D. No: 922 008 6358
Merkezi No: 0-5226 0863-6000017

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

Yoktur.

31.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabilirliği 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, satım koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

31A İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN 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 itibarıyla yetkili kuruluşlara dair belli olmayan yeni bilgilerin kamuya nasıl duyurulacağı ve ilgili bilgiye nereden ulaşılabileceği hakkında açıklama:

Yoktur.

31B İZAHNAME KULLANIM İZİNİNİN 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 BELGELEK

Aşağıdaki belgeler Şerifali Mahallesi Bayraktar Bulvarı Nispet Sokak No: 4 Ümraniye/İstanbul adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.vakifgyo.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (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 Kararı

ORTAKLIĞI
Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı Nispet Sokak No: 4
Ümraniye/İstanbul
Tic. Sic. No: 276204 / Mersis No: 08220083340
Mersis No: 08220083340



VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Akat Mah. Etiler/Beşiktaş Cad. Park Ayaş Sitesi
E-2/A Blok No: 6 Beşiktaş 34398 İSTANBUL
Tel: 0 (212) 350 34 77 Fax: 0 (212) 350 36 20
www.vakifyatirim.com.tr
İstanbul Ticaret Sicil No: 267228
Ticaret Sicil Kurumu M.D. 922 008 6339
Merkezi No: 0 8220 8803 59000 17

- Ticaret Sicil Gazeteleri
- Özel Durum Açıklamaları
- Yönetim Kurulu Komiteleri ve Çalışma Esasları
- Kurumsal Yönetim Uyum Raporları
- Kar Dağıtım Tabloları
- Yıllar itibarıyla Genel Kurul Gündemleri, Bilgilendirme Dokümanları, Toplantı Tutanaqları
- 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



**VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**
Sancaklı Sokak Kat: 4. Kat No: 4
Ünvanı: SİTANE, L
Tel: +90 218 255 40 50 Fax: +90 218 255 40 50
Sancaklı V.D. 922 008 3356
Mersis No: 0922008334E00018

120

**VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.
A.Ş.**
Akad Mah. Edirne Mh. İn Çad. Parkı Kat: 5. Kat
F:2/A Blok Kat: 5. Kat Beşiktaş 34398 İSTANBUL
Tel: 0212 352 55 77 Fax: 0212 352 38 20
www.vakifyatirim.com.tr
Menkul Ticaret Sicil No: 27228
Sancaklı Kurumlar V.D. 922 008 3356
Mersis No: 0922008334E00018