

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

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ

İzahname

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

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 572.500.000 TL nakit karşılığı, 1.232.500.000 TL iç kaynaklardan olmak üzere 1.145.000.000 TL'den 2.950.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 1.805.000.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

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

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

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

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nın 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenin eklerinde yer alan yanlış, yanıltıcı ve eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan ihraççı sorumludur. Zararın ihraççıdan tazmin edilememesi veya edilemeyeceğinin açıkça belli olması halinde; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özetin yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması durumu hariç olmak üzere, sadece özete bağlı olarak ilgililere herhangi bir hukuki sorumluluk yüklenemez. Bağımsız denetim, derecelendirme ve 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 beklentileri göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.

İÇİNDEKİLER

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLEEN KİŞİLER	5
2. ÖZET	7
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER.....	20
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	21
5. RİSK FAKTÖRLERİ	24
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	26
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	35
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	39
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	43
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	48
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	56
12. EĞİLİM BİLGİLERİ	56
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	56
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER.....	57
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	65
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI.....	65
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	68
18. ANA PAY SAHİPLERİ	69
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	71
20. DİĞER BİLGİLER.....	74
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	79
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	79
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	82
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	92
25. BORSADA İŞLEM GÖRMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	100
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER.....	101
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	102
28. SULANMA ETKİSİ.....	103
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER.....	104
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	105
31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....	114
32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER.....	115
33. EKLER	115

KISALTMA VE TANIMLAR

Kısaltma	Tanım
AŞ	Anonim Şirketi
Bakanlık	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
BİST, Borsa İstanbul	Borsa İstanbul Anonim Şirketi
BKK	Bakanlar Kurulu Kararı
BSMV	Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi
ÇED	Çevresel Etki Değerlendirmesi
EGKS	Elektronik Genel Kurul Sistemi
EKGYO	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ
Grup	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve konsolide bağlı ortaklıklarının dahil olduğu şirketler grubu
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
İUFM	İstanbul Uluslararası Finans Merkezi
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	Katma Değer Vergisi
KEP	Kayıtlı Elektronik Posta Adresi
KOBİ	Küçük ve Orta Büyüklükteki İşletmeler
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
KYBF	Kurumsal Yönetim Bilgi Formu
LTD. ŞTİ	Limited Şirketi
MBA	Master of Business Administration
Md.	Madde
MİA	Merkezi İş Alanı
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu AŞ
MKS	Merkezi Kaydi Sistem
Obaköy	Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
QNB	Qatar National Bank
REIDIN	Real Estate Investment & Development Information Network
SMMM	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
TAAH.	Taahhüt
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası AŞ
TAKS	Taban Alan Kat Sayısı
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TEİAŞ	Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi

TEK	Türkiye Elektrik Kurumu
Tic.	Ticaret
TL	Türk Lirası
TSPB	Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği
TTK	Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
T.Vakıflar Bankası T.A.O Vakıfbank	Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı
UMS 24	Uluslararası Muhasebe Standartları
URF	Kurumsal Yönetim Uyum Raporu
VakıfBank Kanunu	15 Ocak 1954 tarih ve 8608 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmış 6219 sayılı Türkiye Vakıflar Bankası Türk Anonim Ortaklığı Kanunu
Vakıf Yatırım	Vakıf Yatırım Menkul Değerler Anonim Şirketi
Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Şirket, Vakıf GYO, VKGYO	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Vb.	Ve benzeri
Y.K.	Yönetim Kurulu
YMM Raporu	Yeminli Mali Müşavir Raporu
Genel Müdür Yrd.	Genel Müdür Yardımcısı

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLEEN KİŞİLER

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

İhraççı Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Sorumlu Olduğu Kısım:
Mikail HIDİR Yönetim Kurulu Başkanı 20.03.2023	Onur İNCEHASAN Genel Müdür 20.03.2023
İZAHNAMENİN TAMAMI	

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Sorumlu Olduğu Kısım:
Mehtap İLBİ Direktör 20.03.2023	Esra SARI Müdür Yard. 20.03.2023
İZAHNAMENİN TAMAMI	

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

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.

İlgili Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ Salim Alyanak, SMMM Sorumlu Denetçi	31.12.2020 Dönemine Ait Bağımsız Denetim Raporu
Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ Emre Çelik, SMMM Sorumlu Denetçi	31.12.2021 Dönemine Ait Bağımsız Denetim Raporu
Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ Birkan Bilal Avcıl, SMM Sorumlu Denetçi	31.12.2022 Dönemine Ait Bağımsız Denetim Raporu
Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ Yılmaz ALUÇ Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	2020 Dönemi Gayrimenkul Değerleme Raporları
Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri AŞ Volkan YEDİKARDAŞLAR Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	2020 Dönemi Gayrimenkul Değerleme Raporları
Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sorumlu Değerleme Uzmanı	2021-2022 Dönemi Gayrimenkul Değerleme Raporları
ARGE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ Yılmaz KÜRKÇÜ Sorumlu Değerleme Uzmanı	2021-2022-2023 Dönemi Gayrimenkul Değerleme Raporları

2. ÖZET

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

B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Ticaret Unvanı: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi İşletme Adı: Vakıf GYO
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti Adres: Şerifali Mahallesi Bayraktar Bulvarı Nutuk Sokak No: 4 Ümraniye/İSTANBUL KEP (Kayıtlı Elektronik Posta Adresi): vakifgayrimenkul@hs01.kep.tr İnternet Adresi: www.vakifgyo.com.tr Telefon: +90 (216) 265 40 50 Faks: +90 (216) 265 40 55

B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihracının 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 kurumudur. Şirket’in faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu’nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur. Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller/gayrimenkul projeleri: ▪ İstanbul Uluslararası Finans Merkezi, Karma Projesindeki (Ofis ve Ticari Üniteler) 3328 ada 12 parsel ▪ Tablo Adalar Projesi (Maltepe) ▪ İzmir Konak Karma Projesi (Konut, Ticaret ve Ofis Alanları) ▪ İstanbul, Fatih İlçesi, İş Merkezi ▪ İstanbul, Sancaktepe İlçesi, Bizimtepe Aydos Projesi Ticari Alanlar (Portföyden satış işlemiyle çıkmıştır) ▪ Ankara, Çankaya İlçesi, İşyeri ▪ Kütahya, Merkez, Alipaşa Mahallesi, İş Merkezi ▪ İzmir, Aliağa İlçesi, İş Merkezi ▪ Ankara, Etimesgut İlçesi, 48744 ada 5 parsel ve 2.111 / 19.023 hisseli 48750 ada 1 parsel ▪ 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) ▪ İstanbul İli Sancaktepe İlçesi Abdurahmangazi (Samandıra) Mahallesi 100 parsel, Kocaeli İli Gebze İlçesi Çayırova Mahallesi 6365 Ada 8 Parsel Halka açık bir Anonim Ortaklık olan Şirket, GYO sektöründe faaliyet göstermekte olup mevzuat çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmektedir. Türkiye’de inşaat sektörü, ekonomik aktivitenin en önemli itici güçlerinden biridir
-----	--	--

		GYODER tarafından yayımlanan Türkiye Gayrimenkul Sektörü raporlarına göre, 2021 yılında toplam konut satışları 1.491.856 adet olurken, 2022 3. Çeyreğinde toplam 330.795 adet konut satışı gerçekleşmiş ve bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %16,5 oranında azalış olmuştur. Borsa İstanbul (BİST)'da mevcut durumda 39 adet GYO işlem görmekte olup, bu şirketlerin 17 Mart 2023 tarihi itibarıyla toplam piyasa değeri 202,6 milyar TL'dir.																																											
B.4a	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	2022 yılının üçüncü çeyreğinde, REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi bir önceki çeyreğe göre %14,6 azalışla 86,8 puan düzeyinde gerçekleşmiştir. Gayrimenkul Fiyat Beklenti Endeksi ise bir önceki çeyreğe göre %9,90 azalışla 163,8 puana düşerek gayrimenkul fiyatlarında artış beklentisinin yavaşladığını göstermektedir.																																											
B.5i	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Şirket, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'nun bir iştiraki olarak, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. finans grubunda yer almakta olup Grubun gayrimenkul/gayrimenkul projesi geliştirme alanındaki başlıca şirketi konumundadır.																																											
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları	Şirket'in 17 Mart 2023 tarihi itibarıyla doğrudan pay sahipliği aşağıdaki gibidir. <table><tr><th>Ortağın Adı-Soyadı/Ticaret Unvanı</th><th>Sermayedeki Payı (TL)</th><th>Sermayedeki Payı (%)</th><th>Oy Hakkı Oranı (%)</th></tr><tr><td>T. Vakıflar Bankası T.A.O.</td><td>568.490.105,74</td><td>49,65</td><td>63,41</td></tr><tr><td>Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı</td><td>86.039.910,97</td><td>7,51</td><td>14,32</td></tr><tr><td>T. Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı</td><td>78.801.207,96</td><td>6,88</td><td>7,68</td></tr><tr><td>T.C. Çevre ve Şehircilik İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı</td><td>41.864.754,63</td><td>3,66</td><td>5,92</td></tr><tr><td>Halka Arz Edilen Pay Senetleri</td><td>369.804.020,70</td><td>32,30</td><td>8,67</td></tr><tr><td>TOPLAM</td><td>1.145.000.000,00</td><td>100</td><td>100</td></tr></table> Şirket'in ana ortağı Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. olup, Şirket sermayesinde paya sahip tüzel kişilerden herhangi biri tek başına Şirket'in yönetim hakimiyetine sahip değildir. <table><tr><th>Grubu</th><th>İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)</th><th>Bir Payın Nominal Değeri (TL)</th><th>Toplam (TL)</th><th>Sermayeye Oranı (%)</th></tr><tr><td>A Grubu</td><td>İmtiyazlı</td><td>0,01</td><td>406.686.030,77</td><td>35,52</td></tr><tr><td>B Grubu</td><td>İmtiyazsız</td><td>0,01</td><td>738.313.969,23</td><td>64,48</td></tr></table>	Ortağın Adı-Soyadı/Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)	T. Vakıflar Bankası T.A.O.	568.490.105,74	49,65	63,41	Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı	86.039.910,97	7,51	14,32	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı	78.801.207,96	6,88	7,68	T.C. Çevre ve Şehircilik İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	41.864.754,63	3,66	5,92	Halka Arz Edilen Pay Senetleri	369.804.020,70	32,30	8,67	TOPLAM	1.145.000.000,00	100	100	Grubu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)	A Grubu	İmtiyazlı	0,01	406.686.030,77	35,52	B Grubu	İmtiyazsız	0,01	738.313.969,23	64,48
Ortağın Adı-Soyadı/Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)																																										
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	568.490.105,74	49,65	63,41																																										
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı	86.039.910,97	7,51	14,32																																										
T. Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı	78.801.207,96	6,88	7,68																																										
T.C. Çevre ve Şehircilik İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	41.864.754,63	3,66	5,92																																										
Halka Arz Edilen Pay Senetleri	369.804.020,70	32,30	8,67																																										
TOPLAM	1.145.000.000,00	100	100																																										
Grubu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)																																									
A Grubu	İmtiyazlı	0,01	406.686.030,77	35,52																																									
B Grubu	İmtiyazsız	0,01	738.313.969,23	64,48																																									

ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi			TOPLAM	1.145.000.000,00	100															
	Şirket esas sözleşmesine göre Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A Grubu payların her biri 15 (Onbeş) oy hakkına; B Grubu payların her biri 1 (Bir) oy hakkına sahiptir.																			
	Şirket'in 17 Mart 2023 tarihi itibarıyla dolaylı pay sahipliği aşağıdaki gibidir.																			
	<table><tr><th colspan="3">Tablo:2 Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi</th></tr><tr><th rowspan="3">Ortağın Ticaret Unvanı</th><th colspan="2">Sermaye Payı</th></tr><tr><th colspan="2">17.03.2023</th></tr><tr><th>(TL)</th><th>(%)</th></tr><tr><td>Türkiye Varlık Fonu</td><td>368.667.386,25</td><td>32,20</td></tr><tr><td>T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı</td><td>116.938.414,75</td><td>10,21</td></tr></table>					Tablo:2 Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi			Ortağın Ticaret Unvanı	Sermaye Payı		17.03.2023		(TL)	(%)	Türkiye Varlık Fonu	368.667.386,25	32,20	T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı	116.938.414,75
Tablo:2 Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi																				
Ortağın Ticaret Unvanı	Sermaye Payı																			
	17.03.2023																			
	(TL)	(%)																		
Türkiye Varlık Fonu	368.667.386,25	32,20																		
T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı	116.938.414,75	10,21																		
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler	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. Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2021 ve 31.12.2020 yıllarına ait seçilmiş finansal bilgileri aşağıda yer almaktadır.																		
		Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020															
		Dönen Varlıklar	1.168.630.977	2.038.355.679	1.204.036.114															
		Nakit ve nakit benzerleri	864.642.136	849.041.503	820.021.801															
		Finansal yatırımlar	113.195.889	-	-															
		Ticari Alacaklar	164.649.291	36.445.330	8.311.723															
		Stoklar	111.123	973.711.360	321.093.621															
		Diğer Dönen Varlıklar (*)	26.032.538	179.157.486	54.608.969															
		Duran Varlıklar	5.534.268.036	2.581.459.332	1.724.945.302															
		Ticari Alacaklar	30.401.117	29.484.195	2.750.913															
		Maddi Duran Varlıklar	1.085.969	406.987	537.191															
		Maddi Olmayan Duran Varlıklar	16.125.322	16.152.165	14.794.751															
		Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.444.057.000	1.594.626.855	867.782.413															
		Stoklar	1.785.703.532	607.713.712	532.926.026															
		Diğer Duran Varlıklar (**)	256.895.096	333.075.418	306.154.008															
		Aktif Toplamı	6.702.899.013	4.619.815.011	2.928.981.416															
		Kısa Vadeli Yükümlülükler	577.423.970	1.673.057.086	1.025.308.718															
		Finansal Borçlar (***)	115.037.183	127.548.986	105.675.256															
		Ticari Borçlar	310.281.876	361.018.824	188.879.050															
		Ertelenmiş Gelirler (****)	92.693.946	1.127.705.596	727.821.241															
		Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler (*****)	59.410.965	56.783.680	2.933.171															

Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.352.705.689	505.627.905	459.197.454
Finansal Borçlar	102.052.443	194.755.035	289.165.205
Ticari Borçlar	44.457.493	1.436.089	126.250.000
Ertelenmiş Gelirler (****)	1.203.789.772	308.443.584	27.096.800
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler (*****)	2.405.981	993.197	16.685.449
Toplam Yükümlülükler	1.930.129.659	2.178.684.991	1.484.506.172
Özkaynaklar	4.772.769.354	2.441.130.020	1.444.475.244
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	4.772.769.354	2.441.130.020	1.444.475.244
Ödenmiş Sermaye	1.145.000.000	1.000.000.000	460.000.000
Sermaye düzeltme farkları	21.599.008	21.599.008	21.599.008
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	301.118.336	301.118.336	278.977.708
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları	-664.786	-186.972	-13.176
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19.519.775	11.781.404	9.055.996
Geçmiş yıllar karları	954.079.873	632.130.300	556.263.597
Net dönem karı	2.332.117.148	474.687.944	118.592.111
Azınlık Payları	--	--	--
Pasif Toplamı	6.702.899.013	4.619.815.011	2.928.981.416

(*) Dönen Varlıklar kaleminin içinde yer alan Diğer kalemi; Diğer Alacaklar, Peşin Ödenmiş Giderler, Cari Dönem Vergisiyle ilgili Varlıklar ve Diğer Dönen 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 Nida Park Küçükyaşı projesinden 12 adet bağımsız bölüm alımı için vermiş olduğu 25.818.145 TL tutarındaki uzun vadeli sipariş avanslarından, 75.615.716 TL'si CUBES Ankara Projesi kapsamında vermiş olduğu iş avanslarından, 17.883.261 TL'si Tablo Adalar Projesi kapsamında vermiş olduğu iş avanslarından, 43.200 TL'si diğer avanslardan oluşmaktadır.

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

(****) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin Şirket portföyünde yer alan, "T.Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi"nin, 7.225,80 m² parsel alanı üzerinde konumlu ve 3328 ada 12 parsel ile kayıtlı, toplam 54.582,90 m² satılabilir/kiralanabilir alana ve 112.603,97 m² inşaat alanına sahip olan B Kule bloğunun, shop-mix alanı olarak ayrılmış olan dükkanlar hariç olmak üzere geri kalan 51.563,30 m² alanın tamamının; Aylık 13.650.000,- TL + KDV bedel üzerinden, İlk altı aylık dönem için kira ödemesiz, ikinci altı ay için 81.900.000,00 TL+KDV tutarındaki kiranın 2022 yılı Aralık ayı içerisinde tahsilatından, 10.793.946 TL'lik kısmı hali hazırda satışı devam eden Cubes Ankara ve Tablo Adalar projesine ait müşterilerden alınan satış bedellerinden oluşmaktadır.

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

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

Seçilmiş Gelir Tablosu Kalemleri (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
Hasılat	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Hasılat	2.807.370.710	248.238.123	77.714.452
Brüt Kar	846.045.320	187.780.154	24.181.856
Esas Faaliyet Karı	2.342.684.564	489.018.912	88.466.295
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi Dönem Net Karı	2.332.117.148	474.687.944	118.592.111

Şirket'in toplam varlıkları 2020 yılında 2,9 milyar TL, 2021 yılında 4,6 milyar TL ve 2022 yılında 6,7 milyar TL olarak

		gerçekleşmiştir. Toplam kısa ve uzun vadeli yabancı kaynakları 2020 yılında 1,48 milyar TL , 2021 yılında 2,18 milyar TL ve 2022 yılında 1,93 milyar TL düzeyinde oluşmuştur. Şirket'in özkaynaklar toplamı 2020 yılında 1,44 milyar TL, 2021 yılında 2,44 milyar TL ve 2022 yılında 4,77 milyar TL'dir. Yıllar itibarıyla Şirket'in çıkarılmış sermaye kaleminde artış gerçekleşmiştir. Şirket 2020 yılında 230 milyon TL bedelli, 2021 yılında 40 milyon TL bedelsiz ve 500 milyon TL bedelli, 2022 yılında 145 milyon TL bedelsiz sermaye artırımını yapmıştır. Şirket kamuya açıklanan finansal tablolarına göre 2020 yılında 118,6 milyon TL, 2021 yılında 474,7 milyon TL ve 2022 yılında 2,33 milyar TL dönem net karı elde etmiştir.
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Yoktur.
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	Şirket'in 31.12.2022 itibarıyla aktif toplamı 6.702.899.013 TL olup, bunun 1.168.630.977 TL'si dönen varlıklardan oluşmaktadır. Dönen varlıklar içerisinde yer alan nakit ve nakit benzerlerinin toplamı 864.642.136 TL olup, kısa vadeli ticari alacaklar, finansal yatırımlar ile stokların toplamı ise 277.956.303 TL'dir. Şirket'in 31.12.2022 itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinin toplamı 577.423.970 TL olup, bunun 115.037.183 TL'si kısa vadeli finansal borçlardan ve 310.281.876 TL'si kısa vadeli ticari borçlardan oluşmaktadır. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir. 31.12.2022 itibarıyla Şirket'in net işletme sermayesi 591.207.007 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 görecekt sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Şirket'in 5.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde. 1.145.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi; 572.500.000 TL'si nakden (bedelli), 1.232.500.000 TL'si iç kaynaklardan karşılanmak suretiyle 1.805.000.000 TL artırılarak 2.950.000.000 TL'ye çıkarılacaktır. İhraç olunacak paylara ilişkin bilgiler:

		<table><tr><th>Grup Bilgisi</th><th>Tutar (TL)</th><th>Nama / Hamiline</th><th>ISIN Numarası</th></tr><tr><td>A Grubu</td><td>641.107.672,96</td><td>Nama</td><td>TREVGYO00011</td></tr><tr><td>B Grubu</td><td>1.163.892.327,04</td><td>Hamiline</td><td>TRAVKGYO91Q3</td></tr><tr><td>Toplam</td><td>1.805.000.000,00</td><td></td><td></td></tr></table> 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. 1.805.000.000 TL sermaye artışının 572.500,000 TL'si nakden (bedelli) yapılacak olup mevcut ortakların yeni pay alma hakları (rüçhan hakları) kısıtlanmayacaktır. Mevcut ortakların %50 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar Borsa'da satılacaktır.	Grup Bilgisi	Tutar (TL)	Nama / Hamiline	ISIN Numarası	A Grubu	641.107.672,96	Nama	TREVGYO00011	B Grubu	1.163.892.327,04	Hamiline	TRAVKGYO91Q3	Toplam	1.805.000.000,00		
Grup Bilgisi	Tutar (TL)	Nama / Hamiline	ISIN Numarası															
A Grubu	641.107.672,96	Nama	TREVGYO00011															
B Grubu	1.163.892.327,04	Hamiline	TRAVKGYO91Q3															
Toplam	1.805.000.000,00																	
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden ihraç edilecektir.																
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	Şirket'in mevcut çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 1.145.000.000 TL olup, her biri 1 Kr (Bir Kuruş) itibari değerinde 114.500.000.000 adet paya ayrılmıştır. Şirket'in payları A ve B gruplarına ayrılmış olup, A grubu nama 40.668.603.076,8 adet pay karşılığı 406.686.030,768 TL'den ve B grubu hamiline 73.831.396.923,2 adet pay karşılığı 738.313.969,232 TL'den oluşmaktadır. Her bir payın nominal değeri 1 Kuruştur. Borsada işlem birimi 1 TL/1 pay olup, Şirket için 1 pay 100adet paya denk gelmektedir.																
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	• Kardan pay alma hakkı (TTK madde 507, SPKn madde 19, Kar Payı Tebliği II-19.1) • Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn madde 18, Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği II-18.1 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 Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417) • Oy Hakkı (TTK madde 434, 435, 436, SPKn madde 30) • İtfa Geri Satma Hakkı (İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği II.5.1) • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, Önemli Nitelikteki 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) • Azınlık Hakları (TTK. madde 411, 412, 420, 439, 531, 559 ve SPKn madde 27) • Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438,439)
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar bulunmamaktadır. Şirket Esas Sözleşmesinin 7. maddesine göre nama yazılı payların (A grubu) devri kısıtlanamaz. Ayrıca 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 edecekleri paylar, sermaye artırım sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Sicili'ne tescil edilmesini 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 Yıldız Pazar'da işlem görmektedir. Bu sermaye artırım sebebiyle ihraç ve halka arz edilecek B Grubu paylar BİST Yıldız Pazar'da işlem görecektir.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Kar Dağıtım Politikası uyarınca; Şirket esas sözleşmesi ile birlikte, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri, vergi yasaları ve diğer yasal mevzuat hükümleri dikkate alınarak kar dağıtım kararlarını belirleyen Şirket'in "Kar Dağıtım Politikası" aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: 1) Yönetim Kurulu kar dağıtım kararında; SPK mevzuatı, piyasa koşullarını ve Şirket amaçlarını dikkate alarak Genel

		Kurul'a önerilerde bulunur. Buna göre kar dağıtımında Şirket'in büyümesi için yapılması gereken yatırımlar ile bu yatırımların finansmanı arasındaki dengenin korunmasına dikkat edilerek Şirket'in özsermaye oranı, sürdürülebilir büyüme hızı, piyasa değeri, nakit akımları ve karlılık durumu dikkate alınmak suretiyle en az %10 oranında bedelsiz hisse senedi ve/veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esastır. 2) Dağıtım kararı, Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanması halinde yürürlüğe girer ve alınan kararlar aynı gün Kamuyu Aydınlatma Platformu aracılığıyla kamuya bildirilir. 3) Şirket tarafından çıkarılacak hisse senetlerinin hisse başına düşen kar payı tüm pay sahiplerine eşit olarak dağıtılır. Şirket yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun olarak kar payı avansı dağıtmayı değerlendirebilir. 4) Kar dağıtımı yapılmadığı takdirde neden dağıtılmadığı ve dağıtılamayan karın nerede kullanıldığını Yönetim Kurulu pay sahiplerinin bilgisine sunar. 5) Kar dağıtımlarında Şirket esas sözleşmesine, Sermaye Piyasası Kanunu'na, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğ hükümlerine ve Türk Ticaret Kanunu'na uyulur.”
--	--	--

D—RİSKLER		
D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	Şirket'in faaliyetlerine ilişkin önemli riskler; kredi, likidite, karşı taraf, piyasa, döviz kuru ve faiz oranına ilişkin risklerdir. Şirket'in içinde yer aldığı sektöre ilişkin önemli riskler ise; makroekonomik riskler, döviz kuru riski, finansmana ilişkin riskler, jeopolitik riskler, hammadde riski, vergi avantajının kaldırılması riski, gayrimenkul değerlendirme sisteminden kaynaklanan riskler ile imar ve ilgili mevzuatlardan kaynaklanan risklerdir.
D.3	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	Sermaye piyasası aracına yönelik riskler, kar payı geliriyle ilişkin riskler ve sermaye kazancına ilişkin risklerden oluşmaktadır. a) Kar payı geliri riski: Şirketler tarafından nakit olarak veya bedelsiz pay şeklinde kar dağıtılabilmektedir. Zarar durumunda, kar payı dağıtılmaması riski bulunmaktadır. Ayrıca dağıtılabılır dönem karı oluşsa dahi Şirket'in kar payı dağıtım politikası kapsamında kar payı dağıtımı yapılmaması yönünde bir karar alınabilir. Kar payı dağıtımı Genel Kurul'un onayına tabidir.

		b)Sermaye kazancı riski: Şirket paylarının fiyatındaki artıştan kaynaklanan ve payın satışı ile gerçekleşen gelirlerdir. Payların BİST’te oluşan piyasa fiyatındaki olası düşüşler söz konusu payların elden çıkarılması durumunda elde etme maliyeti piyasa değerinden yüksek olan yatırımcıların zarar etmesine yol açabilir. Küresel bazda ekonomik veya finansal krizler, jeopolitik riskler, Türkiye’de ise ekonomik, politik ve/veya sosyal riskler ve benzeri durumların ortaya çıkması halinde genel olarak pay piyasası (BİST) satış baskısı altında kalabilir. Böyle bir durumda Şirket’in paylarında daha fazla olumsuz etki görülebilir. İlave olarak Şirket’in tabi olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler, sektör ve/veya Şirket’i olumsuz yönde etkileyen gelişmeler ile Şirket’in 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		
E.1	Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Şirket’in, 1.145.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi, 572.500.000 TL bedelli (%50), 1.232.500.000 TL bedelsiz (%107,64) olmak üzere 2.950.000.000 TL’ye çıkarılacaktır. Sermaye artırımından elde edilecek brüt gelir 572.500.000 TL olacaktır. Bedelli sermaye artışı için ihraç edilecek payların satışından elde edilmesi beklenen brüt nakit gelirinin 572.500.000 TL, tahmini ihraç maliyetinin 2.000.000 TL olması beklenmektedir. Tahmini ihraç maliyeti düşüldükten sonra sağlanacak tahmini net nakit girişinin 570.500.000 TL olması öngörülmektedir. Bu durumda ihraç ve halka arz edilecek pay başına düşen maliyet 0,0011 TL’dir. Ortaklığın ihraç ve halka arzdan elde edeceği net gelirin 570.500.000 TL olacağı tahmin edilmektedir. Aşağıda yer verilen tahmini maliyetlerden, talepte bulunacak yatırımcılardan talep edilecek maliyet kalemi bulunmamaktadır.
	Tahmini Maliyet	TL

		<table><tr><td>SPK Kurul Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)</td><td>1.145.000</td></tr><tr><td>BİAŞ Kayıt Ücreti (%0,03+BSMV)</td><td>180.338</td></tr><tr><td>MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005, üst limit 185.126,48 TL + BSMV)</td><td>30.056</td></tr><tr><td>Rekabet Koruma Fonu (%0,04)</td><td>229.000</td></tr><tr><td>Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)</td><td>157.500</td></tr><tr><td>İlan, Tescil ve Diğer</td><td>258.106</td></tr><tr><td>Toplam</td><td>2.000.000</td></tr></table> <table><tr><td>1 TL Nominal Değerli Payların Toplamı</td><td>1.805.000.000</td></tr><tr><td>Pay Başına Maliyet</td><td>0,0011</td></tr></table>	SPK Kurul Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	1.145.000	BİAŞ Kayıt Ücreti (%0,03+BSMV)	180.338	MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005, üst limit 185.126,48 TL + BSMV)	30.056	Rekabet Koruma Fonu (%0,04)	229.000	Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	157.500	İlan, Tescil ve Diğer	258.106	Toplam	2.000.000	1 TL Nominal Değerli Payların Toplamı	1.805.000.000	Pay Başına Maliyet	0,0011	
SPK Kurul Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	1.145.000																				
BİAŞ Kayıt Ücreti (%0,03+BSMV)	180.338																				
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005, üst limit 185.126,48 TL + BSMV)	30.056																				
Rekabet Koruma Fonu (%0,04)	229.000																				
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	157.500																				
İlan, Tescil ve Diğer	258.106																				
Toplam	2.000.000																				
1 TL Nominal Değerli Payların Toplamı	1.805.000.000																				
Pay Başına Maliyet	0,0011																				
E.2a	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	Şirket portföyünde yer alan ve devam eden inşaat faaliyetlerine istinaden oluşacak finansal ihtiyaçların ve diğer yatırım projelerinin finansmanı açısından Şirket'in nakit ihtiyacının artacağı yapılan projeksiyonlarda görülmüştür. Oluşacak bu nakit ihtiyacının bir kısmını bedelli sermaye artırımı ile karşılanması, özkaynakların ve sermayenin güçlendirilmesi hedeflemektedir. Yapılan incelemeler neticesinde; Şirket'in 5.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı dahilinde kalmak kaydıyla, 1.145.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini 572.500.000 TL bedelli (%50), 1.232.500.000 TL bedelsiz (%107,64) olmak üzere 2.950.000.000 TL'ye çıkarılacaktır. Planlanan bedelli sermaye artırımı neticesinde projelerinin finansmanında ve işletme sermayesi harcamalarına kaynak sağlayacaktır. Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılacak başvuru neticesinde alınacak onay sonrası planlanan 572.500.000 TL bedelli sermaye artırımından elde edilecek 572.500.000 TL fondan yaklaşık 2.000.000 TL tutarındaki masraflar çıkarıldıktan sonra kalan 570.500.000 TL tutarındaki kaynak; Ankara'da inşaatı devam eden Cubes Ankara Projesi başta olmak üzere, Şirket portföyünde yer alan ve portföye dahil edilebilecek diğer projelerin yanı sıra, işletme sermayesi olarak kullanılmak üzere değerlendirilecektir. Fonun yaklaşık olarak %65'lik kısmının Cubes Ankara projesinin finansmanında, yaklaşık %17,5'lik kısmının Samandra 6770 Ada 2 Parsel proje finansmanında ve yaklaşık olarak %17,5'lik kısmının da Tablo Adalar proje finansmanında kullanımı planlanmaktadır.																			
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Halka arz edilen payların nominal değeri 572.500.000 TL'dir.																			

	Yapılacak bedelli sermaye artırımında A grubu pay sahiplerine A grubu, B grubu pay sahiplerine B grubu pay verilecektir. Bedelli sermaye artırımında ihraç edilecek paylar 203.343.015,38 TL nominal değerli A grubu nama yazılı pay, 369.156.984,62 TL B grubu hamiline yazılı paylardır. Hissedarların yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır. Şirket'in pay sahipleri, sahip oldukları payların %50 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 tatile rastlaması halinde izleyen işgünü akşamı sona erecektir. Yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ortaklar tarafından pay bedelleri, sermaye artırımında kullanılmak üzere, T. Vakıflar Bankası T.A.O. Esentepe Kurumsal Şubesi nezdinde Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ adına açılan TR260001500158007290500268 IBAN no'lu özel banka hesabına yatırılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar 2 (iki) iş günü süre ile nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul 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 süresi 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 hakları 15 günlük rüçhan hakkı kullanım süresi içerisinde tamamen kullanılmaz, sonrasında da kalan paylar BİST Birincil Piyasada satılmaz ise, söz konusu satılamayan payların; her hâlükârda her bir pay için 1 TL nominal değerden aşağı olmamak üzere halka arz fiyatının ortalamasından, satış süresinin bitiş tarihinden itibaren üç iş günü içerisinde bedellerinin tam olarak ve nakden ödenerek satın alınacağını 16.03.2023 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Şirket'e bildirmiştir. İhraç edilecek paylar, kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Şirket paylarının ihraç ve halka arzında aracılık hizmeti veren kuruluş Vakıf Yatırım olup, bu hizmeti karşılığında aracılık komisyonu elde edecektir.
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yoktur.
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma	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 0,19620 TL ve yüzdesi %9,77329'dur. T. Vakıflar Bankası T.A.O.'nun vermiş olduğu taahhüt çerçevesinde rüçhan haklarının tamamını kullanacağı ve diğer ortakların kullanmayacağı varsayımı altında 17.03.2023 tarihli Şirket'in kapanış fiyatı baz alındığında mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin miktarı 0,07699 TL ve yüzdesi %3,83495 olup, yeni ortaklar için ise 1 TL nominal değerli

	etkisinin miktarı ve yüzdesi	pay için sulanma etkisinin (pozitif) miktarı 0,32049 TL ve yüzdesi %19,90610'dur.
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Aracı kurumlar yeni pay alma haklarının kullanılması, mevcut pay sahipleri tarafından kullanılmak istenmeyen yeni pay alma haklarının rüçhan hakkı pazarında satılması, sonrasında kalan payların BİST birincil piyasada halka arz edilmesi işlemlerinde aracılık yapacakları için söz konusu işlemleri yapan yatırımcılardan ücret komisyon ve benzeri taleplerde bulunabilirler. Talepte bulunan yatırımcılar başvurdıkları aracı kurumların aracılık komisyonu, masraf, hizmet ücreti gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir. Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından bedelli sermaye artırımını işlemleri neticesinde aracı kuruluşlara tahakkuk ettirilen hizmet bedeli aracı kuruluşların uygulamalarına bağlı olarak yatırımcılardan da tahsil edilebilir.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

Dönem	Bağımsız Denetim Firması	Adres	Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları
01.01.2022 - 31.12.2022	GüneyBağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ	Maslak Mah., Eski Büyükdere Cad., Orjin Plaza İş Merkezi SARIYER/İSTANBUL	Birkan Bilal Avcıl, SMMM	Bağımsız Denetim Derneği
01.01.2021 - 31.12.2021	GüneyBağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ	Maslak Mah., Eski Büyükdere Cad., Orjin Plaza İş Merkezi SARIYER/İSTANBUL	Emre Çelik, SMMM	Bağımsız Denetim Derneği
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 Ayanak, SMMM	Bağımsız Denetim Derneği

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

Yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

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

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

Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020
Dönen Varlıklar	1.168.630.977	2.038.355.679	1.204.036.114
Nakit ve nakit benzerleri	864.642.136	849.041.503	820.021.801
Finansal yatırımlar	113.195.889	-	-
Ticari Alacaklar	164.649.291	36.445.330	8.311.723
Stoklar	111.123	973.711.360	321.093.621
Diğer Dönen Varlıklar (*)	26.032.538	179.157.486	54.608.969
Duran Varlıklar	5.534.268.036	2.581.459.332	1.724.945.302
Ticari Alacaklar	30.401.117	29.484.195	2.750.913
Maddi Duran Varlıklar	1.085.969	406.987	537.191
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	16.125.322	16.152.165	14.794.751
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.444.057.000	1.594.626.855	867.782.413
Stoklar	1.785.703.532	607.713.712	532.926.026
Diğer Duran Varlıklar (**)	256.895.096	333.075.418	306.154.008
Aktif Toplamı	6.702.899.013	4.619.815.011	2.928.981.416
Kısa Vadeli Yükümlülükler	577.423.970	1.673.057.086	1.025.308.718
Finansal Borçlar (***)	115.037.183	127.548.986	105.675.256
Ticari Borçlar	310.281.876	361.018.824	188.879.050
Ertelenmiş Gelirler (****)	92.693.946	1.127.705.596	727.821.241
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler (*****)	59.410.965	56.783.680	2.933.171
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.352.705.689	505.627.905	459.197.454
Finansal Borçlar	102.052.443	194.755.035	289.165.205
Ticari Borçlar	44.457.493	1.436.089	126.250.000
Ertelenmiş Gelirler (****)	1.203.789.772	308.443.584	27.096.800
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler (*****)	2.405.981	993.197	16.685.449
Toplam Yükümlülükler	1.930.129.659	2.178.684.991	1.484.506.172
Özkaynaklar	4.772.769.354	2.441.130.020	1.444.475.244
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	4.772.769.354	2.441.130.020	1.444.475.244
Ödenmiş Sermaye	1.145.000.000	1.000.000.000	460.000.000
Sermaye düzeltme farkları	21.599.008	21.599.008	21.599.008
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	301.118.336	301.118.336	278.977.708
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları	-664.786	-186.972	-13.176
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19.519.775	11.781.404	9.055.996
Geçmiş yıllar karları	954.079.873	632.130.300	556.263.597
Net dönem karı	2.332.117.148	474.687.944	118.592.111
Azınlık Payları	--	--	--
Pasif Toplamı	6.702.899.013	4.619.815.011	2.928.981.416

(*) Dönen Varlıklar kaleminin içinde yer alan Diğer kalemi; Diğer Alacaklar, Peşin Ödenmiş Giderler, Cari Dönem Vergisiyle ilgili Varlıklar ve Diğer Dönen 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 Nida Park Küçükyalı projesinden 12 adet bağımsız bölüm alımı için vermiş olduğu 25.818.145 TL tutarındaki uzun vadeli sipariş avanslarından, 75.615.716 TL'si CUBES Ankara Projesi kapsamında vermiş olduğu iş avanslarından, 17.883.261 TL'si Tblo Adalar Projesi kapsamında vermiş olduğu iş avanslarından, 43.200 TL'si diğer avanslardan oluşmaktadır.

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

(****) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin Şirket portföyünde yer alan, "T.Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi"nin, 7.225,80 m² parsel alanı üzerinde konumlu ve 3328 ada 12 parsel ile kayıtlı, toplam 54.582,90 m² satılabilir/kiralanabilir alana ve 112.603,97 m² inşaat alanına sahip olan B Kule bloğunun, shop-mix alanı olarak ayrılmış olan dükkanlar hariç olmak üzere geri kalan 51.563,30 m² alanın tamamının; Aylık 13.650.000,- TL + KDV bedel üzerinden, İlk altı aylık dönem için kira ödemesiz, ikinci altı ay için 81.900.000,00 TL+KDV tutarındaki kiranın 2022 yılı Aralık ayı içerisinde tahsilatından, 10.793.946 TL'lik kısmı hali hazırda satışı devam eden Cubes Ankara ve Tablo Adalar projesine ait müşterilerden alınan satış bedellerinden oluşmaktadır..

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

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

Şirket'in toplam varlıkları 2020 yılında 2,9 milyar TL, 2021 yılında 4,6 milyar TL ve 2022 yılında 6,7 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Toplam kısa ve uzun vadeli yabancı kaynakları 2020 yılında 1,48 milyar TL, 2021 yılında 2,18 milyar TL ve 2022 yılında 1,93 milyar TL düzeyinde oluşmuştur.

Şirket'in özkaynaklar toplamı 2020 yılında 1,44 milyar TL, 2021 yılında 2,44 milyar TL ve 2022 yılında 4,77 milyar TL'dir. Yıllar itibarıyla Şirket'in çıkarılmış sermaye kaleminde artış gerçekleşmiştir. Şirket 2020 yılında 230 milyon TL bedelli, 2021 yılında 40 milyon TL bedelsiz ve 500 milyon TL bedelli, 2022 yılında 145 milyon TL bedelsiz sermaye artırımını yapmıştır.

Şirket kamuya açıklanan finansal tablolarına göre 2020 yılında 118,6 milyon TL, 2021 yılında 474,7 milyon TL ve 2022 yılında 2,33 milyar TL dönem net karı elde etmiştir.

Seçilmiş Gelir Tablosu Kalemleri (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Hasılat	2.807.370.710	248.238.123	77.714.452
Brüt Kar	846.045.320	187.780.154	24.181.856
Esas Faaliyet Karı	2.342.684.564	489.018.912	88.466.295
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi Dönem Net Karı	2.332.117.148	474.687.944	118.592.111
Pay Başına Kazanç	2,037	0,608	0,3016

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

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	III-48.1 Tebliğ	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
A	Para ve sermaye piyasası araçları*	Md. 24/(b)	977.838.025	849.041.503	820.021.801
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar*	Md. 24/(a)	5.229.871.655	3.176.051.927	1.721.802.060
C	İştirakler	Md. 24/(b)	-	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	Md. 23/(f)	-	-	-
	Diğer varlıklar		495.189.333	594.721.581	387.157.555
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	6.702.899.013	4.619.815.011	2.928.981.416
E	Finansal borçlar	Md. 31	217.089.626	322.304.021	394.840.461
F	Diğer finansal yükümlülükler	Md. 31	-	-	-
G	Finansal kiralama borçları	Md. 31	-	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	Md. 23/(f)	-	-	-

I	Özkaynaklar	Md. 31	4.772.769.354	2.441.130.020	1.444.475.244
	Diğer kaynaklar		1.713.040.033	1.856.380.970	1.089.665.711
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	6.702.899.013	4.619.815.011	2.928.981.416
	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	III-48.1 Tebliğ	31.12.2022	31.12.2011	31.12.2020
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri için tutulan kısmı	Md. 24/(b)	976.655.139	848.468.031	819.609.846
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	Md. 24/(b)	1.182.886	573.472	409.780
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24/(d)	-	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24/(d)	-	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Md. 24/(c)	228.187	220.926	220.926
C1	Yabancı iştirakler	Md. 24/(d)	-	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	Md. 28/1(a)	-	-	-
J	Gayrinakdi krediler	Md. 31	573.983.244	375.061.982	298.547.437
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	Md. 22/(e)	-	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22/(1)	1.182.886	573.472	407.252

* 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 fazlalarını GYO Tebliği'nin 22. maddenin birinci fıkrasının (k) bendinde yer verilen varlıklar aracılığıyla değerlendirmiş ve söz konusu tutarları Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü tablosunda gayrimenkul yatırımlarına dahil etmiştir.

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	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)	92,59%	87,11%	86,77%	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	0,02%	0,01%	0,01%	Azami %49

4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	-	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/ (c)	0,00%	0,00%	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	16,57%	28,57%	48,00%	Azami %500
8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	0,02%	0,01%	0,01%	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	0,02%	0,01%	0,01%	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 hakedişler karşılığında veya taksitler halinde yapılan projelere ilişkin planlanan 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 Uyumun 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 mevduat/katılma hesabında değerlendirilen nakit tutarların Tebliğ’in 22. Maddesinin birinci fıkrasının (l) bendinde yer verilen %10’luk ihraççı sınırı kapsamında değerlendirilmemesine karar verildiğinden, bu harcamalara konu nakit fazlaları hesaplamaya dahil edilmemiştir. Bu hususlar dikkate alındığında 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri 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 kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 22 no’lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

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

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

Kredi riski: Genel olarak Şirket’in taraf olduğu mal ve hizmet satımı veya mal ve hizmet alımına ilişkin sözleşmelerde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak,

yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı Şirket'in karşılaştığı durumu ifade etmektedir.

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

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

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

Döviz kuru riski: Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirketin 31.12.2022 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 güveni başta olmak üzere makroekonomik gelişmelere hassasiyeti yüksektir. Ekonomik büyümede yavaşlama, kişi başı milli gelirden azalışa ve gayrimenkul talebinde düşüşe neden olarak, sektörün büyüme performansı üzerinde aşağı yönlü risk oluşturabilir.

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

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

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

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

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

Gayrimenkul 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.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

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

5.3.1. Kar payı gelirine ilişkin riskler:

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

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

5.3.2. Sermaye kazancına ilişkin riskler

Sermaye kazancı, zaman içinde payın değerinde artış olması durumunda payın edinim sırasında ödenen bedelden daha yüksek bir bedelle satılması durumunda elde edilen gelirdir. Pay fiyatları, paylar ihraç olduktan sonra ekonomideki ve/veya Şirket’in mali operasyonel ve 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 veya sektörel risklerin artması durumunda Şirket paylarının fiyatı düşebilir. Piyasada meydana gelen dalgalanmalar veya Şirket’e ya da sektöre özgü sorunlara bağlı olarak Şirket’in pay fiyatında düşüş görülmesi sonucunda yatırımcıların zarar görmesi olasılık dahilindedir.

5.4. Diğer riskler:

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

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

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

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

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

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

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ süresiz olarak kurulmuştur.

Tescil Tarihi: 12/01/1996

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

Hukuki Statüsü: Anonim Şirket

Tabi Olduğu Mevzuat: T.C. Kanunları

Kurulduğu Ülke: Türkiye

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

İnternet Adresi: www.vakifgyo.com.tr

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

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

Faks Numarası: 0 (216) 265 40 55

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Depo sertifikası ihracı yoktur.

6.2. Yatırımlar:

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

Projeler	Tamamlanma Yılı	31 Aralık 2022 Tamamlanma Oranına Göre Maliyet (TL)	31 Aralık 2022 Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi	Devam Etmektedir	1.750.562.000	98,18	Uzun-Kısa Vadeli Yabancı Kaynak-Özkaynak
Maltepe Tablo Adalar Konut Projesi	Devam Etmektedir	605.261.250	51,25	Uzun-Kısa Vadeli Yabancı Kaynak-Özkaynak
Bizimtepe Aydos Projesi	2022	-----	100,00	Uzun-Kısa Vadeli Yabancı Kaynak-Özkaynak
Transform Fikirtepe(1)	Devam Etmektedir	74.400.000	75,00	Uzun-Kısa Vadeli Yabancı Kaynak
Nidapark Küçükyalı(2)	Devam Etmektedir	175.580.000	10,00	Özkaynak

İzmir Konak Karma Projesi(3)	Devam Etmektedir	114.965.467	4,81	Uzun-Kısa Vadeli Yabancı Kaynak-Özkaynak
Cubes Ankara Karma Projesi(4)	Devam Etmektedir	1.689.485.000	41,36	Uzun-Kısa Vadeli Yabancı Kaynak-Özkaynak

Arsalar	Değerleme Tarihi	Değeri	Finansman Şekli
Sancaktepe 6770 Ada 2 Parsel (*)	20.12.2022	262.800.000,-TL+KDV	Özkaynak
Sancaktepe 100 Parsel	30.12.2022	160.780.000,-TL+KDV	Özkaynak
Gebze Çayırova 6365 Ada 8 Parsel	28.12.2022	312.600.000,-TL+KDV	Özkaynak
İzmir Konak 8603 Ada 1 Parsel	25.11.2022	217.035.000,-TL+KDV	Özkaynak
İzmir Konak 8604 Ada 1 Parsel	25.11.2022	276.365.000,-TL+KDV	Özkaynak
İzmir Konak 8604 Ada 4 Parsel	25.11.2022	260.485.000,-TL+KDV	Özkaynak

* Sancaktepe 6770 Ada 2 Parsel sayılı taşınmazda Mart 2023 yılı itibarıyla yapı ruhsatı temin edilmiştir.

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 yaptırılması hususunda 06.03.2017 tarih ve 16 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile karar verilmiştir. Firmayla 09.03.2017 tarihinde sözleşme imzalanarak 13.03.2017 tarihinde yer teslimi yapılmıştır.

Ara.22 dönemi itibarı ile iş ilerlemesi %98,30 seviyesinde olan projenin geçici kabul süreci 14.07.2022 tarihinde başlamış fakat İstanbul Finans Merkezi Projesi genelinde ilgili kurumlar tarafından bitirilemeyen kalıcı altyapı bağlantıları sebebiyle geçici kabul eksiklikleri 30.11.2022 tarihinde tamamlanamamıştır. Bu sebeple, Şirketimiz Yönetim Kurulu’nun 25.11.2022 tarih ve 2022/145 nolu kararına istinaden proje yüklenicisi REC Uluslararası İnşaat Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş’ye parsel 5 (A Blok) geçici kabul eksiklerini tamamlaması için 30.12.2022, parsel 12 (B Blok) geçici kabul eksiklerini tamamlaması için 30.04.2023 tarihine kadar süre uzatımı verilmiştir.

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.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 06.01.2021 tarihli kararıyla, 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.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 07.04.2022 tarihli kararıyla, Banka Genel Müdürlük Hizmet Binası olarak kullanılması planlanan 52 katlı bloğunda yer alan 25.718,12 m²'lik alanın 930.018.655 TL+ KDV'ye satın alınmasına ilişkin Banka ve Şirket arasında 12.04.2022 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, 22.11.2012 tarih ve 2012/59 nolu Yönetim Kurulu Kararı'na istinaden 07.01.2013 tarihinde proje yönetim firması ile 48 ay süreli, süre sonu 07.01.2017 olan, 2.460.000,00-TL bedelli sözleşme imzalanarak proje yönetim hizmetinin alımına başlanmıştır. Sözleşme süresi içerisinde proje yönetim hizmeti kapsamında yer alan T. Vakıflar Bankası T.A.O Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi'nde Şirketimiz ve proje yönetim firmasından kaynaklanmayan mücbir sebeplerle süre uzatımlarına gidilmiş, 14.07.2022 tarihinde projenin geçici kabulünün yapılacağı, 30.11.2022 tarihinde ise geçici kabul eksiklerinin tamamlanması ile birlikte test-devreye alma süreçlerinin de tamamlanacağı öngörülmüştür. Bu tarihlerle uyumlu olacak şekilde Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 06.06.2022 tarih ve 2022/69 nolu kararına istinaden Entegre Proje Yönetim Danışmanlık Müh. Tic. A.Ş tarafından verilen proje yönetim hizmetleri işinin tamamlanma tarihi de 31.12.2022 olarak belirlenmiştir. Yüklenici firmaya Parsel 12 (B Blok) geçici kabul eksiklerini tamamlaması için 30.04.2023 tarihine kadar süre uzatımı verilmesi sebebiyle, proje yönetim hizmetlerinin süresi de bu tarihe kadar uzatılmıştır.

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

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

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

13.07.2017 ve 05.06.2020 tarihlerinde imzalanan Protokol-1 Ve Protokol-3 kapsamında alınmış olan Mesleki Kontrollük hizmeti, 01.05.2022 tarihinden itibaren Protokol-4 ile 8 ay süreyle uzatılmıştır. 10.01.2023 tarih ve 2023/29 sayılı karar ile, Mesleki Kontrollük Hizmetleri Protokol-4'ün 2. maddesine istinaden 4 ay uzatılarak 30.04.2023 olarak revize edilmiştir.

2023 yılı içerisinde tamamlanması planlanan projenin geçici kabul süreci başlamış olup, imalatlarla ilgili eksikliklerin tamamlanmasına Yüklenici firma tarafından devam edilmektedir. Test ve devreye alma işlemleriyle ilgili süreç devam etmektedir. Projenin ilerleme seviyesi 31.12.2022 tarihi itibarıyla %98,18 mertebesinde.

Bizimtepe Aydos Konut Projesi

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

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

Haziran 2018 dönemi itibarıyla tamamlanarak daire teslimlerinin başladığı projede 2022 yılı itibarıyla konut ve ticari birimlerin satışları tamamlanmıştır.

Tablo Adalar Projesi (Maltepe)

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

Taşınmaz üzerine gerçekleştirilmesi planlanan Maltepe Konut Projesi'ne ait, tasarım uygulama ve ihale süreçlerinin yürütülmesi için "Proje Yönetim Hizmeti"ni verecek firmanın belirlenmesi amacıyla, "Proje Yönetim Hizmeti İşi İhalesi" yapılmış olup, "Birim Fiyat Usulü Bedel" esasına göre 1.850.000 TL + KDV'lik bedelle PROPLAN Proje Yönetim Ve Danışmanlık Tic. AŞ firması ile 08/06/2016 tarih 2016/4 nolu Ortaklar Kurulu Kararı ile sözleşme imzalanmıştır. İlerleyen süreç içerisinde, proje yatırım faaliyetlerinin bir müddet beklemeye alınması neticesinde söz konusu hizmet alımı tamamlanmadan sonlandırılmıştır.

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

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

Hafriyat ve iksa işleri tamamlanma aşamasına getirilmesi sonrasında proje yatırım faaliyetleri bir müddet beklemeye alınmış ve 2021 yılının 3. Çeyreğinde alınan kararla proje yatırım

faaliyetlerinin devam ettirilmesi kararı alınarak Ana Yüklenici ve Proje Yönetim hizmet ihalelerine çıkılmıştır.

Tabanlıoğlu Mimarlık ve Vakıf GYO imzasıyla gerçekleştirilecek olan projenin marka değerinin yüksek olacağı, öngörülen satış rakamlarını ve hızını arttıracığı düşünülmüştür. Mevcut durumda Maltepe Belediyesinden, 14 Ekim 2021 tarihinde Yapı Ruhsatları yenilenmiş olup, projenin “Ana Yüklenici Hizmeti” ve “Proje Yönetim Hizmeti” ihaleleri sonuçlandırılarak ilgili firmalar ile sözleşme imzalanmak suretiyle inşai faaliyetler başlatılmıştır.

24.09.2021/103 tarih/sayılı Yönetim Kurulu Kararı’na istinaden 06.10 .2021 tarihi ile Ana Yüklenici faaliyetlerini teminen REC Uluslararası İnş. Yat. San. Tic. A.Ş. ile imza edilen 350.000.000, _TL bedelli sözleşme ve 25.10.2021/111 tarih/sayılı Yönetim Kurulu Kararı’na istinaden 02.11.2021 tarihi ile Proje Yönetim hizmetlerini teminen ERYA Müh. Prj. Yön. Tic. A.Ş. ile imza edilen 3.400.000, _TL bedelli sözleşmeye esas olarak uygulama süreci yürütülen projede, 31.12.2022 tarihi itibarı ile Yüklenici faaliyetleri iş ilerleme seviyesi %51,25 mertebesindedir.

01 Aralık 2021 Tarihinde projenin Lansmanı toplantısı yapılarak satış süreci başlatılmış olup 31.12.2022 tarihi itibarı ile 226 adet bağımsız bölümün satışı karşılığında 558.976.233,50 TL’lik satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

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 %75 oranındadır.

Nidapark Küçükyalı

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

31.12.2022 Tarihi itibarı ile 94 adet gayrimenkule ait sözleşme hakları devredilmiş olup 424.203.230,99-TL hasılat elde edilmiştir.

20 Aralık 2022 tarihli değerleme raporuna göre Şirketimiz mülkiyetindeki 12 adet bağımsız bölümün tamamlanması halinde günümüz piyasa koşullarındaki hasılat değerinin 175.580.000 TL+KDV olacağı takdir edilmiştir.

Projenin içerisinde yer alan gayrimenkullerin bulunduğu yapının iş ilerleme seviyesi, 2022 yıl sonu değerleme raporuna göre %10,00 seviyesindedir.

İzmir Konak Karma Projesi

Şirket portföyünde bulunan İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 Ada 1 parsel’de bulunan arsa üzerine Şirket’in uygun göreceği proje uyarınca, tüm giderleri Yüklenici tarafından karşılanmak ve her türlü sorumluluk Yüklenici’ye ait olmak üzere, “İzmir Konak Karma Projesi” Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İş’i’nin 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 Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı karşılığı Artan Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG)+KDV'ni Şirket'e ödemeyi ve söz konusu işi yapmayı kabul ve taahhüt eden İlk İnşaat Taah.San. ve Tic. AŞ – Kaf Teknik Yapı İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı ile 28 Aralık 2017 tarih 2017/04 nolu karar ile sözleşme imzalanmıştır.

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

Söz konusu taşınmazın 21.02.2019 tarih ve 76440 sayılı TEİAŞ yazısı ile Şirket'e devrine karar verildiği belirtilmiş olup, 04.04.2019 tarihinde 8669 Ada 2 parsel sayılı taşınmazın satış işlemleri tamamlanmış ve Şirket adına tescili yapılmıştır. 100 m²'lik 8669 ada 2 parselin 30 m²'lik kısmı MİA alanı olarak "İzmir Konak Karma Projesi"ne dahil edilmiş, 70 m²'lik kısmı yola terk edilerek, 8601 ada 1 parsel ile 8669 ada 2 parselin tevhit neticesinde 8601 ada 2 parsel sayılı taşınmaz oluşmuş ve Şirket'e 11.04.2019 tarihinde tescili yapılmıştır. Ayrıca, 8601 ada 1 parsel üzerinde kullanımda bulunmayan "Zirai Donatım Binaları ve Depoları ile Fidanlık" atıl yapıların, "6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" riskli yapı ilanı edilmek suretiyle yıkımı sağlanmış, yıkım sonrasında ise 8 Mayıs 2019 tarihinde taşınmaza ait tapu senedi üzerinde Cins Değişikliği İşlemi gerçekleşmiş, tapu niteliği arsa vasfına kavuşmuştur.

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, bölgedeki ihtiyaçlar doğrultusunda ruhsat projede düzenlemeler yapılarak, 31 Aralık 2021 tarihli tadilat ruhsatı temin edilmiştir.

2021 yılı itibarıyla inşaat uygulama faaliyetleri başlatılmış olmasının yanı sıra, Aralık 2022 itibarıyla proje ilerleme seviyesi %4.81iken, yüklenicinin sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi sebebiyle 13.09.2022/108 tarih/sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile hizmet sözleşmesinin fesih edilmesine karar verilmiştir.

Bu gelişmeler sonrasında 30.12.2022 tarih ve 2022/164 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile "İzmir Konak Karma Projesi Ana Yüklenici Hizmeti İhale" süreci başlamış, 22.02.2023 tarih ve 2023/38 sayılı Yönetim Kurulu Kararına istinaden, 4.440.000.000,00_TL+KDV (DörtmilyarDörtüzyıkmilyonTürkLirası) bedelinde Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG), Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) %35 (Yüzdeotuzbeş) ve buna karşılık 1.554.000.000,00_TL+KDV (BirmilyarBeşyüzellidörtmilyonTürkLirası) bedelinde Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olmak üzere Rec Uluslararası İnşaat Yatırım San. Ve Tic. A.Ş ile 09.03.2023 tarihli sözleşme imza altına alınmıştır.

Gayrimenkulun 20 Aralık 2022 tarihli değerleme raporuna göre "Mevcut İnşa Seviyesine göre Pazar değeri" 791.250.000,-TL+KDV, olmakla birlikte, söz konusu değerleme raporunda "Projenin Tamamlanması Durumundaki Bağımsız Bölümün Hasılat Değeri" 3.653.680.000,-TL+KDV'dir.

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/parsellerde kayıtlı olan ve hali hazırda %15

iş ilerlemesine haiz Cubes Ankara Projesi, 6 ayda bir ve 4 eşit taksitle toplam 252.500.000 TL + KDV bedelli devir sözleşmesi ile portföye dahil edilmiştir.

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

16.07.2021/73 tarih/sayılı Yönetim Kurulu Kararı'na istinaden 03.08 .2021 tarihi ile Ana Yüklenici faaliyetlerini teminen Mustafa Ekşi İnş. Tur. San. Tic. Ltd. Şti. ile imza edilen 1.053.000.000, _TL bedelli sözleşme ve 16.08.2021/83 tarih/sayılı Yönetim Kurulu Kararı'na istinaden 25.08.2021 tarihi ile Proje Yönetim hizmetlerini teminen ERYA Müh. Prj. Yön. Tic. A.Ş. ile imza edilen 6.240.000, _TL bedelli sözleşmeye esas olarak uygulama süreci yürütülen projede, Ara.22 dönemi itibarı ile Yüklenici faaliyetleri iş ilerleme seviyesi %34,08 mertebesinde olup, projenin Şirket portföyüne dahil edildiği aşamadaki hali hazırda iş ilerlemeleri de göz önünde bulundurulunca toplam iş ilerleme seviyesi %43,97 mertebesine ulaşmaktadır.

Ana Yüklenici ve Proje Yönetim hizmetlerinin yanı sıra proje tasarım/proje müellifi işlerine esas olarak Lejant Mimarlık İnş. Ltd. Şti., cephe danışmanlığı işlerine esas olarak Innobuild Cephe Dan. Müh. Ltd. Şti., yangın danışmanlığı işlerine esas olarak Alara Prj. Müh. Prod. İnş. Taah. Tic. San. Ltd. Şti. ve asansör danışmanlığı işlerine esas olarak ByLift Asansör Otomasyon Dan. San. Tic. Ltd. Şti. firmaları ile hizmet sözleşmeleri akdedilmiş olup, hizmet alımları sürdürülmektedir.

30 Aralık 2022 tarihli değerlendirme raporunda projenin tamamlanma oranı %41,36 olup, tamamlanma oranına göre toplam değeri 1.689.485.000 TL+KDV takdir edilmiştir.

İstanbul Sancaktepe 6770 Ada 2 Parsel

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6770/2 ada/parselde kayıtlı ticari ve konut imarlı 17.518,17 m² arsa, KDV hariç 62.500.000 TL bedelle 09.12.2016 tarihinde Şirket portföyüne dahil edilmiştir.

Parsel üzerinde karma kullanımlı bir proje geliştirilmesi hedeflenerek, 09.02.2022 tarih ve 2022/06 nolu Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda, 16.02.2022 tarihinde "Sancaktepe Karma Projesi Tasarım İhalesi"ne çıkmıştır. 28.04.2022 tarih ve 2022/59 nolu Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda, söz konusu iş Mental Tasarım Proje Geliştirme ve Yapı San. Tic. Ltd. Şti'ye verilmiş olup, Mart 2023 tarihi itibarıyla konu parselin yeni yapı ruhsatı temin edilmiştir.

2022 yıl sonu değerlendirme raporuna göre Sancaktepe arsasının rayiç değeri 262.800.000 TL (KDV Hariç) olarak takdir edilmiştir.

İzmir Konak Arsaları

İzmir/Konak Arsaları İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 ada 1 parsel (yeni parsel 2), 8603 ada 1 parsel, 8604 ada 1 ve 8604 ada 4 parselde kayıtlıdır. Toplam arsa alanı 35.678,93 m²'dir. Bu arsalar 114.750.467 TL maliyet ile 19 Ağustos 2015 tarihinde portföye katılmıştır.

8601 Ada 1 Parsel (yeni 2 parsel) sayılı taşınmaz üzerinde İzmir Konak Karma Projesi geliştirilmekte olup 8601 Ada 1 Parsel haricindeki diğer parseller arsa vasfında olup proje faaliyeti bulunmamaktadır.

8603 ada 1 parsel, 8604 ada 1 ve 8604 ada 4 parsellerin 25 Kasım 2022 tarihli değerlendirme raporuna göre gerçeğe uygun değeri KDV hariç 753.885.000 TL'dir.

İstanbul Samandıra 100 Parsel

Şirketimizce gerçekleştirilen konut yatırım araştırmaları neticesinde, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 100 Parselde yer alan 21.000m² büyüklüğündeki ayrık nizam, H(max):12,50 metre, TAKS:0.40 KAKS:1.00 yapılaşma şartlarındaki arsa 12.08.2022 tarihinde

125.000.000,-TL bedel ile portföyümüze dahil edilmiştir. 30.12.2022 tarihli değerleme raporuna göre arsasının rayiç değeri 160.780.000,-TL olarak takdir edilmiştir.

Kocaeli Gebze Çayırova Parsel

Şirketimizin depolama-lojistik temasına sahip arsa araştırmaları neticesinde, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Çayırova Mahallesi'nde 6365/8 Parselde yer alan 28.414 m² büyüklüğündeki 1/1000 Ölçekli Gebze Revizyon Uygulama İmar Planında depolama fonksiyonu ile yapılaşmaya müsait "Ticaret Alanı" içerisinde Ayrık nizam, 12 kat, H(max): 36.50 metre, KAKS: 1.98 yapılaşma koşullarına sahip arsa 02.09.2022 tarihinde 167.500.000,-TL bedel ile portföyümüze dahil edilmiştir. 28.12.2022 tarihli değerleme raporuna göre arsanın değeri 312.600.000,-TL olarak takdir edilmiştir.

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

Yatırımlar	Coğrafi Konum	31.12.2022 Finansal Tablo Değeri(TL)	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi	İstanbul / Ümraniye	1.750.562.000	98,18	Uzun-Kısa Vadeli Yabancı Kaynak-Özkaynak
Maltepe Konut Projesi	İstanbul Maltepe	537.544.165	51,25	Uzun-Kısa Vadeli Yabancı Kaynak-Özkaynak
Transform Fikirtepe(1)	İstanbul / Kadıköy	74.400.000	75,00	Uzun-Kısa Vadeli Yabancı Kaynak
Nidapark Küçükyalı(2)	İstanbul / Maltepe	25.818.145	10,00	Uzun-Kısa Vadeli Yabancı Kaynak-Özkaynak
İzmir Konak Karma Projesi(3)	İzmir / Konak	169.970.520	4,81	Özkaynak
Cubes Ankara Karma Projesi(4)	Ankara / Çankaya	1.078.188.847	41,36	Uzun-Kısa Vadeli Yabancı Kaynak-Özkaynak

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

Madde 6.2.1.'de belirtilen yatırımlardan;

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

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

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

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

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

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

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

imzalanmıştır.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi:

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur. Şirket’in faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu’nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

2020, 2021 ve 2022 yılı faaliyet dönemlerinde Şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerden aşağıda yer alan kira ve satış gelirlerini elde edilmiştir.

Net Satışlar (TL)	31.12.2020	%	31.12.2021	%	31.12.2022	%
Ürünler						
İstanbul/Bizimtepe Aydos Projesi Konut Satış Geliri	74.097.694	95,35	-	0,00	-	0,00
İstanbul/Bizimtepe Aydos Projesi Ticari Satış Geliri	-	-	8.628.831	8,71	12.810.639	0,50
İUFM Ticari Satış Geliri	-	-	-	-	2.197.898.700	86,11
Nidapark Küçükyalı Ticari Satış Geliri	-	-	86.951.362	87,74	337.251.859	13,21
Hizmetler						0,00
İstanbul Levent İş Merkezi/Vakıf Menkul Değerler Yatırım A.Ş kira geliri	463.608	0,6	-	-	-	-
Ankara Kavaklıdere Dükkan/Vakıfbank Kavaklıdere Şube kira geliri	1.152.000	1,48	1.293.466	1,31	1.546.985	0,06
Kütahya Merkez İş Merkezi/Vakıfbank Kütahya Şube Kira geliri	712.237	0,92	800.376	0,81	975.088	0,04

İzmir Aliğa İş Merkezi/Vakıfbank Aliğa Şube kira geliri	337.992	0,43	381.683	0,39	614.140	0,02
İstanbul Fatih İş Merkezi/Vakıfbank Fatih Şube kira geliri	459.985	0,59	516.909	0,52	629.744	0,02
İstanbul/Bizimtepe Aydos Ticari Üniteler Kira gelirleri	490.936	0,63	525.818	0,53	70.822	0,00
İstanbul Sancaktepe 100 Parsel	-	-	-	0,00	500.000	0,02
TOPLAM	77.714.452	100	99.098.445	100	2.552.297.975	100

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.

31 Aralık 2021 itibarıyla ticari ünite satış gelirlerinin 8.628.831 TL'si Bizimtepe Aydos projesinden ve 86.951.362 TL'si Nidapark Küçükyalı projelerinin satışlarından oluşmaktadır. Kira gelirlerinin 2.992.434 TL'lik kısmı (faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira geliridir) ilişkili taraflardan kira gelirlerinden, 525.818 TL'lik kısmı ise Bizimtepe Aydos projesi ticari alan kira gelirlerinden oluşmaktadır.

31.12.2022 itibarıyla ticari ünite satış gelirlerinin 12.810.639 TL'si Bizimtepe Aydos Projesinden, 337.251.859 TL'si Nidapark Küçükyalı Projesinden, 2.197.898.700 TL'si (467.890.045 TL'lik tutar paranın zaman değeri) İUFM Projesinden 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 geline aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

Halka açık bir Anonim Ortaklık olan Şirket, GYO sektöründe faaliyet göstermekte olup mevzuat çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmektedir. Türkiye'de inşaat sektörü, ekonomik aktivitenin en önemli itici güçlerinden biridir.

Türkiye'de gayrimenkul ve inşaat sektörlerinin, ekonomik büyümenin yanı sıra enflasyon ve işsizlik gibi makroekonomik gelişmelere de hassasiyeti yüksektir. Enflasyonun, kredi faizleri yoluyla talep üzerinde ve inşaat maliyetleri kanalıyla sektör büyümesi üzerinde önemli etkileri bulunmaktadır. 2022 yılı Aralık ayında tüketici fiyat endeksinde; bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,27 ve on iki aylık ortalamalara göre %72,31 artış gerçekleşmiştir. TÜİK verilerine göre 2022 yılının Aralık ayında inşaat maliyet endeksi 719,25 seviyesinde gerçekleşmiş olup, bir önceki yılın aynı ayına göre %78,40 oranında artış göstermiştir.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2021 Aralık ayında yıllık bazda %5,54 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %115,10 oranında nominal artış gerçekleşmiştir. REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 2022 Kasım ayında ise yıllık bazda %99,43 artış göstermiştir. Yeni Konut Fiyat Endeksi'nde 2022 Kasım ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %2,64 oranında nominal azalış, 2+1 konut tipinde %4,64 oranında nominal artış, 3+1 konut tipinde %3,31 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0,61 oranında nominal artış gerçekleşmiştir. Söz konusu rapora göre, 2022 Kasım ayında markalı konutlardaki stoke rime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazında

%3,33 oranında erime gözlenmiştir. Kasım ayında, satışı gerçekleştirilen markalı konutların %72,97'si bitmiş konut stoklarından, %27,03'ü bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

Büyüme ve enflasyon kadar istihdam piyasasındaki gelişmeler de gayrimenkul ve inşaat sektörü faaliyetleri açısından önemli olup, işsizlik oranında azalış/artış konut talebini ve inşaat yatırımlarını olumlu/olumsuz yönde etkileyebilmektedir. TÜİK verilerine göre, 2022 yılı Aralık ayında mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %10,3 seviyesinde gerçekleşirken mevsim etkisinden arındırılmış istihdam oranı %48,5 olmuştur. GYODER tarafından yayımlanan Türkiye Gayrimenkul Sektörü raporlarına göre, 2021 yılında toplam konut satışları 1.491.856 adet olurken, 2022 3. Çeyreğinde toplam 330.795 adet konut satışı gerçekleşmiş ve bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %16,5 oranında azalış olmuştur. Yabancılarla yapılan konut satışları 2022 yılı 3. Çeyreği sonu itibarıyla ilk 9 aylık periyotta geçen yılın aynı dönemine göre %32,46'lık büyüme ile 49.644 adet seviyesinde gerçekleşmiştir.

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

Borsa İstanbul (BİST)'da mevcut durumda 39 adet GYO işlem görmekte olup, bu şirketlerin 17.03.2023 tarihi itibarıyla toplam piyasa değeri 202,6 milyar TL'dir. Vakıf GYO, BİST'de işlem gören GYO'lar arasında 4,2 milyar TL'lik piyasa değeri ile 17. sırada yer almakta olup, sektörün toplam piyasa değeri içindeki payı %2,1 seviyesindedir.

Borsa İstanbul (BİST)'da işlem gören GYO'ların piyasa değerleri ve toplam aktif büyüklükleri aşağıda yer almaktadır. Sıralama aktif büyüklüklerine göre yapılmıştır.

BIST Kodu	Piyasa Değeri (17.03.2023 itibarıyla)	Aktif Büyüklük*
EKGYO	26.904.000.000	46.757.899.000
TRGYO	16.150.000.000	39.259.567.000
ZRGYO	21.543.715.800	20.662.426.003
OZKGY	9.828.000.000	19.617.524.962
ISGYO	9.750.487.500	17.417.219.256
RYGYO	5.995.000.000	14.809.013.428
HLGYO	6.641.100.000	14.307.529.731
AKSGY	4.830.000.000	13.862.876.767
SNGYO	4.530.000.000	13.413.409.654
AKFGY	5.265.000.000	12.386.046.803
BASGZ	10.283.000.000	11.038.676.081
SRVGY	8.855.600.000	9.995.828.604
PSGYO	6.606.586.131	9.531.314.201
KLGYO	3.389.850.000	9.310.423.000
KZBGY	7.122.000.000	6.925.429.347
VKGYO	4.179.250.000	6.702.899.013
ALGYO	3.970.260.000	6.014.537.431
YGGYO	9.028.454.400	5.983.416.604
DGGYO	10.577.768.062	5.095.843.430
YGYO	486.689.511	4.643.822.190

MRGYO	1.518.000.000	3.568.286.832
AKMGY	3.202.840.800	3.299.209.588
PAGYO	2.098.440.000	2.992.415.097
SEGYO	1.895.583.809	2.904.382.591
OZGYO	1.025.000.000	2.304.233.502
PEKGY	2.364.513.127	1.991.257.323
TSGYO	2.853.500.000	1.817.661.889
AGYO	1.271.932.200	1.803.720.563
NUGYO	1.961.785.800	1.726.059.072
EYGYO	1.740.750.000	1.698.487.016
DZGYO	1.096.000.000	1.571.031.317
MSGYO	797.263.606	1.215.847.830
KGYO	1.960.000.000	623.867.637
PEGYO	903.830.400	577.765.874
AVGYO	359.352.000	510.786.090
KRGYO	846.780.000	307.699.592
ATAGY	233.225.000	243.146.871
TDGYO	329.400.000	172.981.026
IDGYO	174.500.000	163.651.542
Toplam	202.569.458.147	317.228.193.757

Kaynak: Rasyonet, KAP

**İlgili şirketlerin son açıklanan finansal tablo dönemi itibarıyla.*

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

Şirket GYO sektöründe yer almakta olup; esas faaliyetlerinden elde edilen hasılat genel hatlarıyla Nidapark Küçükalyalı projesinde bulunan ofis satışları, Halk GYO (%50) - Vakıf GYO (%50) ortaklığında gerçekleştirilen İstanbul Bizimtepe Aydos Projesi satış – kira gelirleri, İUFM Projesi ofis satışları ve faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket, portföyünde bulunan Ankara / Kavaklıdere Dükkan, Kütahya / Merkez İş Merkezi, İzmir / Aliğa İş Merkezi, İstanbul / Fatih İş Merkezi ve İstanbul / Bizimtepe Aydos projesi Ticari ünitelerinden satış kira geliri, İstanbul Nidapark Küçükalyalı projesi, İUFM Projesi satış gelirlerinden oluşmaktadır.

2021 yılı gelirlerinin %96,45'i ticari ünite satış gelirlerinden %3,55'i faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira gelirlerinden oluşmaktadır.

2022 yılı gelirlerinin %0,5'i Bizimtepe Aydos Projesi, % 86,11'i İUFM Projesi ve %13,21'i Nidapark Küçükalyalı Projelerinin ticari ünite satış gelirlerinden, % 0,17'si ise kira gelirlerinden oluşmaktadır.

NET SATIŞLAR (TL)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	31.12.2020	%
Konut/Ofis satışları	2.547.961.198	99,83	95.580.193	96,45	74.097.694	95,35
Kira Gelirleri	4.336.777	0,17	3.518.252	3,55	3.616.758	4,65
TOPLAM	2.552.297.975	100	99.098.445	100	77.714.452	100

2022 yılında Şirket 135.988 m² alana sahip İUFM projesinin, 22.900 m²'lik kısmının satılması için 23 Kasım 2018 tarihinde, 28.001 m²'lik kısmının satılması için 2 Kasım 2020 tarihinde, 4.785,68 m²'lik kısmının satılması için 6 Ocak 2021 tarihinde ve 25.718,12 m²'lik kısmının satılması için 12 Nisan 2022 tarihinde Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile toplamda

1.730.008.655 TL’lik satış işlemini gerçekleştirmiştir. Satışa ilişkin önceki dönemlerde peşin tahsil edilen bedellere ait 467.890.045 TL’lik paranın zaman değerinin etkisi ile 2.197.898.700 TL satış hasılatı elde edilmiştir.

Ayrıca, 2022 yılında Şirket, ticari ünite satış gelirlerinin 12.810.639 TL’si Bizimtepe Aydos Projesinden, 337.251.859 TL’si Nidapark Küçükyalı Projesinden, elde etmiştir.

Kütahya / Merkez İş Merkezi, Kütahya İli, Merkez İlçesi, Ali Paşa Mahallesi, 63 ada 224 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 2.060 m²’dir. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Kütahya Şube’ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2022 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde 975.088 TL kira geliri elde etmiştir (2021: 800.376 TL, 2010: 712.237 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 taşınmazını Vakıfbank Aliğa Şube’ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2022 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde 614.139 TL kira geliri elde etmiştir (2021: 381.683 TL 2020: 337.992 TL).

İstanbul / Fatih İş Merkezi, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Kirmasti Mahallesi, 2123 ada, 9 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 509 m²’dir. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Fatih Şube’ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2022 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde 629.744 TL kira geliri elde etmiştir. (2021: 516.909 TL, 2020: 459.986 TL).

İstanbul / Bizimtepe Aydos projesi, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8085 ada, 36 parsel üzerine konumlanmıştır. Projede Şirket’e ait toplam 47 bağımsız ticari bölüm bulunmaktadır. 2022 itibarıyla Bizimtepe Aydos Projesinde bulunan Ticari üniteleri için kira sözleşmesi imzalamaya başlamıştır. 1 Ocak 2022 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap döneminde Vakıf GYO payı (%50) 70.822 TL kira geliri elde edilmiştir. (2021: 525.818 TL, 2020: 490.936 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, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile ihraççının faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

Yoktur.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

Yoktur.

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

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

İhraççı, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'nun bir iştiraki olup, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. finans grubunda yer almaktadır. Şirket, 1996 yılında Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde hisse senetlerini halka arz etmek üzere ve kayıtlı sermaye esaslarına göre ani surette bir Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak kurulmuştur. Mevcut durumda Şirket'in ana ortağı %49,65 oranında pay sahipliği ile Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. olup diğer ortakları ise %3,66 oranında pay sahipliği ile T.C. Çevre ve Şehircilik İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, %7,51 oranında pay sahipliği ile Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı, %6,88 oranında pay sahipliği ile Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı'dır. Şirket'in %32,3 oranında halka açık payları bulunmaktadır.

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

11 Aralık 2019 tarihi 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.

2022 itibarıyla, aktif 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 11 bağlı ortaklığı ve 15 iştiraki aracılığıyla sürdürmektedir. Bağlı ortaklık ve iştiraklerinin dördü bankacılık, yedisi sekizi diğer mali iştirakler olmak üzere 12'si finans sektöründe; biri enerji, ikisi turizm, biri imalat, 10'u diğer ticari işletmeler sektöründe olmak üzere 14'ü finans sektörü dışında yer almaktadır. VakıfBank'ın finansal ve finansal olmayan iştirakleri ve bağlı ortaklıklarının listesi aşağıdadır

FİNANSAL İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLARIN TİCARET UNVANLARI	FAALİYET KONULARI HAKKINDA ÖZET BİLGİ
VakıfBank International AG	Bankacılık
Kıbrıs Vakıflar Bankası Ltd.	Bankacılık
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası AŞ	Kalkınma ve yatırım bankacılığı
İstanbul Takas ve Saklama Bankası AŞ	Takas ve saklama hizmetleri ile yatırım bankacılığı faaliyetleri yapmak
Vakıf Finansal Kiralama AŞ	Her türlü kiralama ve leasing işlemleri yapmak
Vakıf Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı AŞ	Menkul kıymet portföy işletmeciliği
Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Gayrimenkul portföy işletmeciliği
Vakıf Faktoring AŞ	Her türlü yurt içi, yurt dışı ticari muameleye yönelik faktoring hizmeti vermek
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Sermaye Piyasası faaliyetlerinde bulunmak

Kredi Garanti Fonu AŞ	KOBİ, çiftçi, esnaf ve sanatkarlar ile serbest meslek mensupları lehine her türlü kredi için kredi kefaleti vermek
Birleşik İpotek Finansmanı AŞ	İpotek finansmanı
Birleşim Varlık Yönetim AŞ	TMSF, Bankalar, diğer mali kurumlar ve kredi sigortası hizmeti veren sigorta şirketlerinin söz konusu hizmetlerinden doğan alacakları ile diğer varlıkları satın alabilmek, satabilmek, satın aldığı alacakları tahsil edebilmek, varlıkları nakde çevirebilmek veya bunları yeniden yapılandırarak satabilmek

FİNANSAL OLMAYAN İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLAR	FAALİYET KONULARI HAKKINDA ÖZET BİLGİ
Taksim Otelcilik AŞ	Otel işletmeciliği ve otel inşaa işleri
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 hizmeti
Roketsan Roket Sanayii ve Ticaret AŞ	Her nevi füze, roket, roketatar ve roket yakıtı ile bunların motorlarını imal etmek, üretim ve satışı
Bankalararası Kart Merkezi AŞ	Kartlı ödeme sistemleri, takas ve provizyon işlemleri yürütmek
KKB Kredi Kayıt Bürosu AŞ	Kredi bilgilerinin alışverişini sağlamak
İzmir Enternasyonal Otelcilik AŞ	Turistik otel ve ticaret merkezi yaptırarak işletmek veya işlettirmek
Güçbirliği Holding AŞ	Ülke ekonomisinin geliştirilmesiyle bölge sanayiinin ilerlemesi için zirai, ticari vb şirketlere iştirak etmek
Tasfiye Halinde World Vakıf UBB Ltd.	Tasfiye sürecinde
Türkiye Ürün İhtisas Borsası AŞ	Lisanslı depo işletmelerince oluşturulan elektronik ürün senetleri ile elektronik ürün senetlerine dayalı vadeli işlem sözleşmelerinin ticaretinin yürütülmesini sağlamak üzere borsacılık faaliyetinde bulunmak
JCR Avrasya Derecelendirme AŞ	Kredi ve kurumsal yönetim alanlarında derecelendirme faaliyetlerinde bulunmak
Bileşim Finansal Teknolojiler ve Ödeme Sistemleri AŞ	ATM, üye işyeri, saha destek operasyonları, çağrı merkezi, geçiş sistemi, kredi kartı ve banka kartı hizmetleri sunmak

Şirket'in 31.12.2022, 31.12.2021 ve 31.12.2020 sonu itibarıyla Grup içerisinde yer alan şirketlerle ilişkisinin detaylı dökümü aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar (TL)	Bakiyenin kaynağını doğuran işlemlere ilişkin özet bilgi	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Bankalar ve diğer hazır değerler				
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank")	Mevduat İşlemi	862.335.333	787.086.567	819.794.585
Peşin ödenmiş giderler				
Türkiye Sigorta AŞ. ("Türkiye Sigorta")	Sigorta İşlemi	475.305	249.846	268.054
İlişkili taraflardan kısa vadeli ve uzun vadeli borçlanmalar				
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank")	Finansman İşlemi	205.703.836	288.173.360	293.728.166
İlişkili taraflara ticari borçlar				
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank")	Gayrimenkul Alım İşlemi	0	126.250.000	252.500.000
Vakıf Pazarlama San. Tic. AŞ	Hizmet Alım İşlemi	117.561	22.615	25.775
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Aracılık Hizmet Alım İşlemi	8260	8260	-
PYS Güvenlik A.S.	Hizmet Alım İşlemi	16.220	13.463	8.472
Türkiye Sigorta AŞ. ("Türkiye Sigorta")	Sigorta İşlemi	3.237	1.967	0
Toplam		145.278	126.296.305	252.534.247
İlişkili taraflardan alınan avanslar				
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank")	Gayrimenkul Satış İşlemi & Kira	81.900.000	1.127.006.536	727.008.300
Gelirler (TL)	Bakiyenin kaynağını doğuran işlemlere ilişkin özet bilgi	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
İlişkili taraflardan kira gelirleri				
Vakıfbank	Kiralama İşlemi	3.605.695	2.990.248	2.662.215
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Kiralama İşlemi	0	0	463.608
Toplam		3.605.695	2.990.248	3.125.823
İlişkili taraflardan faiz gelirleri				
Vakıfbank	Vadeli Mevduat Faiz Geliri	201.835.557	148.754.365	39.184.177
Menkul Kıymet Satış Gelirleri	Devlet Tahvili Satış Geliri	7387264	-	-
Toplam		209.222.821	148.754.365	39.184.177
İlişkili taraflardan Gayrimenkul Satış geliri				
Vakıfbank	Vadeli Mevduat	2.197.898.700	0	0

	Faiz Geliri			
Toplam		2.197.898.700	0	0
Giderler (TL)	Bakiyenin kaynağını doğuran işlemlere ilişkin özet bilgi	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri				
Türkiye Sigorta AŞ (“Türkiye Sigorta”)	Sigorta İşlemi	718.417	466.814	540.070
Toplam		718.417	466.814	540.070
İlişkili taraflara ödenen faaliyet ve komisyon giderleri				
Vakıfbank	Teminat Mektubu Komisyonu	359.198	506.225	342.803
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Hizmet Alım İşlemi	84.000	216.201	236.918
Vakıf Pazarlama	Hizmet Alım İşlemi	859.909	304.113	232.157
PYS Güvenlik AŞ	Hizmet Alım İşlemi	270.554	373.354	96.493
Taksim Otelcilik A.Ş	Hizmet Alım İşlemi	0	23.831	
Toplam		1.573.661	1.423.724	908.371
Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar				
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	Ücret Ödemeleri	1.291.528	1.465.123	937.787
Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler	Ücret ve Ayni Hak Ödemeleri	3.067.597	1.906.192	1.636.754
İlişkili taraflara ödenen faiz gideri				
Vakıfbank Vakıfbank	Finansal Borç Faiz Ödemeleri	29.593.948	29.269.100	25.888.269

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

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

Maddi Duran Varlıklar (TL)	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Demirbaşlar	1.483.180	754.205	649.178
Demirbaş Amortismanı	-691.984	-573.147	-505.552
Arsalar	228.187	220.926	220.926
Özel maliyetler	783.656	710.180	710.180
Özel maliyetler amortismanı	-717.070	-705.177	-537.541

Şirket’in 31.12.2022 itibarıyla sahip olduğu stoklara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Sahip Olunan Stoklara İlişkin Bilgiler									
Konut & Arsa	Edinildiği Yıl	m²	Mevkii		Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise	Kira	Yıllık Kira

				Gerçeğe Uygun Değer (TL)			Kiralayan Kişi/Kurum	Dönemi	Tutarı (TL)
Konut Projesi/Tablo Adalar Projesi (*)	2016	15.264	Maltepe/ İstanbul	605.261.250	537.544.165	Satış amaçlı geliştirilen stok	-	-	-
Konut Projesi/BTA Projesi(**)	2015	127	Sancaktepe/ İstanbul	1.566.000	111.123	Satış tamamlanan stok	-	-	-
Karma Proje/İzmir Konak Proje	2015	17.704	Konak İzmir	791.250.000	169.970.520	Satış amaçlı geliştirilen stok	-	-	-
Konut Projesi/CUBES Ankara Projesi	2020	207.853	Çankaya Ankara	1.689.485.000	1.078.188.847	Satış amaçlı geliştirilen stok	-	-	-

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

Aktifinde Bulunan Faal Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler									
Cinsi	Edinildiği Yıl	m²	Mevkii	Gerçeğe Uygun Değer (TL)	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Bina	30.Ara.04	1.062	Ankara/ Kavaklıdere	60.000.000	4.217.009	Dükkan	Vakıfbank Kavaklıdere Şube	1 Ocak-31 Aralık 2022	1.546.985
Bina	31.Oca.11	2.060	Kütahya/ Merkez	20.365.000	4.194.987	İş Merkezi	Vakıfbank Kütahya Şube	1 Ocak-31 Aralık 2022	975.088
Bina	31.Oca.11	442	İzmir/Aliağa	11.543.100	3.065.063	İş Merkez	Vakıfbank Aliağa Şube	1 Ocak-31 Aralık 2022	453.879
Bina	31.Oca.11	694	İzmir/Aliağa	1.093.500	3.065.063	Konut	Gerçek Kişi	1 Ocak-31 Aralık 2022	160.261
Bina			İzmir/Aliağa	1.217.700	3.065.063				
Bina			İzmir/Aliağa	1.603.125	3.065.063				
Bina			İzmir/Aliağa	776.250	3.065.063				
Bina			İzmir/Aliağa	1.603.125	3.065.063				
Bina			İzmir/Aliağa	777.000	3.065.063				
Bina			İzmir/Aliağa	1.093.500	3.065.063				
Bina			İzmir/Aliağa	1.217.700	3.065.063				
Bina	8.Şub.11	509	İstanbul/Fatih	27.740.000	3.209.200	İş Merkezi	Vakıfbank Fatih Şube	1 Ocak-31 Aralık 2022	629.744

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

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

Maltepe Arsası üzerinde geliştirilen 316 adet konuttan oluşan proje kapsamında, 26.05.2017 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik doğrultusunda 200 konut ve üzeri toplu konutlarda ÇED'in gerekli olup olmadığına dair karar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca yeterli 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’ınca yeterlik verilmiş kuruluş tarafından “Proje Tanıtım Dosyası” hazırlanarak Bakanlığa başvuruda bulunulmuş olup, Bakanlık tarafından 23.03.2015 tarihli Çevresel Etki Değerlendirme Belgesi ile “Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir” kararı verilmiştir.

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

Sancaktepe Konut Projesi kapsamında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’ınca yeterlik verilmiş kuruluş tarafından “Proje Tanıtım Dosyası” hazırlanarak Bakanlığa başvuruda bulunulmuş olup, Bakanlık tarafından “Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir” kararı 27.12.2022 tarihli yazı ile 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 tutarları hakkında bilgi:

Maddi duran varlık içerisinde yer alan Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erlerköyü Mahallesi, 48744 Ada 5 Parsel ve Erler Mahallesi 48750 Ada 1 Parselde yer alan arsaların, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ’nin 25 Kasım 2022 tarihli raporuna göre rayiç bedele göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 6.795.000 TL’dir. Üzerinde enerji nakil hattı olan arsanın brüt defter değeri 228.187 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 Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ firmasından, portföyde yer almayıp değerlemeye esas olan gayrimenkullere dair değerlendirme hizmeti alınması için Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ ve Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ firmalarından hizmet almaktadır.

Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
Dükkan/Ankara-Kavaklıdere İş Merkezi	30.Ara.04	60.000.000	25.11.2022/2022-ÖZEL-766	Yatırım amaçlı gayrimenkul	42.525.000
İş Merkezi/Kütahya İş Merkezi	31.Oca.11	20.365.000	25.11.2022/2022-ÖZEL-772	Yatırım amaçlı gayrimenkul	9.540.000
İş Merkezi/Aliağa İş Merkezi	31.Oca.11	20.925.000	25.11.2022/2022-ÖZEL-768	Yatırım amaçlı gayrimenkul	9.694.700
İş Merkezi/Fatih İş Merkezi	8.Şub.11	27.740.000	25.11.2022/2022-ÖZEL-767	Yatırım amaçlı gayrimenkul	18.125.000
Arsa&Proje/IUFM Proje	7.Haz.11	1.750.562.000	30.12.2022/2022-ÖZEL-1078	Yatırım amaçlı gayrimenkul	694.229.589
Proje/Transform Fikirtepe	9.May.18	74.400.000	20.12.2022/2022-ÖZEL-857	Yatırım amaçlı gayrimenkul	19.400.000
Arsa/İstanbul-Samandra Arsa (6770/2 parsel)	9.Ara.16	262.800.000	20.12.2022/2022-ÖZEL-856	Yatırım amaçlı gayrimenkul	105.659.458
İzmir/Konak Arsası 8604 Parsel No 1	19.Ağu.15	276.365.000	25.11.2022/2022-ÖZEL-770	Yatırım amaçlı gayrimenkul	183.497.886
İzmir/Konak Arsası 8604 Parsel No 4	19.Ağu.15	260.485.000	25.11.2022/2022-ÖZEL-771	Yatırım amaçlı gayrimenkul	172.954.088
İzmir/Konak Arsası 8603 Parsel No 1	19.Ağu.15	217.035.000	25.11.2022/2022-ÖZEL-769	Yatırım amaçlı gayrimenkul	144.104.462
Arsa/İstanbul-Samandra 100 Parsel Arsa	12.08.2022	160.780.000	30.12.2022/2022-ÖZEL-1082	Yatırım amaçlı gayrimenkul	31.140.866
Arsa/Kocaeli-Gebze 6365 Ada 8 Parsel Arsa	2.09.2022	312.600.000	28.12.2022/2022-ÖZEL-1081	Yatırım amaçlı gayrimenkul	141.750.000

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

Sahip Olunan Maddi Olmayan Duran Varlıkların Kompozisyonu (TL)	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Haklar	2.681.918	1.941.230	278.235
Haklar Amortismanı	-1.187.996	-420.465	-114.884
Şerefiye	14.631.400	14.631.400	14.631.400

Maddi Olmayan Duran Varlıklar içerisinde yer alan 14.631.400 TL’lik tutara ilişkin olarak: 31 Ocak 2018 tarihinde Şirket tarafından alınmış olan 2018/4 nolu yönetim kurulu kararına göre Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş (Obaköy) ile arasındaki İstanbul ili, Maltepe ilçesinde yer alan 15.268 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, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

Yoktur.

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

Yoktur.

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

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

Vakıf GYO hisse oranının değiştiği tarih itibarıyla hazırlanmış finansal tablolarındaki net varlıklarının değerleriyle proje ortaklığının gerçeğe uygun değeri arasındaki tutar finansal tablolarda satın alma muhasebesi neticesinde ortaya çıkan şerefiye olarak maddi olmayan duran varlıklar altında sınıflandırılmıştır. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla şerefiye tutarı 14.631.400 TL'dir. İşletme birleşmesi sonucunda oluşan şerefiye tutarı projenin teslimi ile birlikte projenin satış oranı üzerinden peyderpey giderleşecek ve proje satılıp teslim olduğunda finansal tablolarda şerefiye rakamı kalmayacaktır.

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

Yoktur.

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

Şirket, 31 Ocak 2018 tarihinde almış olduğu 2018/4 nolu yönetim kurulu kararına göre Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Obaköy) ile arasındaki İstanbul ili, Maltepe ilçesinde yer alan 15.268 m² büyüklüğündeki konut imarlı arsa üzerinde proje geliştirilmek üzere kurulan ve Şirket'in %50 payına sahip olduğu Adi Ortaklıktaki payının protokol imzalanarak %99'a çıkarılmasına karar vermiştir. Vakıf GYO, Obaköy'e 31 Ocak 2018 tarihine kadar iki Ortak tarafından ortak olarak paylaşılan yatırım tutarının (yatırım tutarı alınan arazi ve üzerinde yapılan geliştirme harcamalarından oluşmaktadır) Obaköy tarafından karşılanan tutarın %49'unu (42.151.214 TL'ye denk gelmektedir) ve ayrıca Obaköy'e ait olan %49'luk pay 14.680.000 TL bedel karşılığında satın alınmış olup, toplamda 56.831.614 TL ödemiştir. Hisse devir bedeli olarak Halk Yatırım Menkul Değerler AŞ firmasına yaptırılan 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 2022 tarihi itibarıyla şerefiye tutarı 14.631.400 TL'dir. İşletme birleşmesi sonucunda oluşan şerefiye tutarı projenin teslimi ile birlikte projenin satış oranı üzerinden peyderpey giderilecek ve proje satılıp teslim olduğunda finansal tablolarda şerefiye rakamı kalmayacaktır.

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

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

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 tarihli bağımsız denetimden geçmiş konsolide olmayan finansal durum tablolarının önemli kalemleri karşılaştırmalı olarak aşağıda yer almaktadır.

Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020
Dönen Varlıklar	1.168.630.977	2.038.355.679	1.204.036.114
Nakit ve nakit benzerleri	864.642.136	849.041.503	820.021.801
Finansal yatırımlar	113.195.889	-	-
Ticari Alacaklar	164.649.291	36.445.330	8.311.723
Stoklar	111.123	973.711.360	321.093.621
Diğer Dönen Varlıklar (*)	26.032.538	179.157.486	54.608.969
Duran Varlıklar	5.534.268.036	2.581.459.332	1.724.945.302
Ticari Alacaklar	30.401.117	29.484.195	2.750.913
Maddi Duran Varlıklar	1.085.969	406.987	537.191
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	16.125.322	16.152.165	14.794.751
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.444.057.000	1.594.626.855	867.782.413
Stoklar	1.785.703.532	607.713.712	532.926.026
Diğer Duran Varlıklar (**)	256.895.096	333.075.418	306.154.008
Aktif Toplamı	6.702.899.013	4.619.815.011	2.928.981.416
Kısa Vadeli Yükümlülükler	577.423.970	1.673.057.086	1.025.308.718
Finansal Borçlar (***)	115.037.183	127.548.986	105.675.256
Ticari Borçlar	310.281.876	361.018.824	188.879.050
Ertelenmiş Gelirler (****)	92.693.946	1.127.705.596	727.821.241
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler (*****)	59.410.965	56.783.680	2.933.171
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.352.705.689	505.627.905	459.197.454
Finansal Borçlar	102.052.443	194.755.035	289.165.205
Ticari Borçlar	44.457.493	1.436.089	126.250.000
Ertelenmiş Gelirler (****)	1.203.789.772	308.443.584	27.096.800
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler (*****)	2.405.981	993.197	16.685.449
Toplam Yükümlülükler	1.930.129.659	2.178.684.991	1.484.506.172
Özkaynaklar	4.772.769.354	2.441.130.020	1.444.475.244
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	4.772.769.354	2.441.130.020	1.444.475.244
Ödenmiş Sermaye	1.145.000.000	1.000.000.000	460.000.000
Sermaye düzeltme farkları	21.599.008	21.599.008	21.599.008
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	301.118.336	301.118.336	278.977.708
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları	-664.786	-186.972	-13.176
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19.519.775	11.781.404	9.055.996
Geçmiş yıllar karları	954.079.873	632.130.300	556.263.597
Net dönem karı	2.332.117.148	474.687.944	118.592.111
Azınlık Payları	--	--	--
Pasif Toplamı	6.702.899.013	4.619.815.011	2.928.981.416

(*) Dönen Varlıklar kaleminin içinde yer alan Diğer kalemi; Diğer Alacaklar, Peşin Ödenmiş Giderler, Cari Dönem Vergisiyle ilgili Varlıklar ve Diğer Dönen 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 Nida Park Küçükyalı projesinden

12 adet bağımsız bölüm alımı için vermiş olduğu 25.818.145 TL tutarındaki uzun vadeli sipariş avanslarından, 75.615.716 TL'si CUBES Ankara Projesi kapsamında vermiş olduğu iş avanslarından, 17.883.261 TL'si Tblo Adalar Projesi kapsamında vermiş olduğu iş avanslarından, 43.200 TL'si diğer avanslardan oluşmaktadır.

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

(****) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirlerin Şirket portföyünde yer alan, "T.Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi"nin, 7.225,80 m² parsel alanı üzerinde konumlu ve 3328 ada 12 parsel ile kayıtlı, toplam 54.582,90 m² satılabilir/kiralanabilir alana ve 112.603,97 m² inşaat alanına sahip olan B Kule bloğunun, shop-mix alanı olarak ayrılmış olan dükkanlar hariç olmak üzere geri kalan 51.563,30 m² alanın tamamının;Aylık 13.650.000,- TL + KDV bedel üzerinden,İlk altı aylık dönem için kira ödemesiz, ikinci altı ay için 81.900.000,00 TL+KDV tutarındaki kiranın 2022 yılı Aralık ayı içerisinde tahsilatından, 10.793.946 TL'lik kısmı hali hazırda satışı devam eden Cubes Ankara ve Tablo Adalar projesine ait müşterilerden alınan satış bedellerinden oluşmaktadır..

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

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

Varlıklar:

Şirket'in toplam varlıkları 2020 yılında 2,9 milyar TL, 2021 yılında 4,6 milyar TL ve 2022 yılında 6,7 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2022 itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinde yaşanan artışın başlıca nedenleri, 2022 şirket portföyünde yer alan İUFM projesinin 12 Nisan 2022 tarihinde 25.718 m²'lik kısmının Vakıfbank'a 930 milyon TL bedel ile satılması, Şirket tarafından hali hazırda yapımı ve satışı devam eden Cubes Ankara ve Tablo Adalar Projesine ait satışlardan kaynaklanan nakit girişleri ve Şirket tarafından 30.11.2018 tarihinde Satış Vaadi Sözleşmesi ile satın alınan Nidapark Küçükalyalı Projesine ait toplam 106 adet Bağımsız Bölümün satış işlemlerinden kaynaklanmaktadır.

Toplam varlıklar içerisinde yer alan Kısa Vadeli Stoklar kaleminde 2022 yılında yaşanan azalış, 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, 2 Kasım 2020 tarihinde 28.001 m²'lik kısmının önceki dönemlerdeTürkiye Vakıflar Bankası ile yaptığı satış vaadi sözleşmesi gereğince geliştirilerek satılması sonucu yatırım amaçlı gayrimenkullerden stoklara transfer edilmiş olan kısımlarının 2022 yılı içerisinde teslimi sonrası çıkışının yapılmasından kaynaklanmaktadır.

Toplam varlıklar içerisinde yer alan Uzun Vadeli Stoklar kaleminde 2022 yılında yaşanan artış, Şirket tarafından hali hazırda yapımı devam eden CUBES Ankara Projesi ve Tablo Adalar Projesine ait yapılan harcamalardan kaynaklanmaktadır.

31 Aralık 2022 itibarıyla Kısa ve Uzun Vadeli Ticari Alacaklar kaleminde yaşanan artış, Şirket tarafından 30.11.2018 tarihinde Satış Vaadi Sözleşmesi ile satın alınan Nidapark Küçükalyalı Projesine ait toplam 106 adet Bağımsız Bölümün satış işlemlerinin yürütülmesi sonucu 94 adet Bağımsız Bölümün satışlarına ait vadeli alacak tutarlarından kaynaklanmaktadır.

Yükümlülükler:

Şirket'in toplam kısa ve uzun vadeli yabancı kaynakları 2020 yılında 1,48 Milyar TL, 2021 yılında 2,18 Milyar TL ve 2022 yılında 1,93 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Yıllar itibarıyla Kısa ve Uzun Vadeli Ticari Borçlar kaleminde artış gerçekleşmiştir. Şirket'in, İUFM Projesi, Cubes Ankara Projesi ve Tablo Adalar Projesine 2022 yılı proje yüklenicilerine kısa vadeli ticari borçları oluşmuş olup, ilgili borçlar vadelerinde ödenmiştir. Artışın 2022 yılındaki sebebi ise İUFM Projesi, Cubes Ankara Projesi ve Tablo Adalar Projesine 2022 yılı proje yüklenicilerine olan tahakkuk etmiş ve vadesi henüz gelmemiş borçlardan oluşmaktadır.

Yıllar itibarıyla kısa ve uzun vadeli Ertelenmiş Gelirler kaleminde artış gerçekleşmiştir. Şirket, T. Vakıflar Bankası ile IUFM projesi için yaptığı satış vaadi sözleşmesine ilişkin 23 Kasım 2018 tarihinde 22.900 m2'lik kısmı için 299.990.000 TL bedel ile, 2 Kasım 2020 tarihinde 28.001 m2'lik kısmı için 427.018.300 TL bedeli tahsil ederek Ertelenmiş Gelirler kaleminde takip etmektedir. Ayrıca Şirket tarafından hali hazırda satışı devam eden Cubes Ankara ve Tablo Adalar projelerine ait Satış Vaadi Sözleşmesi ile satışı yapılan tahsilat bedellerinden kaynaklanmaktadır.

31 Aralık 2022 itibarıyla önceki yıllara göre diğer kısa vadeli yükümlülükler kalemindeki artışın sebebi Şirket'in devam eden projelerine ait tahakkuk etmiş proje yüklenicilerinden kesinti yolu ile kesmiş olduğu ödenecek vergilerden ve Mülkiyeti Şirkete ait olan İzmir İli, Konak İlçesi, 8601 ada 1 parsel (yeni 2 parsel) sayılı taşınmaz için "İzmir Konak Karma Projesi" adıyla İlk İnşaat Taah. San ve Tic. AŞ - KAF Teknik Yapı ve İnş. San. ve Tic. AŞ İş Ortaklığı ile Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" modeline göre 05.01.2018 tarihinde imzalanan yüklenici sözleşmesinin, yüklenicinin sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi sebebiyle fesih edilmesi sonucu alınan teminat tutarlarından kaynaklanmaktadır.

Özkaynaklar:

Şirket'in özkaynaklar toplamı 2020 yılında 1,44 milyar TL, 2021 yılında 2,44 milyar TL ve 2022 yılında 4,77 milyar TL'dir. Yıllar itibarıyla Şirket'in çıkarılmış sermaye kaleminde artış gerçekleşmiştir. Şirket 2020 yılında 230 milyon TL bedelli, 2021 yılında 40 milyon TL bedelsiz ve 500 milyon TL bedelli, 2022 yılında 145 milyon TL bedelsiz sermaye artırımını yapmıştır.

Şirket kamuya açıklanan finansal tablolarına göre 2020 yılında 118,6 milyon TL, 2021 yılında 474,7 milyon TL ve 2022 yılında 2,33 milyar TL dönem net karı elde etmiştir.

Mali Oranlar:

Şirket'in seçilmiş mali oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Seçilmiş Mali Oranlar	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Cari Oran (Dönen varlıklar/Kısa vadeli yükümlülükler)	2,02	1,22	1,17
Likit Oran ((Dönen varlıklar-Stoklar)/Kısa vadeli yükümlülükler)	2,02	0,64	0,86
Nakit Oran ((Hazır değerler+Menkul Kıymetler)/Kısa vadeli yükümlülükler)	1,69	0,51	0,80
Özsermaye Karlılık Oranı (Net kar/Özsermaye)	%48,86	%19,45	%8,21
Kaldıraç Oranı (Toplam borçlar/Aktif)	%28,80	%47,16	%50,68

Şirket'in cari, likit ve nakit oranlarına bakıldığında söz konusu oranlar 2021 yılında 2020 yılına göre azalırken, 2022 yılında ise artış göstermiştir.

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

Şirket'in Özsermaye Karlılık oranlarına bakıldığında söz konusu oran 2021 yılında ve 2022 yılında bir önceki yıllara göre artmış olup bu artışın nedeni yatırımların tamamlanmaya

başlamış olması, yeni yatırımların yapılması ve özsermayesinin yıllar itibariyle artış göstermesinden kaynaklanmaktadır.

Şirket'in Kaldıraç oranına bakıldığı zaman 2021 yılında 2020 yılına göre, 2022 yılında ise 2021'a göre azalış göstermiştir. Bu azalışın sebebi mevcut yatırımların ve yeni yatırımların devam etmesisebebiyle aktif büyüklüğünün artması ve ödenmiş sermayesini arttırarak dış kaynak kullanımına ihtiyaç duymamasından kaynaklanmaktadır.

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 tarihli bağımsız denetimden geçmiş konsolide olmayan seçilmiş Gelir Tablosu kalemleri karşılaştırmalı olarak aşağıda yer almaktadır.

Seçilmiş Gelir Tablosu Kalemleri (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020
Hasılat	2.807.370.710	248.238.123	77.714.452
Satışların Maliyeti	-1.961.325.390	-60.457.969	-53.532.596
BRÜT KAR/(ZARAR)	846.045.320	187.780.154	24.181.856
Genel Yönetim Giderleri	-33.174.702	-18.848.025	-14.617.561
Pazarlama Satış Giderleri	-44.344.337	-17.726.344	-3.009.036
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1.574.382.523	343.449.371	92.944.085
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-224.240	-5.636.244	-11.033.049
Finansman Gelirleri(*)	0	0	41.858.909
Finansman Giderleri	-10.567.416	-14.330.968	-11.733.093
NET DÖNEM KARI	2.332.117.148	474.687.944	118.592.111

(*)2021 ve 2022 yıllarına ait finansal gelirler kalemi Hasılat kaleminde yer almaktadır.

Şirket'in hasılatı 2020 yılında 77,7 milyon TL, 2021 yılında 248,2 milyon TL ve 2022 yılında 2,81 Milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

2022 yılında 2021 yılına göre hasılatın önemli ölçüde artırmasının sebebi, Şirket 135.988 m² alana sahip İUFM projesinin, 22.900 m²'lik kısmının satılması için 23 Kasım 2018 tarihinde, 28.001 m²'lik kısmının satılması için 2 Kasım 2020 tarihinde, 4.785,68 m²'lik kısmının satılması için 6 Ocak 2021 tarihinde ve 25.718,12 m²'lik kısmının satılması için 12 Nisan 2022 tarihinde Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile satış vaadi sözleşmesi imzalamıştır. T. Vakıflar Bankası T.A.O ile teslim tutanağı imzalanarak satış işleminin gerçekleşmesinden kaynaklanmaktadır.. 2021 yılı hasılatında 2020 yılına göre artışın nedeni Şirket tarafından 30.11.2018 tarihinde Satış Vaadi Sözleşmesi ile satın alınan Nidapark Küçükyalı Projesine ait toplam 106 adet Bağımsız Bölümün satış işlemlerinin yürütülmesi sonucu 25 adet Bağımsız Bölümün satış tutarlarından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in finansman giderleri 2020 yılında 11,7 milyon TL, 2021 yılında 14,3 milyon TL, 2022 yılında 10,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

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

Şirket'in net satışlar veya gelirlerinin detayı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

NET SATIŞLAR (TL)	31.12.2022	%	31.12.2021	%	31.12.2020	%
Konut/Ofis satışları	2.547.961.198	90,76	95.580.193	38,50	74.097.694	95,35
Kira Gelirleri	4.336.777	0,15	3.518.252	1,42	3.616.758	4,65
Mevduat faiz gelirleri(*)	204.153.769	7,27	148.138.835	59,68	0	0,00
Menkul kıymet faiz geliri(*)	33.860.851	1,2	0	0,00	0	0,00
Menkul kıymet değerleme(*)	9.670.851	0,34	0	0,00	0	0,00
Menkul kıymet satış karı(*)	7.387.264	0,26	1.000.843	0,40	0	0,00
TOPLAM	2.807.370.710	100	248.238.123	100	77.714.452	100

(*)2021 ve 2022 yıllarına ait finansal gelirler kalemi Hasılat kaleminde yer almaktadır.

Şirket'in net satış gelirleri, Yatırım Amaçlı Gayrimenkul satışları, konut satışları, Ticari ünite (ofis) satışları, kira gelirleri, mevduat faiz gelirleri, menkul kıymet faiz gelirleri, menkul kıymet değerleme gelirleri, menkul kıymet satış karlarından oluşmaktadır. 2022 yılında Şirket 135.988 m² alana sahip İUFM projesinin, 22.900 m²'lik kısmının satılması için 23 Kasım 2018 tarihinde, 28.001 m²'lik kısmının satılması için 2 Kasım 2020 tarihinde, 4.785,68 m²'lik kısmının satılması için 6 Ocak 2021 tarihinde ve 25.718,12 m²'lik kısmının satılması için 12 Nisan 2022 tarihinde Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O ile satış vaadi sözleşmesi imzalamıştır. T. Vakıflar Bankası T.A.O ile teslim tutanağı imzalanarak satış işleminin gerçekleşmesinden, 2021 yılı konut/ofis satış gelirlerinin 2020 yılına göre artışın nedeni Şirket tarafından 30.11.2018 tarihinde Satış Vaadi Sözleşmesi ile satın alınan Nidapark Küçükyalı Projesine ait toplam 106 adet Bağımsız Bölümün satış işlemlerinin yürütülmesi sonucu 25 adet Bağımsız Bölümün satış tutarlarından kaynaklanmakta olup, ayrıca 2022 ve 2021 yılı hesap döneminde Şirket faiz/değerleme gelirlerini hasılat kaleminde takip etmektedir. 2020 yılı faiz gelirleri 41,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir..

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 gelişmelere, döviz ve faiz oranlarının seyrine hassasiyeti yüksektir. Ayrıca Şirket, sektördeki yoğun rekabet ortamının yarattığı risklere de maruz kalabilmektedir.

Şirket'in 2020, 2021, 2022 yıllarına ait ticari faaliyetlerinden sağladığı kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü bulunmamaktadır.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Borçluluk Durumu (TL)	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Kısa vadeli yükümlülükler	577.423.970	1.673.057.086	1.025.308.718
Garantili	-	-	-
Teminatlı	-	-	-
Garantisiz/Teminatsız	577.423.970	1.673.057.086	1.025.308.718

Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	1.352.705.689	505.627.905	459.197.454
Garantili	-	-	-
Teminatlı	-	-	-
Garantisiz/Teminatsız	1.352.705.689	505.627.905	459.197.454
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	1.930.129.659	2.178.684.991	1.484.506.172
Özkaynaklar	4.772.769.354	2.441.130.020	1.444.475.244
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	1.145.000.000	1.000.000.000	460.000.000
Yasal yedekler	19.519.775	11.781.404	9.055.996
Sermaye Düzeltme Farkları	21.599.008	21.599.008	21.599.008
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	301.118.336	301.118.336	278.977.708
TOPLAM KAYNAKLAR	6.702.899.013	4.619.815.011	2.928.981.416

Net Borçluluk Durumu (TL)	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
A. Nakit	864.642.136	849.041.503	820.021.801
B. Nakit Benzerleri	--	--	--
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	113.195.889	--	--
D. Likidite (A+B+C)	977.838.025	849.041.503	820.021.801
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	--	--	--
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	--	--	--
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	115.037.183	127.548.986	105.675.256
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	--	--	--
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	115.037.183	127.548.986	105.675.256
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	-862.800.842	-721.492.517	-714.346.545
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	102.052.443	194.755.035	289.165.205
L. Tahviller	--	--	--
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	--	--	--
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	102.052.443	194.755.035	289.165.205
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	-760.748.399	-526.737.482	-425.181.340

Borçluluk Durumu (TL)	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Kısa vadeli yükümlülükler	577.423.970	1.673.057.086	1.025.308.718
Garantili	-	-	-

Teminatlı	-	-	-
Garantisiz/Teminatsız	577.423.970	1.673.057.086	1.025.308.718
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	1.352.705.689	505.627.905	459.197.454
Garantili	-	-	-
Teminatlı	-	-	-
Garantisiz/Teminatsız	1.352.705.689	505.627.905	459.197.454
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	1.930.129.659	2.178.684.991	1.484.506.172
Özkaynaklar	4.772.769.354	2.441.130.020	1.444.475.244
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	1.145.000.000	1.000.000.000	460.000.000
Yasal yedekler	19.519.775	11.781.404	9.055.996
Sermaye Düzeltme Farkları	21.599.008	21.599.008	21.599.008
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	301.118.336	301.118.336	278.977.708
TOPLAM KAYNAKLAR	6.702.899.013	4.619.815.011	2.928.981.416

Net Borçluluk Durumu (TL)	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
A. Nakit	864.642.136	849.041.503	820.021.801
B. Nakit Benzerleri	--	--	--
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	113.195.889	--	--
D. Likidite (A+B+C)	977.838.025	849.041.503	820.021.801
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	--	--	--
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	--	--	--
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	115.037.183	127.548.986	105.675.256
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	--	--	--
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	115.037.183	127.548.986	105.675.256
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	-862.800.842	-721.492.517	-714.346.545
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	102.052.443	194.755.035	289.165.205
L. Tahviller	--	--	--
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	--	--	--
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	102.052.443	194.755.035	289.165.205
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	-760.748.399	-526.737.482	-425.181.340

Şirket'in, 2022 yılı verileri geçmiş yıllarla kıyaslandığında net nakit pozisyonuna geçtiği görülmektedir. Şirket, net finansal borçlarını nakit olarak ödeyebilmektedir. 31 Aralık 2022

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	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dönen Varlıklar	1.168.630.977	2.038.355.679	1.204.036.114
Kısa Vadeli Yükümlülükler	577.423.970	1.673.057.086	1.025.308.718
Net İşletme Sermayesi	591.207.007	365.298.593	178.727.396

Şirket'in 31.12.2022 itibarıyla aktif toplamı 6.702.899.013 TL olup, bunun 1.168.630.977 TL'si dönen varlıklardan oluşmaktadır. Dönen varlıklar içerisinde yer alan nakit ve nakit benzerlerinin toplamı 864.642.136 TL olup, kısa vadeli ticari alacaklar ile stokların toplamı ise 172.677.106 TL'dir. Şirket'in 31.12.2022 itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinin toplamı 577.423.970 TL olup, bunun 115.037.183 TL'si kısa vadeli finansal borçlardan ve 335.436.590 TL'si kısa vadeli ticari borçlardan oluşmaktadır. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

31.12.2022 itibarıyla Şirket'in net işletme sermayesi 591.207.007 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:

2022 yılının üçüncü çeyreğinde, REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi bir önceki çeyreğe göre %14,6 azalışla 86,8 puan düzeyinde gerçekleşmiştir. Gayrimenkul Fiyat Beklenti Endeksi ise bir önceki çeyreğe göre %9,90 azalışla 163,8 puana düşerek gayrimenkul fiyatlarında artış beklentisinin yavaşladığını göstermektedir.

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" ve "İhraç Edilecek Paylara İlişkin Riskler" ve "Diğer Riskler" ana başlıkları altında detaylandırılan riskler, belirsizlikler ve olaylar ile 12.1 nolu bölümde bahsedilen hususlar dışında, finansal durumu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

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

Yoktur.

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

Yoktur.

13.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

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

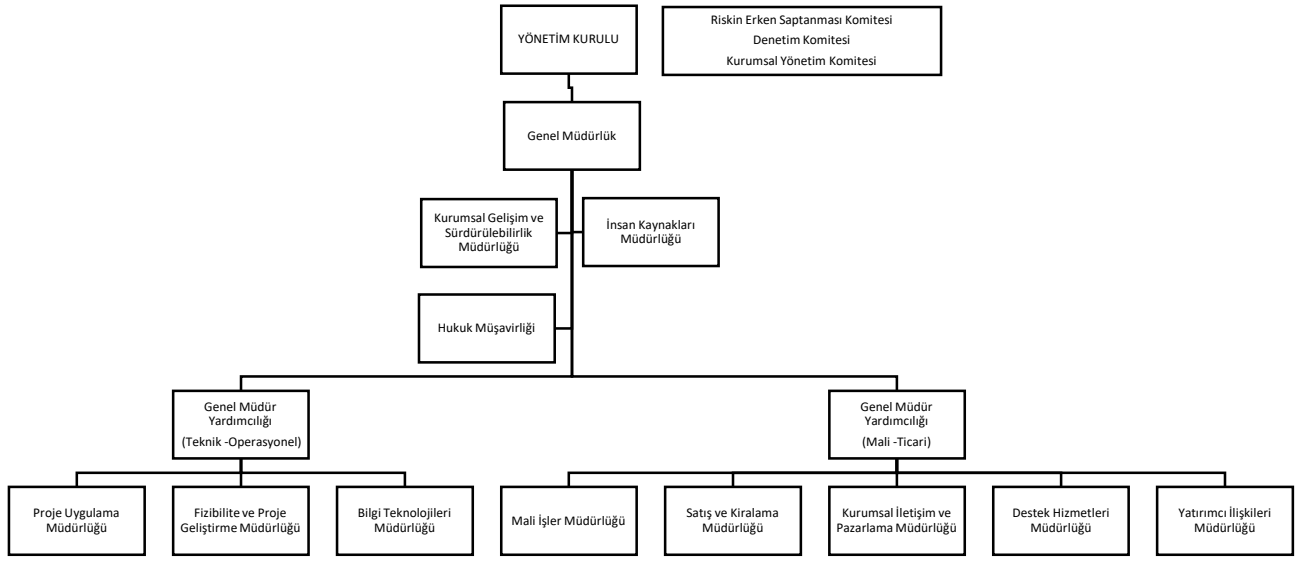
Yoktur.

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

Yoktur.

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



14.2. İdari yapı:

14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

ADI SOYADI	GÖREVİ	İŞ ADRESİ	SON 5 YILDA İHRACATÇIDA ÜSTLENDİĞİ GÖREVLER	SON DURUM ORTAKLIK DIŞINDA ALDIĞI GÖREVLER	GÖREV SÜRESİ/ KALAN SÜRE	SERMAYE PAYI
Mikail HIDIR	Yönetim Kurulu Başkanı	Şerifali Mah. Bayraktar Bulv. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/ İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdür Yardımcısı	3 Yıl /İlk Genel Kurula Kadar	

Doç. Dr. Şükrü Mete TEPEGÖZ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Şerifali Mah. Bayraktar Bulv. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Özellikli Krediler Yönetimi Başkanı	3 Yıl /İlk Genel Kurula Kadar	
Onur İNCEHASAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Şerifali Mah. Bayraktar Bulv. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ Genel Müdürü	3 Yıl /İlk Genel Kurula Kadar	
Tevfik ERPEK	Yönetim Kurulu Üyesi	Şerifali Mah. Bayraktar Bulv. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Kobi Bankacılığı Pazarlama Başkanı	3 Yıl /İlk Genel Kurula Kadar	
Arzu SEYAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Şerifali Mah. Bayraktar Bulv. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Kurumsal Bankacılık Pazarlama Başkanı	3 Yıl /İlk Genel Kurula Kadar	
Rıfat DEMİRBAŞ	Yönetim Kurulu Üyesi	Şerifali Mah. Bayraktar Bulv. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	Yüksek Mimar	3 Yıl /İlk Genel Kurula Kadar	
Ömer DEMİR	Yönetim Kurulu Üyesi	Şerifali Mah. Bayraktar Bulv. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	Serbest Meslek	1 Yıl/İlk Genel Kurula Kadar	
Korhan TURGUT	Yönetim Kurulu Üyesi	Şerifali Mah. Bayraktar Bulv. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	T. Vakıflar Bankası Genel Muhasebe ve Mali İşler Başkanlığı Başkanı	2 Yıl/İlk Genel Kurula Kadar	
Mustafa ŞENGÜL	Yönetim Kurulu Üyesi	Şerifali Mah. Bayraktar Bulv. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	Avukat	1 Yıl/İlk Genel Kurula Kadar	

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Onur İNCEHASAN	Genel Müdür	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	Genel Müdür	-	-
Esat HOROZ	Genel Müdür Yrd (Teknik-Operasyonel)	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	Proje Uygulama Müdürü	-	-

Hasan Gürsel ÖZTAMUR	Genel Müdür Yrd (Mali- Ticari)	Şerifali Mah. Nutuk 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 Hıdır

Yönetim Kurulu Başkanı

1979 yılında Kepsut/Balıkesir'de doğan Mikail Hıdır, 2000 yılında Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuş ve bir süre avukatlık yapmıştır. 2003 yılında Vakıfbank'a Müfettiş Yardımcısı olarak bankacılık kariyerine başlamış, Müfettişlik görevinin ardından sırasıyla Takip Ekipleri Müdürlüğü, Uyum Müdürlüğü, Kredi İzleme ve Takip Başkanlığı ve İç Kontrol Başkanlığı görevlerinde bulunmuştur. Ayrıca Güneş Sigorta AŞ'de Genel Müdür Yardımcılığı ve Vakıfbank International AG Viyana'da Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. 13 Aralık 2018 tarihinde Vakıfbank'a Genel Müdür Yardımcısı olarak atanan Mikail HİDİR İngilizce bilmektedir. 22.06.2020 tarihinde yapılan 2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiş olup, Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir. Mikail Hıdır'ın Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Doç. Dr. Şükrü Mete Tepegöz

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

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

Onur İncehasan

Yönetim Kurulu Üyesi

Genel Müdür

1997 yılında Gazi Üniversitesi Müh. Mim. Fakültesi Makine Mühendisliği bölümünden mezun oldu. Yüksek Lisansını 2014-2015 yılları arasında Gedik Üniversitesi İşletme Yönetimi (MBA) bölümünde tamamladı. Kısa süreli özel sektör deneyiminden sonra, 1998 yılında İstanbul Gaz Dağıtım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketinde (İGDAŞ) Proje Mühendisi olarak meslek hayatına başladı.

1998-2020 yılları arasında İGDAŞ'ta sırasıyla Eğitim Uzmanı, İç Tesisat Müdürü, Kalite Müdürü, Anadolu Bölge Müdürü, Genel Müdür Yardımcısı (İşletme) ve Yönetim Danışmanı olarak görev yaptı. Yöneticilik kariyerinde; teknik şartnameler ve esasların oluşturulması, yönetmelik ve standartların hazırlanması, kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılması ve müşteri süreçlerinin iyileştirilmesine yönelik çok sayıda projeye liderlik etmiş olup, gerçekleşen bu projelerin biri vesilesiyle Milli Prodüktivite Merkezi tarafından "2007 Yılın İşvereni" seçilmiştir.

Çeşitli sivil toplum kuruluşlarında yöneticilik yapmıştır. Mart 2020 itibarıyla Şirketimizde Genel Müdür olarak göreve başlayan Onur İncehasan, evli ve 3 çocuk babasıdır. Şirketimizde 19.03.2020 tarihinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Tevfik Erpek

Yönetim Kurulu Üyesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi

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

Arzu SEYAN

Yönetim Kurulu Üyesi

28.09.1975 tarihinde doğan Arzu Seyan, 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. 22.06.2020 tarihinde yapılan 2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir. Arzu Seyan'ın Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Rıfat Demirbaş

Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı

Denetim Komitesi Üyesi

1965 Yılında Kırşehir'de dünyaya geldi. İlkokul, Ortaokul ve Lise eğitimini Ankara' da tamamladı. Ankara Gazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümünden 1988 yılında mezun oldu. 1990 yılında Gazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümünde başladığı Yüksek Lisans eğitimini 1993 yılında tamamladı. 1989 - 1994 yılları arasında Vakıflar Bankası Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfına ait yatırım firması Obaköy AŞ'de Mimar ve Kontrol Amiri olarak görev yaptı.

1995 Yılında Vakıflar Bankası Genel Müdürlüğü İnşaat ve Emlak Grup Başkanlığında Y.Mimar olarak göreve başladı. 1995- 2007 yılları arasında bankanın Türkiye genelindeki proje ve inşaat işlerinde, Kontrol Amiri, müdür yardımcısı görevlerinde bulundu. Yine aynı dönem içerisinde de banka hizmet binaları alım, satım, kiralama işleri ile gayrimenkul işlerini emlak müdür yardımcısı ve vekil emlak müdürü olarak yürüttü.

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

Ömer Demir

Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı

1973 yılında Trabzon'da doğan Ömer Demir ilk, orta ve lise eğitimini Trabzon'da tamamladıktan sonra 1995 yılında Rize Meslek Yüksek Okulunda İnşaat Bölümünü bitirmiştir. 1997-2002 yılları arasında saha teknikerliği görevini yapmıştır. 2011 yılında Azerbaycan Medical University Eczacılık Bölümünü tamamlamıştır.Evli ve 3 çocuk babası olan Ömer Demir serbest meslek ile uğraşmaktadır. 02.04.2021 tarihinde yapılan 2020 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir. Ömer Demir'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

Yönetim Kurulu Üyesi

1983 yılı, Diyarbakır doğumlu olan Korhan Turgut, Hacettepe Üniversitesi İktisat Bölümü'nden 2005 yılında mezun olmuş, yüksek lisansını Hacettepe Üniversitesi İktisat bölümünde tamamlamıştır. Halen Marmara Üniversitesi Bankacılık bölümünde doktora çalışmalarına devam etmektedir. 2006 yılında T. Vakıflar Bankası T.A.O.' da Müfettiş Yardımcısı olarak göreve başlamış olan Korhan Turgut, 2013 yılına kadar Müfettiş daha sonra Kredi Raporlama ve Finansal Kontrol Müdürlüğünde Müdür görevlerinde bulunmuştur. Haziran 2016 tarihinden itibaren T. Vakıflar Bankası T.A.O.'da Genel Muhasebe ve Mali İşler Başkanı olarak görevine devam etmektedir. 02.04.2021 tarihinde yapılan 2020 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir. Korhan Turgut'un Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Mustafa Şengül

Yönetim Kurulu Üyesi

Denetim Komitesi Başkanı

2000 yılında Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Mustafa Şengül, 2001 yılında avukatlık stajını tamamlamıştır. 2001 yılından itibaren kurucusu olduğu Ligos Hukuk Bürosu bünyesinde; ticaret ve şirketler hukuku, bankacılık ve finans hukuku, gayrimenkul hukuku ve

gayrimenkul yatırım danışmanlıkları ile iş sağlığı ve güvenliğinden kaynaklı hukuk ve ceza yargılamalarında uzmanlaşmıştır. Şengül geçtiğimiz yıllarda çeşitli üniversite ve uluslararası projelerde iş kazaları ve iş güvenliği konularında eğitim ve seminerlerde konuşmacı ve eğitmeni olarak yer almıştır. Şengül 2011 yılından itibaren savunma sanayi, bilişim, gayrimenkul geliştirme ve yatırım sektörlerinde faaliyet gösteren birden fazla şirkette yönetim kurulu başkanlığı veya yönetim kurulu üyeliği görevlerinde bulunmaktadır. 31.03.2022 tarihinde yapılan 2021 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir. Mustafa Şengül'ün Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Esat HOROZ

Genel Müdür Yardımcısı

Teknik - Operasyonel

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

Hasan Gürsel ÖZTAMUR

Genel Müdür Yardımcısı

Mali - Ticari

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

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

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Son Durum itibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı
------------	--------	-----------	---	---	-----------------------------------	--------------

						(TL)	(%)
MİKAİL HIDİR	YK Başkanı	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	YK Başkanı	T.Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdür Yardımcısı	3 Yıl /İlk Genel Kurula Kadar	-	-
DOÇ. DR.ŞÜKRÜ METE TEPEGÖZ	YK Başkan Vekili	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	YK Başkan Vekili	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Özellikli Krediler Yönetimi Başkanı	3 Yıl /İlk Genel Kurula Kadar	-	-
ONUR İNCEHASAN	YK ÜYESİ/GENEL MÜDÜR	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	YK ÜYESİ/GENEL MÜDÜR	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ Genel Müdür	3 Yıl /İlk Genel Kurula Kadar	--	-
TEVFİK ERPEK	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi / Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Kobi Bankacılığı Pazarlama Başkanı	3 Yıl /İlk Genel Kurula Kadar	-	--
ARZU SEYAN	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	YK Üyesi	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Kurumsal Bankacılık Pazarlama Başkanı	3 Yıl /İlk Genel Kurula Kadar	-	-
RIFAT DEMİRBAŞ	YK Üyesi(Bağımsız)	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız) / Denetim Komitesi Üyesi	Yüksek Mimar	3 Yıl /İlk Genel Kurula Kadar	-	-
ÖMER DEMİR	YK Üyesi(Bağımsız)	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İstanbul	YK Üyesi	-	2 Yıl /İlk Genel Kurula Kadar	-	-
Korhan TURGUT	Yönetim Kurulu Üyesi	Şerifali Mah. Bayraktar Bulv. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/ İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	T. Vakıflar Bankası Genel Muhasebe ve Mali İşler Başkanlığı Başkanı	2 Yıl/İlk Genel Kurula Kadar	-	-

Mustafa ŞENGÜL	Yönetim Kurulu Üyesi	Şerifali Mah. Bayraktar Bulv. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/ İstanbul	Yönetim Kurulu Üyesi	Avukat	1 Yıl/İlk Genel Kurula Kadar	-	-
-------------------	-------------------------	--	-------------------------	--------	---------------------------------------	---	---

14.5. Son 5 yılda, ihraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğünün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

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

31.12.2022 sonu itibariyle Şirket Yönetim Kurulu Üyelerine ve diğer üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar toplamı: 4.359.125,19-TL

Şirket Yönetim Kurulu üyelerine aylık ücretleri dışında herhangi bir ödemede bulunmamaktadır. Yönetim Kurulunun ücretleri her yıl yapılan Olağan Genel Kurulda belirlenmektedir. 2022 yılında Genel Kurul Yönetim Kurulu aylık ücretlerini net aylık 7.590-TL olarak belirlemiştir.

2022 yılında Yönetim Kurulu Ücret ve giderleri: 1.291.527,81-TL

Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler: 3.067.597,38-TL

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

Yönetim Kurulu üyeleri için kıdem karşılığı, emeklilik aylığı ve benzeri menfaatler için herhangi bir tahakkuk yapılmamıştır. Yönetimde söz sahibi personele 372.878 TL kıdem karşılığı ayrılmıştır.

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççada Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
MİKAİL HİDİR	YK Başkanı	3 Yıl /İlk Genel Kurula Kadar
DOÇ. DR. ŞÜKRÜ METE TEPEGÖZ	YK Başkan Vekili	3 Yıl /İlk Genel Kurula Kadar
ONUR İNCEHASAN	YK Üyesi/Genel Müdür	3 Yıl /İlk Genel Kurula Kadar
TEVFİK ERPEK	YK Üyesi	3 Yıl /İlk Genel Kurula Kadar
ARZU SEYAN	YK Üyesi	3 Yıl /İlk Genel Kurula Kadar
RIFAT DEMİRBAŞ	YK Üyesi	3 Yıl /İlk Genel Kurula Kadar
ÖMER DEMİR	YK Üyesi	2 Yıl/İlk Genel Kurula Kadar
KORHAN TURGUT	YK Üyesi	2 Yıl/İlk Genel Kurula Kadar
MUSTAFA ŞENGÜL	YK Üyesi	1 Yıl/İlk Genel Kurula Kadar
ESAT HOROZ	Genel Müdür Yrd (Teknik-Operasyonel)	3 Yıl
HASAN GÜRSEL ÖZTAMUR	Genel Müdür Yrd (Mali-Ticari)	2 Yıl

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

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

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

Denetim Komitesi Üyeleri		
Adı Soyadı	Ünvanı	Bağımsızlık
Mustafa ŞENGÜL	Başkan	Bağımsız Üye
Rıfat DEMİRBAŞ	Üye	Bağımsız Üye

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

Denetimden Sorumlu Komite, 2022 yılı içerisinde 11 defa toplanmış ve 5 adet raporu Yönetim Kuruluna sunmuştur.

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

Bununla birlikte yine üç aylık periyotlarda dört adet komite raporu hazırlayıp Yönetim Kuruluna sunmuştur. Ayrıca 2022 Yılı bağımsız denetim şirketinin seçimi ile ilgili görüşlerini Yönetim Kuruluna iletmiştir.

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri		
Adı Soyadı	Ünvanı	Bağımsızlık
Ömer DEMİR	Başkan	Bağımsız Üye
Tevfik ERPEK	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 Tevfik ERPEK ve Sayın Ebru BOZDOĞANGİL atanmıştır. Kurumsal yönetimden sorumlu komite, dönem içerisinde 11 defa toplanmış; Kurumsal Yönetim İlkelerinin, Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını

sağlamak, Yönetim Kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak, Yatırımcı İlişkileri Biriminin çalışmalarını gözetmek, Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin sayısı ve seçimine, Yönetim Kurulunun ve ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak, Şirket'in faaliyet gösterdiği alanlarda Şirket'in çalışmalarını etkilemesi muhtemel risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan kaldırıcı ve/veya düşürücü önlemler alınması konusunda Yönetim Kuruluna gündem oluşturmak amacıyla dönem boyunca çalışmalarda bulunmuş ve dönem sonunda yıllık kurumsal yönetim değerlendirmesini yapıp Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı ile Yönetim Kurulunun onayına sunmuştur.

Bununla birlikte Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirket'te "Aday Gösterme Komitesi" ve "Ücretlendirme Komitesi"nin de görevlerini üstlenmiş olup, Şirket'in uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin ücretlendirme esaslarını ve ölçütlerini belirlemek, Ücretlendirme politikası çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyelerine ve Üst Düzey Yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kuruluna sunmak, Bağımsız Üye adayları ile ilgili ön incelemeleri yapıp uygunluğunu Yönetim Kurulu'na sunmak, yıllık kurumsal yönetim değerlendirmesini yapıp Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı ile Yönetim Kurulu'nun onayına sunmak amacıyla, 2022 yılı içerisinde Yönetim Kurulu'na 6 adet rapor hazırlamıştır. Ayrıca Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi ilgili adayını sunmak üzere de 1 kez Aday Gösterme Komitesi rapor hazırlamıştır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyeleri		
Adı Soyadı	Ünvanı	Bağımsızlık
Rıfat DEMİRBAŞ	Başkan	Bağımsız Üye
Tevfik ERPEK	Üye	Bağımsız Üye Değil

Riskin Erken Saptanması Komitesi: Şirket Yönetim Kurulu tarafından, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı uyarınca Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla kurulan Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanlığı görevini Sayın Murat NUHOĞLU ve komite üyeliği görevini ise Sayın Tevfik ERPEK yürütmektedir. Riskin Erken Saptanması Komitesi, 2022 yılı içerisinde 6 adet rapor hazırlayıp Yönetim Kuruluna sunmuştur.

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

Şirket, 2022 yılsonuna kadar kurumsal yönetim tebliğinde belirtilen gruptan ikinci gruba yer almakta iken piyasa değerinin 3 Milyar TL'nin üzerine çıkması sonucu birinci gruba yükselmiştir. Şirket, uyulması zorunlu tüm ilkelere tam uyum göstermiş olup, gönüllü ilkelere uyulmayanlar için çalışmalar yapılmaktadır.

Şirket ile Kobirate Uluslararası Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Hizmetleri AŞ arasında 23 Haziran 2021 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere bir yıl süreli Kurumsal Yönetim Derecelendirmesi Sözleşmesi imzalanmıştır. Bu sözleşme uyarınca Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme notu ağırlıklandırılmış dört ana başlık (Pay Sahipleri, Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık, Menfaat Sahipleri, Yönetim Kurulu) altında yapılan değerlendirme sonucu 30.09.2021 tarihi itibarıyla 8,28 olarak belirlenmiş olup 30 Eylül 2022 tarihinde bu not 8,96'ya yükseltilmiştir.

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 ([Kurumsal Yönetim](http://www.vakifgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim-ilkelerine-uyum-raporlari)) ve Şirket'in kurumsal internet sitesinden (<http://www.vakifgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim-ilkelerine-uyum-raporlari>) ulaşılabilir.

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

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

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

Yatırımcı ilişkileri biriminin başlıca görevleri arasında şunlar yer alır;

- a) Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak,
- b) Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin Vakıf GYO AŞ ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak,
- c) Genel Kurul toplantısının yürürlükteki mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlamak,
- d) Genel Kurul toplantısında, pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanları hazırlamak,
- e) Oylama sonuçlarının kaydının tutulmasını ve sonuçlarla ilgili raporların pay sahiplerine yollanmasını sağlamak,
- f) Mevzuat ve Vakıf GYO AŞ'nin bilgilendirme politikası dahil, kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususu gözetmek ve izlemek.

Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi: Ebru BOZDOĞANGİL

Görevi/Unvanı: Yatırımcı İlişkileri Müdürü

Öğrenim Durumu: Üniversite

Lisanslar: 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 Nutuk Sokak No: 4 Ümraniye/İSTANBUL

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

Faks: +90 (216) 265 40 55

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

	31.12.2020 (Yılsonu)	31.12.2021 (Yılsonu)	31.12.2022 (Yılsonu)
Çalışan personel sayısı	39	39	40

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

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

18. ANA PAY SAHİPLERİ

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

Tablo:1 Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın Ticaret Unvanı	Sermaye Payı			
	31.03.2022		20.03.2023	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
T.Vakıflar Bankası T.A.O.	489.533.427,51	48,95	568.490.105,74	49,65
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı	75.144.026	7,51	86.039.910,97	7,51
T. Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı	68.822.015	6,88	78.801.207,96	6,88
T.C. Çevre ve Şehircilik İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	36.563.104	3,66	41.864.754,63	3,66
Diğer	329.937.428	33	369.804.020,70	32,30
TOPLAM	1.000.000.000,00	100	1.145.000.000,00	100

Tablo:2 Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi
--

Ortağın Ticaret Unvanı	Sermaye Payı			
	31.03.2022		20.03.2023	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
Türkiye Varlık Fonu	317.462.427,74	31,75	368.667.386,25	32,20
T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı	100.697.026,04	10,07	116.938.414,75	10,21

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

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

Tablo:1 Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın Ticaret Unvanı	Oy Hakkı			
	31.03.2022		20.03.2023	
	Oy Hakkı	(%)	Oy Hakkı	(%)
T.Vakıflar Bankası T.A.O.	4.216.702.871,58	61,66	4.336.316.534,82	63,41
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı	979.154.341,35	14,32	979.154.342,55	14,32
T. Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı	525.358.412,30	7,68	525.358.413,30	7,68
T.C. Çevre ve Şehircilik İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	404.692.486,90	5,92	404.692.487,45	5,92
Diğer	712.696.318,63	10,42	593.082.652,64	8,67

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A Grubu	Nama	İmtiyazlı	0,01	406.686.030,77	35,52
B Grubu	Hamiline	İmtiyazsız	0,01	738.313.969,23	64,48
			TOPLAM	1.145.000.000,00	100,00

Şirket esas sözleşmesinin 7. maddesine göre:

Şirket'in payları A ve B gruplarına ayrılmış olup, A grubu nama 40.668.603.076,8 adet pay karşılığı 406.686.030,77 TL'den ve B grubu hamiline 73.831.396.923,2 adet pay karşılığı 738.313.969,23 TL'den oluşmaktadır.

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 tarihleri itibarıyla Grup içerisinde yer alan şirketlerle ilişkisinin detaylı dökümü aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar (TL)	Bakiyenin kaynağını doğuran işlemlere ilişkin özet bilgi	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Bankalar ve diğer hazır değerler				
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank")	Mevduat İşlemi	862.335.333	787.086.567	819.794.585
Peşin ödenmiş giderler				
Türkiye Sigorta AŞ. ("Türkiye Sigorta")	Sigorta İşlemi	475.305	249.846	268.054
İlişkili taraflardan kısa vadeli ve uzun vadeli borçlanmalar				
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank")	Finansman İşlemi	205.703.836	288.173.360	293.728.166
İlişkili taraflara ticari borçlar				
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank")	Gayrimenkul Alım İşlemi	0	126.250.000	252.500.000
Vakıf Pazarlama San. Tic. AŞ	Hizmet Alım İşlemi	117.561	22.615	25.775
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Aracılık Hizmet Alım İşlemi	8260	8260	-
PYS Güvenlik A.Ş.	Hizmet Alım İşlemi	16.220	13.463	8.472
Türkiye Sigorta AŞ. ("Türkiye Sigorta")	Sigorta İşlemi	3.237	1.967	0
Toplam		145.278	126.296.305	252.534.247
İlişkili taraflardan alınan avanslar				

Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank")	Gayrimenkul Satış İşlemi & Kira	81.900.000	1.127.006.536	727.008.300
--	---------------------------------	------------	---------------	-------------

Gelirler (TL)	Bakiyenin kaynağını doğuran işlemlere ilişkin özet bilgi	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
İlişkili taraflardan kira gelirleri				
Vakıfbank	Kiralama İşlemi	3.605.695	2.990.248	2.662.215
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Kiralama İşlemi	0	0	463.608
Toplam		3.605.695	2.990.248	3.125.823
İlişkili taraflardan faiz gelirleri				
Vakıfbank	Vadeli Mevduat Faiz Geliri	201.835.557	148.754.365	39.184.177
Menkul Kıymet Satış Gelirleri	Devlet Tahvili Satış Geliri	7387264	-	-
Toplam		209.222.821	148.754.365	39.184.177
İlişkili taraflardan Gayrimenkul Satış geliri				
Vakıfbank	Vadeli Mevduat Faiz Geliri	2.197.898.700	0	0
Toplam		2.197.898.700	0	0

Giderler (TL)	Bakiyenin kaynağını doğuran işlemlere ilişkin özet bilgi	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri				
Türkiye Sigorta AŞ ("Türkiye Sigorta")	Sigorta İşlemi	718.417	466.814	540.070
Toplam		718.417	466.814	540.070
İlişkili taraflara ödenen faaliyet ve komisyon giderleri				
Vakıfbank	Teminat Mektubu Komisyonu	359.198	506.225	342.803
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Hizmet Alım İşlemi	84.000	216.201	236.918
Vakıf Pazarlama	Hizmet Alım İşlemi	859.909	304.113	232.157
PYS Güvenlik AŞ	Hizmet Alım İşlemi	270.554	373.354	96.493
Taksim Otelcilik A.Ş.	Hizmet Alım İşlemi	0	23.831	
Toplam		1.573.661	1.423.724	908.371
Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar				
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	Ücret Ödemeleri	1.291.528	1.465.123	937.787
Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler	Ücret ve Ayni Hak Ödemeleri	3.067.597	1.906.192	1.636.754
İlişkili taraflara ödenen faiz gideri				
Vakıfbank Vakıfbank	Finansal Borç Faiz Ödemeleri	29.593.948	29.269.100	25.888.269

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar (TL)	Bakiyenin kaynağını doğuran işlemlere ilişkin özet bilgi	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Bankalar ve diğer hazır değerler				
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank")	Mevduat İşlemi	862.335.333	787.086.567	819.794.585
Peşin ödenmiş giderler				
Türkiye Sigorta AŞ. ("Türkiye Sigorta")	Sigorta İşlemi	475.305	249.846	268.054
İlişkili taraflardan kısa vadeli ve uzun vadeli borçlanmalar				
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank")	Finansman İşlemi	205.703.836	288.173.360	293.728.166
İlişkili taraflara ticari borçlar				
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank")	Gayrimenkul Alım İşlemi	0	126.250.000	252.500.000
Vakıf Pazarlama San. Tic. AŞ	Hizmet Alım İşlemi	117.561	22.615	25.775
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Aracılık Hizmet Alım İşlemi	8260	8260	-
PYS Güvenlik A.S.	Hizmet Alım İşlemi	16.220	13.463	8.472
Türkiye Sigorta AŞ. ("Türkiye Sigorta")	Sigorta İşlemi	3.237	1.967	0
Toplam		145.278	126.296.305	252.534.247
İlişkili taraflardan alınan avanslar				
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank")	Gayrimenkul Satış İşlemi & Kira	81.900.000	1.127.006.536	727.008.300
Gelirler (TL)	Bakiyenin kaynağını doğuran işlemlere ilişkin özet bilgi	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
İlişkili taraflardan kira gelirleri				
Vakıfbank	Kiralama İşlemi	3.605.695	2.990.248	2.662.215
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Kiralama İşlemi	0	0	463.608
Toplam		3.605.695	2.990.248	3.125.823
İlişkili taraflardan faiz gelirleri				
Vakıfbank	Vadeli Mevduat	201.835.557	148.754.365	39.184.177
	Faiz Geliri			
Menkul Kıymet Satış Gelirleri	Devlet Tahvili Satış Geliri	7387264	-	-
Toplam		209.222.821	148.754.365	39.184.177
İlişkili taraflardan Gayrimenkul Satış geliri				
Vakıfbank	Vadeli Mevduat	2.197.898.700	0	0
	Faiz Geliri			
Toplam		2.197.898.700	0	0
Giderler (TL)	Bakiyenin kaynağını doğuran işlemlere ilişkin özet bilgi	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri				
Türkiye Sigorta AŞ ("Türkiye Sigorta")	Sigorta İşlemi	718.417	466.814	540.070

Toplam		718.417	466.814	540.070
İlişkili taraflara ödenen faaliyet ve komisyon giderleri				
Vakıfbank	Teminat Mektubu Komisyonu	359.198	506.225	342.803
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Hizmet Alım İşlemi	84.000	216.201	236.918
Vakıf Pazarlama	Hizmet Alım İşlemi	859.909	304.113	232.157
PYS Güvenlik AŞ	Hizmet Alım İşlemi	270.554	373.354	96.493
Taksim Otelcilik A.Ş.	Hizmet Alım İşlemi	0	23.831	
Toplam		1.573.661	1.423.724	908.371
Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar				
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	Ücret Ödemeleri	1.291.528	1.465.123	937.787
Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler	Ücret ve Ayni Hak Ödemeleri	3.067.597	1.906.192	1.636.754
İlişkili taraflara ödenen faiz gideri				
Vakıfbank Vakıfbank	Finansal Borç Faiz Ödemeleri	29.593.948	29.269.100	25.888.269

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

İlişkili taraflarla yapılan işlerle (ofis/şube kiralamaları) ilgili olarak, Şirket 2022 yılına ait hesap döneminde hasılatının %86 'ünü, 2021 yılına ait hesap döneminde %61'ini ve 2020 yılına ait hesap döneminde %4'sini ilişkili kuruluşlardan elde etmiştir.

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

İhraççının çıkarılmış sermayesi 1.145.000.000 TL olup, her biri 1Kr (BirKuruş) itibari değerinde 114.500.000.000 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 5.000.000.000 TL'dir.

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

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

Nominal Değer (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	15.03.2023
Fiili Dolaşımda Bulunan Paylar	140.356.167	307.037.590	353.841.259	353.614.177
Toplam Sermaye	460.000.000	1.000.000.000	1.145.000.000	1.145.000.000
Fiili Dolaşım Oranı %	30,51	30,70	30,90	30,88

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.

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 (2020)	230.000.000 TL'den 460.000.000 TL'ye bedelli sermaye artırımı.
Sermaye Artırımının Kaynağı	Nakit
Kurul İzin Tarihi	16.04.2020
Tescil ve TTSG İlan Tarihi	16.06.2020 – 18.06.2020
Sermaye Artırımı (2021)	460.000.000 TL'den 500.000.000 TL'ye bedelsiz sermaye artırımı.
Sermaye Artırımının Kaynağı	Kar Payından
Kurul İzin Tarihi	22.04.2021
Tescil ve TTSG İlan Tarihi	28.04.2021-28.04.2021
Sermaye Artırımı (2021)	500.000.000 TL'den 1.000.000.000 TL'ye bedelli sermaye artırımı
Sermaye Artırımının Kaynağı	Nakit
Kurul İzin Tarihi	03.06.2021
Tescil ve TTSG İlan Tarihi	09.08.2021 – 09.08.2021
Sermaye Artırımı (2022)	1.000.000.000 TL'den 1.145.000.000 TL'ye bedelsiz sermaye artırımı
Sermaye Artırımının Kaynağı	Kar Payından
Kurul İzin Tarihi	28.04.2022
Tescil ve TTSG İlan Tarihi	11.05.2022 – 11.05.2022

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

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

Yoktur.

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

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

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

Yoktur.

20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Şirket'in Esas Sözleşmesine Şirket kurumsal web sitesi olan www.vakifgyo.com.tr ve KAP'ın internet sitesi olan www.kap.org.tr adreslerinden ulaşılabilir. Şirket Yönetim Kurulu'nun Yetki ve Görev Dağılımına İlişkin İç Yönergesi 26 Eylül 2022 tarihli ve 10668 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiş olup gazete izahname ekinde yer almaktadır.

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

Şirket Esas Sözleşmesinin 5. maddesinde Şirket'in amacı ve faaliyet konusu belirtilmiş olup, 5. madde uyarınca Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur. Şirket'in faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Şirketin işleri ve yönetimi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzami, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz ve çoğunluğu icrada görevli olmayan, bağımsız üyeler dahil olmak üzere 9 (dokuz) üyeden teşkil olunacak bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür. Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere bir başkan vekili seçer. 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 Esas Sözleşme Sayfa 5 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 sefelinin süresini tamamlar. Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Kurul tarafından her zaman görevden alınabilir. Yönetim Kurulu, düzenleyeceği bir iç yönergeye göre, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç Yönetim Kurulu Üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Tüzel kişiler de Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilebilir. Bu halde, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümlerinde yer alan esaslara uyulur.

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

Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görölen zamanlarda, Başkan veya bulunmadığı zamanlarda Başkan Vekilinin çağrısı ile toplanır. Yönetim Kurulu Üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Yönetim Kurulu kararları, başkan, başkan vekili veya üyelerinden herhangi birisi toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümlerinde yer alan esaslar çerçevesinde toplantı yapılmaksızın da alınabilir. Yönetim Kurulunun toplantı gündemi Yönetim Kurulu Başkanı ve bulunmadığı zamanlarda Başkan vekili tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir. Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak Yönetim Kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir. Şirketin Yönetim Kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliğ hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkân tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda Şirket ana sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını Tebliğ hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır. Elektronik ortamda Yönetim Kurulu toplantılarına ilişkin sermaye piyasası mevzuatına uyulur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin karar nisaplarına ilişkin düzenlemeleri saklı kalmak şartıyla, Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğuyla alır. Oylar eşit olduğu takdirde o konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşitlik olursa söz konusu öneri reddedilmiş sayılır. Yönetim Kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar. Toplantıya katılmayan üyeler yazılı olarak veya vekil tayin etmek suretiyle oy kullanamazlar. Ortaklıklar ile ilişkili taraflar arasında yapılan işlemler hakkında, Kurul tarafından belirlenen kurumsal yönetim ilkeleri uygulanır. Ortaklıkların, aktif toplamalarının %75'ini aşmayan tutardaki varlıklarının toptan satışında TTK'nın 408 inci maddesinin ikinci fıkrasının (f) bendi ile Sermaye Piyasası Kanununun 23 üncü maddesi hükümleri uygulanmaz. Esas Sözleşme Sayfa 6 Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan tüm Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur ve zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan Yönetim Kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır. Yönetim Kurulu Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca kurulması zorunlu bulunan komiteleri ilgili düzenlemelerdeki hükümlere uygun şekilde kurmakla yükümlüdür. Yönetim Kurulu, bu komitelerin dışında, sermaye piyasası mevzuatına uymak şartıyla, Şirket işleri ile ilgili ihtiyaç duyulan komiteleri de kurma yetkisine sahiptir. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır. Denetim komitesi üyelerinin tamamı, diğer komitelerin ise başkanları, bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir.

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

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

20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

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

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

Şirket Esas sözleşmesinin 19. Maddesi uyarınca, Olağan Genel Kurul, Şirketin hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır, Genel Kurul'u toplantıya çağırmaya yetkili ve görevli olanlar tarafından Türk Ticaret Kanunu'nun 409. ve 413. maddeleri göz önüne alınarak hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar. Olağanüstü Genel Kurul, Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri ile bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü Genel Kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur. Genel Kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Ancak Yönetim Kurulu üye seçiminde Esas Sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. Maddesi hükümleri geçerlidir.

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

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

Şirket Esas sözleşmesinin 21. Maddesi uyarınca, Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantılarında T.C. 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 devredeninin isteği doğrultusunda kullanmak zorundadır. Vekaleten oy kullanılması konusunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine uyulur.

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

Şirket Esas sözleşmesinin 24. Maddesi uyarınca, Şirket tarafından yapılacak ilanlarda TTK, sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulur. Genel Kurul toplantılarına çağrı Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri ile öngörülen usullerin yanısıra mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil her türlü iletişim vasıtası ile ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere Genel Kurul toplantı tarihinden asgari 3 hafta önceden yapılır. Genel kurul toplantıları, Genel Kurul tarafından aksine karar verilmedikçe, söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dâhil kamuya açık olarak yapılır. Ayrıca şirketin 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. Sermayenin azaltılmasına veya tasfiyeye ait ilanlar için Türk Ticaret Kanunu'nun 474. ve 532. maddeleri hükümleri uygulanır. Sermaye Piyasası mevzuatından ve Türk Ticaret Kanunu'ndan kaynaklanan sair ilan ve bilgi verme yükümlülükleri saklıdır.

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

Yoktur.

20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:

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

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

Yoktur.

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

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

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

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

İhraççının, Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca 31.12.2020 tarihli karşılaştırmalı finansal tabloları ile bunlara ilişkin dipnotlar PwC Bağımsız Denetim ve Serbest

Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ tarafından denetlenmiş 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihli karşılaştırmalı finansal tabloları ile bunlara ilişkin dipnotlar Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ tarafından denetlenmiş ve olumlu görüş içeren ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmış olup, İhraççının (www.vakifgyo.com.tr) ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun (www.kap.org.tr) internet sitelerinden temin edilebilir.

31.12.2020 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 12.02.2021 tarihinde,

31.12.2021 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 09.02.2022 tarihinde

31.12.2022 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 21.02.2023 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 2020-31 Aralık 2020	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ	Salim Alyanak, SMMM	Olumlu
1 Ocak 2021-31 Aralık 2021	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ	Emre ÇELİK, SMMM	Olumlu
1 Ocak 2022-31 Aralık 2022	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ	Birkan Bilal AVCIL, SMMM	Olumlu

1 Ocak 2020-31 Aralık 2020 döneminde Şirket bağımsız denetimleri PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ tarafından gerçekleştirilmiş, 1 Ocak 2021-31 Aralık 2021 ve 1 Ocak 2022-31 Aralık 2022 dönemlerinde Şirket bağımsız denetimleri Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ tarafından gerçekleştirilmiş olup “olumlu” görüş verilmiştir. Ana ortağın konsolide raporlarına dahil olunması sebebiyle bağımsız denetçinin ana ortağın denetçisi ile aynı olması gözetilmiştir.

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

Raporlama tarihi itibarıyla, Türkiye'nin Kahramanmaraş ve çevre illerde deprem felaketi yaşanmıştır. Söz konusu deprem bölgelerinde Şirket'in faaliyeti bulunmaktadır. Şirket'in faaliyet gösterdiği bölgeler dikkate alındığında, Şirket'in operasyonları üzerinde önemli bir etki beklenmemektedir.

22.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

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

Kar Dağıtım Politikası uyarınca;

Şirket esas sözleşmesi ile birlikte, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri, vergi yasaları ve diğer yasal mevzuat hükümleri dikkate alınarak kar dağıtım kararlarını belirleyen Şirket'in "Kar Dağıtım Politikası" aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

- 1) Yönetim Kurulu kar dağıtım kararında; SPK mevzuatı, piyasa koşullarını ve Şirket amaçlarını dikkate alarak Genel Kurul'a önerilerde bulunur. Buna göre kar dağıtımında Şirket'in büyümesi için yapılması gereken yatırımlar ile bu yatırımların finansmanı arasındaki dengenin korunmasına dikkat edilerek Şirket'in özsermaye oranı, sürdürülebilir büyüme hızı, piyasa değeri, nakit akımları ve karlılık durumu dikkate alınmak suretiyle en az %10 oranında bedelsiz hisse senedi ve/veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esastır.
- 2) Dağıtım kararı, Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanması halinde yürürlüğe girer ve alınan kararlar aynı gün Kamuyu Aydınlatma Platformu aracılığıyla kamuya bildirilir.
- 3) Şirket tarafından çıkarılacak hisse senetlerinin hisse başına düşen kar payı tüm pay sahiplerine eşit olarak dağıtılır. Şirket yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun olarak kar payı avansı dağıtmayı değerlendirebilir.
- 4) Kar dağıtımı yapılmadığı takdirde neden dağıtılmadığı ve dağıtılamayan karın nerede kullanıldığını Yönetim Kurulu pay sahiplerinin bilgisine sunar.
- 5) Kar dağıtımlarında Şirket esas sözleşmesine, Sermaye Piyasası Kanunu'na, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğ hükümlerine ve Türk Ticaret Kanunu'na uyulur.

2019 Yılı Kar Dağıtım

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 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.

2021 Yılı Kar Dağıtım

31 Mart 2022 tarihinde gerçekleştirilen 2021 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. 2022 yılında nakit kar payı ödenmemiş olup, pay olarak kar payı ödenmiştir. 1 TL nominal değerli paya isabet eden kar payı net 0,145TL'dir.

2022 Yılı Kar Dağıtım

2022 Yılı kar dağıtım ile ilgili henüz karar alınmamıştır.

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

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla taraf olduğu 52 dava bulunmakta olup, 37 davanın konusu tüketici davası, 10 adet icra takibi, 4 adet alacak takibi, 1 dava işçilik davası ile ilgilidir. Avukatlardan alınan görüş doğrultusunda, Şirket aleyhine tazminata hükmedilecek önem arz eden dava bulunmamaktadır.

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:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)*	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı** (%)
A Grubu	Nama	İmtiyazlı	64.110.767.295,34	55,99	0,01	641.107.672,95342	55,99
B Grubu	Hamiline	İmtiyazsız	116.389.232.704,66	101,65	0,01	1.163.892.327,04659	101,65
		TOPLAM	180.500.000.000,00	157,64	TOPLAM	1.805.000.000,00	157,64

*Şirket için 1 pay=100 adet hissedir.

**Mevcut 1.145.000.000 TL 'lik çıkarılmış sermayeye oranı ifade etmektedir.

Şirket'in kayıtlı Sermaye tavanı 5.000.000.000 TL'dir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1.145.000.000 TL'dir. Bu sermaye her biri 1 kuruş nominal değerinde 114.500.000.000 adet paya bölünmüştür. Şirket'in payları A ve B gruplarına ayrılmış olup, A grubu nama 40.668.603.076,8 adet pay karşılığı 406.686.030,768 TL'den ve B grubu hamiline 73.831.396.923,2 adet pay karşılığı 738.313.969,232 TL'den oluşmaktadır.

Şirket'in 1.145.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi 572.500.000 TL'si bedelli (%50), 1.232.500.000 TL'si (% 107,64) iç kaynaklardan karşılanmak suretiyle 1.805.000.000 TL artırılarak 2.950.000.000 TL'ye çıkarılacaktır.

1.805.000.000 TL sermaye artışının 572.500.000 TL'si nakden (bedelli) yapılacak olup mevcut ortakların yeni pay alma hakları (rüçhan hakları) kısıtlanmayacaktır. 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 TREVGYO00011 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.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

İç kaynaklardan yapılan toplam 1.232.500.000 TL tutarındaki sermaye artışının 21.599.008 TL'si Sermaye Düzeltme Farkları'ndan, 301.118.336 TL'si Paylara İlişkin Primler'den, 121.675.833 TL'si Geçmiş Yıl Karları'ndan ve 788.106.823 TL'si 2022 Yılı Net Dağıtılabilir Dönem Karı'ndan karşılanacaktır.

SPK mevzuatı uyarınca hazırlanmış 31.12.2022 tarihli finansal durum tablosunun özkaynaklar kısmı aşağıda verilmiştir.

	SPK
ÖZKAYNAKLAR	4.772.769.354
Ödenmiş sermaye	1.145.000.000
Sermaye düzeltme farkları	21.599.008
Paylara ilişkin primler/iskontolar	301.118.336
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler- Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/(kayıpları)	-664.786
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19.519.775
Geçmiş yıllar karları/(zararları)	954.079.873
Net dönem karı	2.332.117.148

Şirket'in Yasal Kayıtlara Göre Hazırlanmış 31.12.2022 tarihli bilançosunun özkaynaklar kısmı aşağıda verilmiştir.

	VUK
ÖZKAYNAKLAR	2.463.913.164
Ödenmiş sermaye	1.145.000.000
Sermaye düzeltme farkları	21.599.008
Paylara ilişkin primler/iskontolar	301.118.336
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler- Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/(kayıpları)	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19.519.775
Geçmiş yıllar karları/(zararları)	121.675.834
Net dönem karı	855.000.211

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:

Şirket'in 1.145.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi 572.500.000 TL bedelli, 1.232.500.000,00 TL bedelsiz artırılarak 2.950.000.000 TL'ye çıkarılacaktır. 1.235.000.000 TL

bedelsiz Sermaye artışının tamamı İzahname'nin 23.1/a bölümünde belirtilen iç kaynaklardan karşılanacaktır. Sermaye artışının bedelsiz olarak yapılan 1.232.500.000 TL tutarındaki kısmının pay alma oranı aşağıda belirtilmiştir.

Grup Bilgisi	Tutar (TL)	Nama / Hamiline	İç Kaynaklardan Bedelsiz Pay Alma Oranı (%)
A Grubu	437.764.657,57	Nama	107,64
B Grubu	794.735.342,43	Hamiline	107,64
Toplam	1.232.500.000,00		

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

i) Ortakların ödenmiş/çıkarılmış sermayede mevcut paylarına göre bedelsiz pay alma oranı:

İç kaynaklardan bedelsiz pay alma oranı %107,64'dür.

ii) Başvuru şekli:

Kaydileştirilmemiş Paylara İlişkin Esaslar

Halen ellerindeki hisse senetlerini kaydileştirmemiş ortaklarımızın, bedelsiz pay alma haklarını kullanabilmek için öncelikle Şerifali Mahallesi Bayraktar Bulvarı, Nutuk Sokağı No:4, 34775 Ümraniye İstanbul adresine müracaat ederek, hisse senetlerini kaydileştirmeleri gerekmektedir.

Hak sahiplerince fiziken muhafazasına devam edilen ve kaydileştirilmemiş hisse senetleri borsada işlem göremeyecektir. Bunların yeniden borsada işlem görebilmesi, kaydileştirilmeleri amacıyla teslim edilerek, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'de (MKK) hak sahipliklerine ilişkin kayıtların oluşturulmasına bağlıdır.

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

Kaydileştirilmiş Paylara İlişkin Esaslar

Payları MKK tarafından Sermaye Piyasası Mevzuatının kaydi sisteme ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde izlenmeye başlanan pay sahipleri, bedelsiz paylarını Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde kayden alacaklardır.

Bedelsiz payları alma işlemi için süre sınırlaması yoktur.

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Paylar, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında oluşturulmuştur.

23.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Ortaklığımız payları kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

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

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

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

a) Kardan pay alma hakkı (TTK madde 507, SPKn madde 19, Kar Payı Tebliği II-19.1)

Pay sahipleri, Şirket Genel Kurulu tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuatın hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

Hak kazanılan tarih: Halka açık ortaklıklarda kar payı dağıtım tarihi 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 kimseler tarafından tahsil edilmeyen kar payı bedelleri dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar. Ancak "Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazine İntikali Hakkında Kanun"un zamanaşımına ilişkin hükümleri 20 Haziran 2019 tarih ve 30807 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan, 10 Mart 2019 tarihli, E. 2018/136 ve K. 2019/21 sayılı Anayasa Mahkemesi Kararı ile iptal edilmiştir. Dolayısıyla bu tarihten itibaren zamanaşımına uğrayan söz konusu bedeller hazineye intikal etmeyecek olup, Şirket tarafından serbestçe özvarlığa dönüştürülebilecektir. Bedelsiz olarak dağıtılan paylarda zaman aşımı bulunmamaktadır.

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

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

Kar payı oranı veya hesaplama yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı: Şirket, TTK, Sermaye Piyasası Mevzuatı, SPK düzenleme ve kararları, vergi yasaları, ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile Esas Sözleşmesini dikkate alarak kar dağıtım kararlarını belirlemekte ve Kar Dağıtım Politikası uyarınca kar 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 eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. 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 satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

Yeni pay alma hakkı kullandırıldıktan 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 hakkını haizdir. Şirketin sona ermesi halinde her pay sahibi, Esas Sözleşmede sona eren şirketin mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

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

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

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

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

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

Genel Kurul Toplantıları, bütün pay sahiplerinin katılmasına imkan verecek bir mekanda, eş zamanlı olarak elektronik ortamda Elektronik Genel Kurul Sistemi üzerinden yapılmaktadır. KAP üzerinden yapılan duyuru ile E-GKS sistemine de bilgi verilmiş olmaktadır. Pay sahiplerinin hem fiziki hem de elektronik ortamda toplantıya katılımları için gerekli şartlar sağlanır. Toplantıya fiziki katılacak pay sahiplerinin kimlik kontrolleri toplantı öncesi yapılır, temsilcilerin noter onaylı vekaletname formunu göstermeleri de gerekir. Elektronik ortamda toplantıya katılacak pay sahipleri ya da temsilcileri toplantı gününden bir gün öncesine kadar

EGKS'ye bildirmek zorundadırlar. Genel kurul toplantısına elektronik ortamda katılım için sisteme giriş, genel kurulun ilan edilen başlama saatinden bir saat öncesinde başlar, genel kurulun başlama saatinden beş dakika öncesine kadar sürer.

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

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

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

TTK md.417 uyarınca; Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 13'üncü maddesi uyarınca Genel Kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, Merkezi Kayıt Kuruluşundan sağlayacağı "Pay Sahipleri Çizelgesi"ne göre düzenler.

Yönetim Kurulu, kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak Genel Kurula katılabilecekler listesini düzenlerken, senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmhühaber sahipleri için pay defteri kayıtlarını, hamiline yazılı pay senedi sahipleri bakımından da giriş kartı alanları dikkate alır.

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

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

Sermaye Piyasası Kanununun 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 hâkimiyetleri 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 muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleten pay sahipleri, SPKn'nın ilgili düzenlemelerince mümkün olması halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

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

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 iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

j) Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn. madde.14, 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 suretini isteyebilir.

Pay sahibi Genel Kurulda, Yönetim Kurulundan, Şirket'in işleri, denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümlülüğü Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından önemli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

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

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

TTK md 446 uyarınca;

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

c) Yönetim Kurulu,

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

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

SPKn madde 18/6 uyarınca; yönetim 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 kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan 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.

I) 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 Kurulu toplantıya çağırmasını veya Genel Kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler.

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

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

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

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

TTK md.559 uyarınca; Kurucuların, Yönetim Kurulu üyelerinin, denetçilerin, şirketin kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, Şirketin tescili tarihinden itibaren

dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak Genel Kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin onda birini, halka açık şirketlerde yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra Genel Kurulca onaylanmaz.

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 kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile Genel Kuruldan isteyebilir.

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

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

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket'in 16.03.2023 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında;

Şirket Esas Sözleşmesi'nin, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'na uygun olarak; 5 yıllık stratejik hedefleri kapsamında, kayıtlı sermaye tavanının 1.750.000.000.-TL'den (Birmilyaryediyüzellimilyon TL) 5.000.000.000.-TL'ye (Beşmilyar TL) çıkarılmasına, yapılacak ilk Genel Kurulun onayına sunulmak üzere, ana sözleşmenin sermaye ile ilgili 7. Maddesinin ekteki tadil metninde olduğu şekilde değiştirilmesi hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'na izin başvuru yapılmasına ve bununla ilgili işlemler için Şirket Genel Müdürlüğü'nün yetkili kılınmasına,

Şirket portföyünde yer alan projelerin devam eden inşaat faaliyetlerine istinaden oluşacak finansal ihtiyaçların ve diğer yatırım projelerinin finansmanının sağlanmasını teminen, bedelli sermaye artırımına ihtiyaç hasıl olduğu anlaşıldığından,

Buna göre;

- Şirket'in esas sözleşmesinin 7. maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, 1.750.000.000,-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.145.000.000,-TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakit karşılığı olmak üzere %50 oranında artırılmasına,
- Mevcut ortakların rüçhan haklarında bir kısıtlama yapılmamasına,
- Ortakların yeni pay alma (rüçhan) hakkının 1,00 TL nominal değerli her bir pay için 1,00 TL fiyat üzerinden kullandırılmasına,
- Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan pay var ise, tamamının nominal değerden az olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. 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 artırımını nedeniyle şirket ortaklarına Sermaye Piyasası Kurulu'nun kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Genel Mektupları çerçevesinde kaydi hisse senedi olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullandırılmasına,
- Yeni ihraç edilecek payların Kurul kaydına alınması için Sermaye Piyasası Kurulu'nun Pay Tebliği (VII-128.1) kapsamında gerekli bilgi ve belgelerin hazırlanarak Sermaye Piyasası Kurulu'na müracaat edilmesine,
- Denetim Komitesi tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu 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,

Şirket yasal yakıtlarında bulunan;

- 21.599.008- TL tutarındaki “Sermaye Düzeltme Farkları”, 301.118.336- TL tutarındaki “Paylara ilişkin primler” 121.675.833,00- TL tutarındaki “Geçmiş Yıllar Karları”ndan oluşan toplam 444.393.177,00- TL iç kaynağın sermayeye ilave edilmesine,
- Sermaye Piyasası Kurulu’nun II-14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” esaslarına göre hazırlanan 31 Aralık 2022 tarihli Şirket mali tablolarında net dönem karı 2.332.117.148-TL; Vergi Usul Kanunu’na göre tutulan yasal kayıtlarında ise 855.000.211-TL’dir.

Sermaye Piyasası mevzuatına ve Şirket kar dağıtım politikasına uygun olarak hazırlanan ve Şirket ana sözleşmesi gereği, 2022 yılı Birinci Tertip Yasal Yedek tutarı olan 42.750.011- TL’nin ayrılmasından sonra, net dağıtılabilir kar tutarı 2.289.367.137-TL’dir. Vergi Usul Kanunu’na göre tutulan yasal kayıtlar çerçevesinde hesaplanan net dağıtılabilir kar tutarı ise 812.250.200-TL’dir.

Buna göre; Şirket 2022 yılı kar dağıtımını ile ilgili olarak; Şirket kar dağıtım politikası ve Şirket ana sözleşmesi gereği, Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde, birinci temettünün hesaplanacağı net dağıtılabilir dönem kârının % 34,4247’si oranına tekabül eden, safi karın 788.106.823,-TL’lik kısmının bedelsiz hisse senedi şeklinde dağıtılması, kalan tutarın olağanüstü yedekler hesabına alınması hususunun Genel Kurul’un onayına sunulmasına,

Yukarıda belirtilen işlemler neticesinde 1.145.000.000 TL olan Şirketimiz çıkarılmış sermayesinin, 2 nolu karar maddesinde belirtilen bedelli sermaye artışı, 3 ve 4 nolu maddelerde belirtilen bedelsiz sermaye artışı ile birlikte 2.950.000.000,00 TL’ye artırılmasına,

Sermaye artırımını işlemlerinin gerçekleştirilmesi, gerekli sözleşmelerin imzalanması, Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş. Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. 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.

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

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

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

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

24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

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

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Şirket'in 5.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 1.145.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi 572.500.000 TL'si (%50) nakden (bedelli), 1.232.500.000 TL'si (%107,64) iç kaynaklardan karşılanmak suretiyle 1.805.000.000 TL artırılarak 2.950.000.000 TL'ye çıkarılacaktır.

1.805.000.000 TL sermaye artışının 572.500.000 TL'si nakden (bedelli) yapılacak olup, mevcut ortakların yeni pay alma hakları (rüçhan hakları) kısıtlanmayacaktır. Yapılacak sermaye artırımında A grubu pay sahiplerine A grubu, B grubu pay sahiplerine B grubu pay verilecektir. Bedelli sermaye artırımında ihraç edilecek paylar 203.343.015,38 TL nominal değerli A grubu nama yazılı pay, 369.156.984,62 TL B grubu hamiline yazılı paylardır.

Sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortakların %50 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.

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

24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

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

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

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

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

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

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

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

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

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

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

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

Mevcut pay sahiplerinin Şirket tarafından bedelli sermaye artırımını yoluyla çıkarılacak payları, sahip oldukları payların %50 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 aktarılacak üzere, yeni pay alma hakkı kullanım süresi içinde tam ve nakit olarak yetkili kuruluşlar nezdindeki yatırım hesaplarına yatıracaklardır.

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

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

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

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

c) Başvuru yerleri:

Yeni pay alma hakları 24.1.10. bölümünde belirtildiği şekilde kullanılacaktır.

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

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

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

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

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

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

Yasama, yürütme organları, sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar ve diğer resmi kurum ve kuruluşlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ'nin ve/veya Şirket'in aracılık sözleşmesi kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,

Şirket veya Şirket ortakları, Şirket'in bağlı ortaklıkları ve iştirakleri, Şirket Yönetim Kurulu üyeleri, Şirket'in ilişkili tarafları ve yönetimde söz sahibi personeli hakkında payların halka arzını etkileyecek olay, dava veya soruşturmanın ortaya çıkmış olması,

Sermaye 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 görüşü üzerine yetkili kuruluşlar tarafından satış süreci durdurulabilir. Bu durum yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Satış süreci ihraççı, halka arz eden veya yetkili kuruluşlar tarafından durdurulmaz ise, gerekli görülmesi durumunda Kurulca satış sürecinin durdurulmasına karar verilebilir.

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

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

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

Yeni pay alma haklarının kullanılmaması durumunda kalan payların satışının BİST Birincil Piyasa'da piyasa fiyatı üzerinden gerçekleşecek olmasından ve emir gerçekleşmeden girilen talebe ilişkin bedel tahsilatı yapılmayacağından karşılanamayan 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, mevcut paylarının %50'si oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir.

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

24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

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

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

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

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

24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

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

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

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

24.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

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

Ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

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

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

Bedelli sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortakların %50 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 yayımı tarihinden önce kaydileştirilen ve teslim edilen paylar ile kaydileştirme kararının alınmasına rağmen henüz teslim edilmemiş paylar hakkında da SPKn'nun 13'üncü maddesinin dördüncü fıkrası uygulanır.

Kaydileştirilmiş Paylara İlişkin Esaslar

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,

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

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

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

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

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

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

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

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

Şirket’in ana ortağı T. Vakıflar Bankası T.A.O, yeni pay alma hakları 15 günlük rüçhan hakkı kullanım süresi içerisinde tamamen kullanılmaz, sonrasında da kalan paylar BİST Birincil Piyasada satılmaz ise, söz konusu satılamayan payların; her hâlükârda her bir pay için 1 TL nominal değerden aşağı olmamak üzere halka arz fiyatının ortalamasından, satış süresinin bitiş tarihinden itibaren üç iş günü içerisinde bedellerinin tam olarak ve nakden ödenerek satın alınacağını 16.03.2022 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Şirket’e bildirmiştir.

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

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

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

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

Nemalandırılmayacaktır.

24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Adı Soyadı	Kurum Adı	Görevi
Mikail HIDİR	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	YK Başkanı
Doç. Dr. Şükrü Mete TEPEGÖZ	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	YK Başkan Vekili
Onur İNCEHASAN	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	YK Üyesi / Genel Müdür
Tevfik ERPEK	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	YK Üyesi
Arzu SEYAN	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	YK Üyesi
Rıfat DEMİRBAŞ	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	YK Üyesi
Ömer DEMİR	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	YK Üyesi
Korhan TURGUT	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	YK Üyesi
Mustafa ŞENGÜL	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	YK Üyesi
Esat HOROZ	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Genel Müdür Yardımcısı
Hasan Gürsel ÖZTAMUR	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Genel Müdür Yardımcısı

Ebru BOZDOĞANGİL	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Müdür
Ertuğrul DEMİRER	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Müdür
Fatih FİLDİŞİ	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Müdür
Ahmet ÖZTÜRK	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Müdür
Hande ERKAN	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Müdür
Aslı ATA	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Müdür
Mustafa MERT	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Müdür
Ebru BELVİRANLI	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Müdür
Hasan KAYA	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Müdür
Ahmet ŞENOCAK	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Müdür
Büşra KILIÇ	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Uzman Yrd.
Birkan Bilal Avcıl	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ	Sorumlu Denetçi
Barış İNAL	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Genel Müdür
Uğur FİDAN	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Genel Müdür Yardımcısı
Mehtap İLBİ	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Direktör
Selahattin AYDIN	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Direktör
Cem DURAN	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Direktör
Levent ARIN	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Direktör
Pınar BOZKURT	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Direktör
Şenol ŞEN	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Müdür
Kaan KESKİN	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Müdür
Ali Eralp YALNIZ	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Müdür
Esra SARI	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Müdür Yardımcısı
Gönül EROL	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Müdür Yardımcısı
Duygu GÖBEKOĞLU	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Müdür Yardımcısı
Özlem ACAR	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Müdür Yardımcısı
Tuğba BALÇIK AYTAN	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Uzman
Mehmet Doğa DOĞMUŞ	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Uzman
Can Hüseyin SARIMADEN	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Uzman Yardımcısı
Cansu BAHADIR	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Uzman Yardımcısı
Ercan İSİ	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Uzman Yardımcısı
Aysun ÖNDER	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Uzman Yardımcısı
Said ALTAY	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Uzman Yardımcısı
Merve Nur AKKAYA	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Uzman Yardımcısı
Gülsüm İrem ÇINAR	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Uzman Yardımcısı
Ceyda KORKMAZ	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Uzman Yardımcısı

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

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

Şirket'in ana ortağı T. Vakıflar Bankası T.A.O, yeni pay alma hakları 15 günlük rüçhan hakkı kullanım süresi içerisinde tamamen kullanılmaz, sonrasında da kalan paylar BİST Birincil Piyasada satılmaz ise, söz konusu satılamayan payların; her hâlükârda her bir pay için 1 TL nominal değerden aşağı olmamak üzere halka arz fiyatının ortalamasından, satış süresinin bitiş tarihinden itibaren üç iş günü içerisinde bedellerinin tam olarak ve nakden ödenerek satın alınacağını 16.03.2022 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Şirket'e bildirmiştir.

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

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

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

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

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

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

24.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat 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 değerinin altında kalmamak üzere BİST Birincil Piyasa’da oluşacak fiyattan 2 (iki) iş günü süreyle halka arz edilecektir.

Satışta Sermaye Piyasası Kurulu’nun II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satış Tebliğinde yer alan “Borsa’da Satış” yöntemi kullanılacaktır.

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

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

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

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

Ticaret Unvanı	:	Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ
-----------------------	----------	----------------------------------

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

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

Halka arz Türkiye Cumhuriyeti dışında herhangi bir ülkede gerçekleştirilmeyecektir.

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

			Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ	Yoktur	En iyi gayret aracılığı	Yoktur	Yoktur	572.500.000	100,00

Yüklenimde bulunulan pay yoktur.

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket ile Vakıf Yatırım Menkul Değerler AŞ arasında 16.03.2023 tarihinde “Halka Arza Aracılık Sözleşmesi” imzalanmıştır.

Aracı kurum ile yapılan sözleşme kapsamında herhangi bir yüklenim bulunmamaktadır.

Şirket, aracılık hizmetleri karşılığında Aracı Kurum’a 150.000 TL (Yüzellibin Türk Lirası) + BSMV (ve diğer vergiler) tutarında aracılık ücreti ödeyecektir.

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

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

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

25. BORSADA İŞLEM GÖRMeye İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

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

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

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

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

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

25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

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

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

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

Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Yoktur.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen tahhütler:

Yoktur.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli husular:

Yoktur.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

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

Şirket'in 5.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde. 1.145.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi; 572.500.000 TL'si nakden (bedelli), 1.232.500.000 TL'si iç kaynaklardan karşılanmak suretiyle 1.805.000.000 TL artırılarak 2.950.000.000 TL'ye çıkarılacaktır.

Tahmini Maliyet	TL
SPK Kurul Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	1.145.000
BİAŞ Kayıt Ücreti (%0,03+BSMV)	180.338
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005, üst limit 185.126,48 TL + BSMV)	30.056
Rekabet Koruma Fonu (%0,04)	229.000
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	157.500
İlan, Tescil ve Diğer	258.106
Toplam	2.000.000
1 TL Nominal Değerli Payların Toplamı	1.805.000.000
Pay Başına Maliyet	0,0011

Tahmini toplam maliyet 2.000.000 TL tutarındadır. Sermaye artırımının toplam nominal değeri ise 1.805.000.000 TL'dir. 1 TL nominal değerli pay (Şirket için 1 pay=100 adet pay) başına düşen maliyet 0,0011 TL'dir.

Şirket'in, 1.145.000.000 TL çıkarılmış sermayesi, 572.500.000 TL bedelli (%50), 1.232.500.000 TL bedelsiz (%107,64) olmak üzere 1.805.000.000 TL'ye çıkarılacaktır. Bedelli sermaye artışı için ihraç edilecek payların satışından brüt nakit gelirinin 572.500.000 TL, tahmini ihraç maliyetinin 2.000.000 TL olması beklenmektedir. Tahmini ihraç maliyeti düşüldükten sonra sağlanacak tahmini net nakit girişinin 570.500.000 TL olması öngörülmektedir.

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

Şirket portföyünde yer alan ve devam eden inşaat faaliyetlerine istinaden oluşacak finansal ihtiyaçların ve diğer yatırım projelerinin finansmanı açısından, Şirket'in nakit ihtiyacının artacağı yapılan projeksiyonlarda görülmüştür. Şirket'in, oluşacak bu nakit ihtiyacının bir kısmının bedelli sermaye artırımını ile karşılanması, özkaynakların ve sermayenin büyütülmesi hedeflenmektedir.

Söz konusu sermaye artırımını ile yeni payların satışından elde edilecek fon, Ankara'da inşaatı devam eden Cubes Ankara Projesi başta olmak üzere, Şirket portföyünde yer alan ve portföye dahil edilebilecek diğer projelerin yanı sıra, işletme sermayesi olarak kullanılmak üzere değerlendirilecektir. Fonun yaklaşık olarak %65'lik kısmının Cubes Ankara projesinin finansmanında, yaklaşık %17'lik kısmının Samandra 6770 Ada 2 Parsel proje finansmanında

ve yaklaşık olarak %17'lik kısmının da Tablo Adalar proje finansmanında kullanımı planlanmaktadır.

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını %50 oranında kullandıkları varsayımı ile sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin olarak hazırlanmış olan çalışma aşağıda sunulmaktadır.

Bedelli sermaye artırımını ile birlikte bedelsiz sermaye artırımını da gerçekleştirilecek olduğu için, yapmış olduğumuz hesapmalarda halka arz öncesi ödenmiş sermaye bedelsiz artırım sonrası ulaşılacak ödenmiş sermaye olan 2.377.500.000 TL olarak kabul edilmiştir.

	Sermaye Artırımı Öncesi	Sermaye Artırımı Sonrası
		% 100 Katılım
Artırım Öncesi Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar (Defter Değeri)	4.772.769.354	4.772.769.354
Nakit Sermaye Artışı		572.500.000
Emisyon Primi		0
Sermaye Artırım Masrafları		2.000.000
Artırım Sonrası Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar (Defter Değeri)	4.772.769.354	5.343.269.354
Çıkarılmış Sermaye	2.377.500.000	2.950.000.000
Pay Başına Defter Değeri (1 TL nominal değerli paya karşılık gelen)	2,00747	1,81128
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)		0,19620
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)		%9,77329

*31.12.2022 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:

Şirket öncelikle 1.145.000.000 TL çıkarılmış sermayesini, 1.232.500.000 TL bedelsiz (%107,64) artırarak 2.377.500.000 TL'ye çıkaracaktır.

Pay Tebliği'nin Halka Açık Ortaklıkların İç Kaynaklardan Ve Kar Payından Yapacakları Bedelsiz Sermaye Artırımlarına ilişkin 16. maddesinin 8. fıkrası kapsamında sermaye artırım kararının kamuya açıklanmasından önceki otuz gün içinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatların ortalaması olan 4,21 TL dikkate alınarak yapılan hesaplamada düzeltilmiş fiyat 3,03 TL ($4,21 \text{ TL} / (1.589.393.177 / 1.145.000.000)$) olmaktadır.

Şirket'in paylarının 17.03.2023 tarihli kapanış fiyatı 3,65 TL'dir. Bu fiyat ile önce bedelsiz sermaye artırımından sonra ulaşılacak 2.377.500.000 TL sermayeye göre düzeltilmiş fiyat 1,76 TL ($3,65 \text{ TL} / (2.377.500.000 / 1.145.000.000)$) olmaktadır.

Bu fiyattan bedelli sermaye artırımına göre en yakın fiyat adımına yuvarlatılmış düzeltilmiş fiyat 1,61 TL'dir.

Bu fiyat; $(1,76 \text{ TL} + 1 \text{ TL} * 572.500.000/2.377.500.000)/(2.950.000.000/2.377.500.000)$ 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 1,61 TL'den satıldığı varsayımı altında sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin çalışma aşağıda sunulmaktadır.

	Sermaye Artırımı Öncesi	Sermaye Artırımı Sonrası
31.12.2022		
Artırım Öncesi Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar (Defter Değeri)	4.772.769.354	4.772.769.354
Nakit Sermaye Artışı		572.500.000
Emisyon Primi		368.966.332
Sermaye Artırım Masrafları		2.000.000
Artırım Sonrası Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar (Defter Değeri)	4.772.769.354	5.712.235.686
Çıkarılmış Sermaye	2.377.500.000	2.950.000.000
Pay Başına Defter Değeri (1 TL nominal değerli paya karşılık gelen)	2,00747	1,93049
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)		0,07699
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)		3,83495%
Yeni Ortaklar İçin Pozitif Sulanma Etkisi (TL)		0,32049
Yeni Ortaklar İçin Pozitif Sulanma Etkisi (%)		19,90610%

*31.12.2022 sonu itibarıyla Özkaynaklar

**Yeni ortaklar için pozitif sulanma etkisi (0,32049 TL), sermaye artırımı sonrası 1 TL nominal değerli pay başına defter değerinden (1,93049 TL) düzeltilmiş fiyat (1,61 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 artırımını sürecinde halka arza aracılık hizmeti vermektedir.

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

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Sorumlu Denetçi Adı Soyadı	Adres	Görüş/Sonuç
1 Ocak 2020-31 Aralık 2020	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ	Salim Alyanak, SMMM	Akaretler, Süleyman Seba Caddesi BJK Plaza No: 48 B Blok Kat: 9 34357 Beşiktaş/İSTANBUL	Olumlu

1 Ocak 2021-31 Aralık 2021	Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ	Emre ÇELİK, SMMM	Maslak Mah., Eski Büyükdere Cad., Orjin Plaza İş Merkezi SARIYER/İSTANBUL	Olumlu
1 Ocak 2022-31 Aralık 2022	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik AŞ	Birkan Bilal AVCIL, SMMM	Maslak Mah., Eski Büyükdere Cad., Orjin Plaza İş Merkezi SARIYER/İSTANBUL	Olumlu

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

İşbu izahname hazırlanırken edinilen ve üçüncü şahıslardan alınan bilgilerin aynen alındığını, kullanıldığı yerlerde kaynağının verildiğini, Şirket'in bildiği veya üçüncü şahsın yayınladığı bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksiklik bulunmadığını beyan ederiz.

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

30.1. Genel Bakış

30.1.1. Kişilerin Vergilendirilmesi

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

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

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

Kişilerin 2023 yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı - Gelir Vergisi Oranı

70.000 TL'ye kadar %15

150.000 TL'nin 70.000 TL'si için 10.500 TL, fazlası %20

370.000 TL'nin 150.000 TL'si için 26.500 TL, fazlası %27

1.900.000 TL'nin 370.000 TL'si için 85.900 TL, fazlası %35

1.900.000 TL'den fazlasının 1.900.000 TL'si için 621.400 TL, fazlası %40

30.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler, iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların kârları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk Vergi Kanunlarına göre belirlenmektedir. T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığının “Kurumlar Vergisi Genel Tebliği’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği kapsamında kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine ait kazançları için kurumlar vergisi yüzde 22 olarak belirlenmiş olup, Bakanlar Kurulu yüzde 22’lik oranı, yüzde 20’ye kadar indirmeye yetkili kılınmıştır. 15.04.2021 tarihinde yayınlanan 7316 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 11. Maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa Geçici Madde 13 eklenmiş olup ilgili madde ile kurumların 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanmıştır. 15.04.2022 tarihinde yayınlanan 7394 sayılı Hazineye ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda ve Hanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 25. Maddesi ile **(2023 yılı vergilendirme dönemi kurum kazançlarına uygulanmak üzere)** Kurumlar vergisi, kurum kazancı üzerinden %20 oranında alınır. Şu kadar ki bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisi %25 oranında alınır.

Kurumlar Vergisi Kanunu’nda tam ve dar mükellefiyet olmak üzere İki 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 muamelenin Türkiye’de ifa edilmesi veya Türkiye’de değerlendirilmesi gerekmektedir. “Türkiye’de değerlendirilmesi” ifadesinden ödemenin Türkiye’de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise Türkiye’de ödeyenin veya nam ve hesabına yapılan ödeme hesaplarına intikal ettirilmesi veya kârından ayrılması gerektiği şeklinde anlaşılmaması gerekir.

30.2. Payların Elden Çıkarılması Karşılığında Sağlanan Kazançların Vergilendirilmesi

30.2.1. Borsada İşlem Gören Payların Vergilendirme Esasları:

2025 yılı sonuna kadar 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 2025 yılından sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 2025 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.

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

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

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

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

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

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

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

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

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

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

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

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

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 tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde, tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

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

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği

üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

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

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

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

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

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

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

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

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan, alım-satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından, uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek hak sahibi (beneficial owner) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığının tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyayı 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 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 olmayanlara ve bu vergiden muaf olanlara, dar mükellef gerçek kişilere, dar mükellef kurumlara ve gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan kar payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda tevkifat yapılacaktır. Halen bu oran %15'tir. Ancak, KVK'nın 5/1-d maddesinde kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan ve aynı kanunun 15/3 maddesi uyarınca, dağıtılsın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde kesintiye tabi tutulan kazançların ortaklara dağıtımı halinde, kar payı dağıtımına bağlı tevkifat yapılmayacaktır (Kurumlar Vergisi 1 Numaralı Genel Tebliği, Bölüm 15.3.9), GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22. maddenin 2. fıkrasına göre tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75. maddesinin 2. fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı "kar paylarının yarısı" gelir vergisinden müstesnadır. Vergiye tabi kar paylarının belli bir haddi aşmış olması halinde (2023 yılı için bu had 150.000 TL'dir), bu kar paylarının yıllık beyanname ile beyan edilmesi ve varsa kar payının tamamı üzerinden kesinti yoluyla ödenmiş olan vergilerin beyanname üzerinden hesaplanan vergiye mahsubundan sonra kalan tutarın vergi dairesine ödenmesi gerekmektedir. Diğer taraftan, kurum kazançlarının sermayeye eklenmesi nedeniyle gerçek kişi ortaklara bedelsiz pay verilmesi kar dağıtım sayılmadığı için tevkifata tabi olmadığı gibi, bedelsiz hisse edinimi gerçek kişi ortaklar yönünden menkul sermaye iradı sayılmadığından, bunların beyan edilmesi söz konusu değildir. Temettü avansları da kar payları ile aynı esaslarda vergilendirilmektedir.

30.2.2.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

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

30.2.2.2. Kurumlar

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

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

30.2.2.2.2. Tam Mükellef Kurumlar

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

30.2.2.2.3. Dar Mükellef Kurumlar

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

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

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

30.2.2.2.4. Vergi Tevkifatının İhraççı Tarafından Kesilmesi Sorumluluğuna İlişkin Açıklama:

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

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

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

portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

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

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

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

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

30.3. Paylara İlişkin Kâr Paylarının Ve Kâr Payı Avanslarının Vergilendirilmesi

GVK'nın 94/6-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 müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi/beyannamesinde beyan edilmesi hâlinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın 86/1 -c maddesi uyarınca, GVK'nun (86/1-c) maddesi uyarınca, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2023 yılı gelirleri için 150.000 TL'yi aşan ve tam mükellef kurumlardan elde edilen kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz.

Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın 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.

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

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

30.3.2. Kurumlar

30.3.2.1. Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi hâlinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki safi kurum kazancı, GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri 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 oranı, yüzde 20’ye kadar indirmeye yetkili kılınmıştır. 15.04.2021 tarihinde yayınlanan 7316 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair 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 uygulanmıştır. 15.04.2022 tarihinde yayınlanan 7394 sayılı Hazineye ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda ve Hanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 25. Maddesi ile **(2023 yılı vergilendirme dönemi kurum kazançlarına uygulanmak üzere)** Kurumlar vergisi, kurum kazancı üzerinden %20 oranında alınır. Şu kadar ki bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisi %25 oranında alınır.

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 aracılığı olmaksızın elde ettikleri kâr payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergileme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye’de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

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

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

Yoktur.

31.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

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

Yoktur.

32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER

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

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

- Esas Sözleşme
- Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporları
- Faaliyet Raporları
- Yönetim Kurulu Kararları
- Ticaret Sicil Gazeteleri
- Özel Durum Açıklamaları
- Yönetim Kurulu Komiteleri ve Çalışma Esasları
- Kurumsal Yönetim Uyum Raporları
- Kar Dağıtım Tabloları
- Yıllar itibariyle Genel Kurul Gündemleri, Bilgilendirme Dokümanları, Toplantı 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 2020	Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu	12.02.2021
1 Ocak – 31 Aralık 2021	Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu	09.02.2022
1 Ocak – 31 Aralık 2022	Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu	21.02.2023

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