

SERMAYE PİYASASI KURULU

**PAYLARIN HALKA ARZINDA KULLANILACAK TEK
BELGEDEN MEYDANA GELEN İZAHNAME
İZAHNAME**

2014

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İzahnamedir

(Bu İzahname Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanmamıştır.)

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

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 106.200.000 TL'den 212.400.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 106.200.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, izahnameye 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 ve halka arzda satışa aracılık edecek Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin sırasıyla www.vakifgyo.com.tr ve www.vakifyatirim.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (kap.gov.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPK'n)'nın 10'uncu maddesi uyarınca, izahnamede ve izahnamenine 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 (Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.), 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.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜMNO	BÖLÜM ADI	SAYFA NO
1.	İzahnamenin Sorumluluğunu Yüklenen Kişiler	5
2.	Özet	6
3.	Bağımsız Denetçiler	19
4.	Risk Faktörleri	19
5.	İhraççı Hakkında Bilgiler	27
6.	Faaliyetler Hakkında Genel Bilgiler	29
7.	Grup Hakkında Bilgiler	40
8.	Maddi Duran Varlıklar Hakkında Bilgiler	41
9.	Faaliyetlere Ve Finansal Duruma İlişkin Değerlendirmeler	44
10.	İhraççının Fon Kaynakları	45
11.	Eğilim Bilgileri	46
12.	Kâr Tahminleri Ve Beklentileri	46
13.	İdari Yapı, Yönetim Organları ve Üst Düzey Yöneticiler	47
14.	Ücret Ve Benzeri Menfaatler	55
15.	Yönetim Kurulu Uygulamaları	56
16.	Personel Hakkında Bilgiler	59
17.	Ana Pay Sahipleri	60
18.	İlişkili Taraflar ve İlişkili Taraflarla Yapılan İşlemler Hakkında Bilgiler	62
19.	Diğer Bilgiler	64
20.	Önemli Sözleşmeler	72
21.	İhraççının Finansal Durumu ve Faaliyet Sonuçları Hakkında Bilgiler	72
22.	İhraç Ve Halka Arz Edilecek Paylara İlişkin Bilgiler	80
23.	Halka Arza İlişkin Hususlar	92
24.	Borsada İşlem Görmeye İlişkin Bilgiler	98
25.	Mevcut Payların Satışına İlişkin Bilgiler Ve Taahhütler	99
26.	Halka Arz Geliri Ve Maliyetleri	100
27.	Sulanma Etkisi	100
28.	Uzman Raporları Ve Üçüncü Kişilerden Alınan Bilgiler	101
29.	İncelemeye Açık Belgeler	101
30.	Paylar İle İlgili Vergilendirme Esasları	101
31.	Ekler	105

KISALTMA VE TANIMLAR

ARACI KURULUŞLAR	: Aracı Kurumlar ile Bankalar
BORSA/BİAŞ/BİST	: Borsa İstanbul Anonim Şirketi
BPP	: Borsa Para Piyasası
DT/HB	: Devlet Tahvili/Hazine Bonosu
EFT	: Elektronik Fon Transferi
GVK	: Gelir Vergisi Kanunu
KANUN/SPKn	: Sermaye Piyasası Kanunu
KAP	: Kamuyu Aydınlatma Platformu
KURUL	: Sermaye Piyasası Kurulu
KVK	: Kurumlar Vergisi Kanunu
MKK	: Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
MKS	: Merkezi Kayıt Sistemi
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
ORTAKLIK/ŞİRKET/ VAKIF GYO	: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ÖST	: Özel Sektör Tahvili
SGMK	: BİAŞ Tahvil ve Bono Piyasasındaki İşlemler
SPKn	: Sermaye Piyasası Kanunu
TAKASBANK	: İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TTK	: 13/01/2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	: Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
VAKIFBANK/BANKA	: Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.

I. BORSA GÖRÜŞÜ:YOKTUR

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:YOKTUR.

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 açıklamaların öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLEEN KİŞİLER

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu izahname ve eklerinde yer alan sorumlu olduğumuz kısımlarda bulunan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
İrfan DOĞU- Mali ve İdari İşler Müdürü Tarih: / /2014	İZAHNAMENİN TAMAMI
Ali ZARARSIZ-Proje Geliştirme Müdürü Tarih: / /2014	İZAHNAMENİN TAMAMI

Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Mehmet İNAM - Takas Operasyon Müdürü Tarih: / /2014	İZAHNAMENİN TAMAMI
Serdar DAĞLIER -Kurumsal Finansman Müdürü Tarih: / /2014	İZAHNAMENİN TAMAMI

2. ÖZET

Bu bölüm izahnamenin özeti olup, sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

2.1. İhraççıya İlişkin Bilgiler

Şirket 16.01.1996 tarihinde Ankara'da kurulmuştur. Şirketin ana faaliyet konusu gayrimenkul ve gayrimenkul sertifikası gibi gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından oluşan bir portföy oluşturmak ve portföy çeşitlendirmesi yaparak riski en aza indirerek bu portföyü yönetmektir. Portföyde bulunan yatırım araçları, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, bina, arsa, arazi, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkuller üzerinde kurulan intifa hakları ve kira gelirleri elde etmek amacı ile yapılan gayrimenkul yatırımları şeklinde sıralanabilir. Şirket, Kurul'un Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konulara iştirak etmek üzere kurulmuş olup, Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Kurul'un düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür.

Şirket payları 24.12.1996 tarihinde halka arz edilmiştir. Ortaklık yapısına göre halka açık hisse oranı %45,03'tür. Şirket, BIST'te "VKGYO" hisse koduyla işlem görmektedir.

Kuruluş İlişkin Kurul Karar Tarih-No:	13.12.1996-11721
Sanayi ve Ticaret Bakanlığı İzin Tarihi:	10.01.1996
Esas Sözleşmenin Tescil Tarihi:	12.01.1996
Esas Sözleşmenin İlan Edildiği TTSG Tarih ve No:	16.01.1996-3958
Süresi :	Süresiz
Ticaret Sicil Memurluğu:	İstanbul
Ticaret Sicil Memurluğu No:	653731
Kayıtlı Sermaye Tavanı:	300.000.000,-TL (Üçyüz milyon Türk Lirası)
Adres, Telefon, Faks, E-Posta	Halaskargazi Caddesi Yasan İş Merkezi No:101 Kat:6 Osmanbey- Şişli / İSTANBUL

2.1.1. İhraççının ticaret unvanı

Şirketin ticaret unvanı; "Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" dir.

2.1.2. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke ile iletişim bilgileri

Şirket, 16.01.1996 tarihinde Ankara’da kurulmuş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı sektöründe faaliyet göstermektedir. Türkiye’de faaliyet gösteren bir şirket olarak başta Sermaye Piyasası Kanunu ve Türk Ticaret Kanunu olmak üzere tüm T.C. Kanunlarına tabidir.

Şirket’in Genel Müdürlüğü (Halaskargazi Caddesi Yasan İş Merkezi No:101 Kat:6 Osmanbey-Şişli // İSTANBUL) adresindedir. Şirket’in ayrıca Şubesi bulunmamaktadır.

Web Adresi: www.vakifgyo.com.tr Telefon No: 0212- 343 50 72 - FaxNo: 0212- 343 50 77

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi izahnamenin 5 no’lu maddesinde yer almaktadır.

2.1.3. İzahnamede finansal tablo dönemleri itibarıyla ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; Sermaye Piyasası Kurulu’nun düzenlemelerinde belirtilen yazılı konu ve amaçlarla iştigal etmek üzere faaliyet gösteren halka açık anonim şirkettir.

Şirketin yer aldığı sektör Sermaye Piyasası Mevzuatı ile belirtilen varlık ve araçlardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kayıtlı sermaye esasına göre kurulan anonim şirketlerden oluşan gayrimenkul yatırım ortaklıkları sektörü olup, sektörde borsada işlemgören toplam 30 adet şirket mevcuttur.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi izahnamenin 6. bölümünde yer almaktadır.

MALİ DURUM- TL	01.01.2011- 31.12.2011	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2013- 31.12.2013
Toplam Hasılat	31.230.306	8.600.018	6.759.315
Brüt Kar/(Zarar)	27.860.115	8.157.421	6.489.601
Net Kar/(Zarar)	25.790.717	6.217.962	4.358.389
Toplam Aktifler	189.197.017	195.348.868	198.991.299
Özkaynaklar	186.817.489	193.035.451	197.390.855

31.12.2011 ve 31.12.2012 dönemlerini mukayeseli veren 2012 yıl sonuna ait bağımsız denetim çalışmasında “finansal gelirler” kalemi altında sınıflandırılan gelirler 31 Aralık 2013 itibarıyla sona eren hesap döneminde “Hasılat” kalemi altında yer almıştır. Mali verilerin aynı bazda karşılaştırılabilmesi için 31.12.2011 ve 31.12.2012 dönemlerine ait “finansal gelirler” kalemi “Hasılat” kalemi altında yer almıştır.

Benzer şekilde Şirketin 31.12.2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarında “finansal giderler” içerisinde sınıflanan “banka masraf ve komisyonları” 31.12.2013 itibarıyla sona eren hesap dönemine ilişkin bağımsız denetim çalışmasında “Satışların Maliyeti” içerisinde sınıflandırılmıştır. Buna bağlı olarak 2011

ve 2012 yılları için banka masraf ve komisyonları “Satışların Maliyeti” kalemine aktararak Brüt Kar/Zarar hesap edilmiştir. Böylelikle geçmiş 3 mali yıl aynı baza getirilmiştir.

2.1.4. İhraççıyı ve faaliyet gösterilen sektörü etkileyen önemli eğilimler

Şirketin performansını etkileyen başlıca etmenler içerisinde küresel ve Türkiye finansal piyasalardaki gelişmeler ve beklentiler, sektörel teşvikler, kentsel dönüşüm projeleri, yatırım trendleri, bankaların ve diğer finans kuruluşlarının kredi hacmi ve kredi maliyetleri sıralanabilir.

Şirket, gayrimenkul yatırımlarından elde edeceği gelirleri, yapmış olduğu uzun süreli kira sözleşmeleri ile taahhüt altına almış olsa da, sektörün finansal piyasalar ve ekonominin genel gidişatına yönelik eğilimi nedeniyle, yaşanabilecek ekonomik kriz ve dalgalanmalar, alınacak kiralara sabit kalmasına veya düşmesine, gelecekte planlanan yatırımların ertelenmesine veya iptaline neden olabilecektir.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi izahnamenin 11. bölümünde yer almaktadır.

2.1.5. İhraççının dâhil olduğu grup ve grup içindeki konumu hakkında bilgi

Şirket, Vakıfbank grubu içinde yer almaktadır. Şirket %27,63 pay ile T.Vakıflar Bankası T.A.O.’nun iştiraki pozisyonundadır. T.Vakıflar Bankası T.A.O. aynı zamanda Şirketin lider sermayedarıdır.

Grup Şirketleri	Faaliyet Konusu	Vakıfbank Hisse Oranı - %	Statü
İstanbul Takas ve Saklama Bankası	Bankacılık	4,86	İştirak
Kıbrıs Vakıflar Bankası Ltd.	Bankacılık	15,00	İştirak
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	Bankacılık	8,38	İştirak
World Vakıf UBB Ltd.	Bankacılık	82,00	İştirak
Vakıfbank International A.G.	Bankacılık	90,00	Bağlı Ortaklık
Güneş Sigorta A.Ş.	Sigorta	36,35	Bağlı Ortaklık
Vakıf Emeklilik A.Ş.	Sigorta/BES	53,90	Bağlı Ortaklık
Roketsan Roket Sanayi ve Tic. A.Ş.	İmalat Sanayi	9,93	İştirak
İzmir Enternasyonel Otelcilik A.Ş.	Turizm	5,00	İştirak
Taksim Otelcilik A.Ş.	Turizm	51,00	Bağlı Ortaklık
Bankalar Arası Kart Merkezi A.Ş.	Diğer Mali	9,70	İştirak
Kredi Kayıt Bürosu A.Ş.	Diğer Mali	9,09	İştirak

Kredi Garanti Fonu A.Ş.	Diğer Mali	1,75	İştirak
Vakıf Finansal Kiralama A.Ş.	Diğer Mali	58,71	Bağlı Ortaklık
Vakıf Pazarlama San. ve Tic. A.Ş.	Diğer Ticari	69,33	Bağlı Ortaklık
Vakıf B Tipi Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Diğer Mali	11,75	Bağlı Ortaklık
Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Diğer Mali	27,63	Bağlı Ortaklık
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Diğer Mali	99,00	Bağlı Ortaklık
Vakıf Finans Faktoring Hizmetleri A.Ş.	Diğer Mali	78,39	Bağlı Ortaklık
Vakıf Portföy Yönetimi A.Ş.	Diğer Mali	99,99	Bağlı Ortaklık
Güçbirliği Holding A.Ş.	Diğer Ticari	0,07	İştirak
Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Diğer Ticari	54,29	Bağlı Ortaklık
Vakıf Enerji ve Madencilik A.Ş.	Enerji	65,50	Bağlı Ortaklık

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi izahnamenin 7. bölümünde yer almaktadır.

2.1.6. İhraçcının ortaklık yapısı

Ortaklığımızın yönetim kontrolü Vakıfbank grubuna ait olup, söz konusu kontrol paylara tanınan imtiyaz/payların çoğunluğuna sahip olma suretiyle sağlanmaktadır.

Ortaklığımızın 106.200.000.-TL tutarındaki mevcut sermayesindeki ve toplam oy hakkı içindeki doğrudan ve dolaylı payı %5 ve daha fazla olan nihai ortakların pay oranı ve tutarı;

T. Vakıflar Bankası T.A.O. için 29.344.921,52 TL ve % 27,63, Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı için 7.079.999,69 TL ve % 6,67, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı “TOKİ” için 14.867.998,91 TL ve % 14,00, diğer 7.079.999,81 TL ve % 6,67, halka açık paylar 47.827.080,07 TL ve % 45,03 ‘dür.

Ortaklığımızın mevcut sermayesini temsil eden paylar A ve B gruplarına ayrılmış olup, A grubu paylar imtiyazlıdır. İmtiyazlı A grubu payların nominal tutarı 36.108.000,00 TL’dir.

İmtiyazlı A grubu paylar, sahiplerine oy konusunda imtiyaz vermektedir. İmtiyazlı A grubu payların % 14,67 oranındaki kısmı T. Vakıflar Bankası T.A.O., % 8,67 oranındaki kısmı T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, % 5,33 oranındaki kısmı Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı, % 2,67 oranındaki kısmı T. Vakıflar Bankası T.A.O. Memur Ve Hizmetlileri Emekli Ve Sağlık Yrd. Sandığı

Vakfı, %1,33 oranındaki kısmı Güneş Sigorta A.Ş., %1,33 oranındaki kısmı Vakıf Pazarlama Sanayi Ve Tic. A.Ş. isimli ortağa aittir.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi izahnamenin 17. bölümünde yer almaktadır.

2.1.7. Seçilmiş finansal bilgiler ve faaliyet sonuçları

Bilanço - TL	01.01.2011- 31.12.2011	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2013- 31.12.2013
Dönen Varlıklar	48.590.590	53.633.635	55.678.411
Duran Varlıklar	140.606.427	141.715.233	143.312.888
Toplam Aktifler	189.197.017	195.348.868	198.991.299
Kısa Vadeli Yükümlülükler	543.191	959.616	785.622
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.836.337	1.353.801	814.822
Özkaynaklar	186.817.489	193.035.451	197.390.855

Gelir Tablosu - TL	01.01.2011- 31.12.2011	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2013- 31.12.2013
Hasılat	31.230.306	8.600.018	6.759.315
Brüt Kar/(Zarar)	27.860.115	8.157.421	6.489.601
Faaliyet Giderleri	(1.872.807)	(1.751.533)	(1.993.891)
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)	25.999.983	6.410.656	4.504.232
Net Kar/(Zarar)	25.790.717	6.217.962	4.358.389

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi izahnamenin 9. bölümünde yer almaktadır.

2.1.8 Seçilmiş proforma finansal bilgiler

Yoktur.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi izahnamenin 21. bölümünde yer almaktadır.

2.1.9 Kar tahmin ve beklentileri:

Yoktur.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi izahnamenin 12. bölümünde yer almaktadır.

2.1.10 İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin bağımsız denetim raporlarına şart oluşturan hususlar hakkında açıklama.

Yoktur.

2.1.11 İşletme sermayesi beyanı

Şirketin Kayıtlı sermaye tavanı 300.000.000.- TL, çıkarılmış sermayesi 106.200.000.- TL'dir. 31.12.2013 itibariyle Şirketin dönen varlıklarının toplamı 55.678.411 TL olup, kısa vadeli yükümlülük toplamı ise 785.622 TL'dir. Söz konusu bu rakamlara göre

Vakıf GYO'nun net işletme sermayesi 54.892.789 TL'dir. Şirketin iştiğal konusu nedeniyle işletme sermayesi ihtiyacı bulunmamaktadır. SPK'nın ilgili tebliğı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan konsolide olmayan öz sermayelerinin beş katı kadar kredi kullanabilirler.

Konuya İlişkin ayrıntılı bilgi izahnamenin10. bölümünde yer almaktadır.

2.1.12 Yönetim Kurulu üyeleri hakkında bilgiler

Adı Soyadı	Unvanı	Göreve Başlangıç Tarihi*	Bitiş Tarihi	Şirket Dışındaki Görevi	Bağımsızlık
Ramazan GÜNDÜZ	Başkan	16/4/2013	(devam ediyor)	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Yönetim Kurulu Başkanı	Bağımsız üye değil
Mehmet Emin ÖZCAN	Bşk. Vekili	16/4/2013	(devam ediyor)	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Bağımsız üye değil
Osman DEMREN	Üye	16/4/2013	(devam ediyor)	T.Vakıflar Bankası T.A.O.Genel Müdür Yrd.	Bağımsız üye değil
Ömer BULUT	Üye	16/4/2013	(devam ediyor)	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkan Yrd.	Bağımsız üye değil
Mehmet MURAT	Üye	16/4/2013	(devam ediyor)	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkan Yrd	Bağımsız üye değil
Hakan TAŞÇI	Üye	16/4/2013	(devam ediyor)	Bakan Danışmanı	Bağımsız üye
Yalçın YÜKSEL	Üye	3/12/2013	(devam ediyor)	T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı. Enerji ve Maden Sektörleri Daire Başkanı	Bağımsız üye
Muhsin SOYLU	Üye	16/4/2013	(devam ediyor)	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkan Yrd.	Bağımsız üye değil
M. Emin KARAAĞAÇ	Üye	16/4/2013	(devam ediyor)	T.Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdür Yrd.	Bağımsız üye değil
Ali ÇALIŞ	Üye	16/4/2013	(devam ediyor)	T.Vakıflar Bankası	Bağımsız üye

				T.A.O. Destek Hizmetleri Başkanı	değil
Oğuz KÖSE	Üye	22/10/2013	(devam ediyor)	T.Vakıflar Bankası T.A.O. İnşaat İşleri Müdürü	Bağımsız üye değil

* 16 Nisan 2013 son Genel Kurul tarihi itibarıyla

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi izahnamenin 13 no'lu maddesinde yer almaktadır.

2.1.13 Bağımsız denetim ve bağımsız denetim kuruluşu hakkında

Şirketimiz bağımsız denetime tabi olup bağımsız denetim şirketi 31.12.2011 / 31.12.2012 ve 31.12.2013 dönemleri için Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. şirkettir.

2.2 İhraç Edilecek Paylara İlişkin Bilgiler

2.2.1 İhraç Edilecek Paylar ile İlgili Bilgiler

Şirketimizin 300 milyon lira olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 106.200.000 TL olan çıkarılmış sermayenin; tüm mevcut ortakların rüçhan haklarında herhangi bir kısıtlama yapılmadan tamamı nakden karşılanmak suretiyle yüzde 100 oranında arttırılarak 212.400.000 TL'ye çıkarılmasına ve nominal değeri 1,00 lira olan paylar için 3,44 TL karşılığında primli olarak kullandırılmasına karar verilmiştir.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi izahnamenin 22.1 maddesinde yer almaktadır.

2.2.2 Payların hangi para birimine göre ihraç edildiği hakkında bilgi

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır

2.2.3 Sermaye hakkında bilgiler

Ortaklığımızın mevcut çıkarılmış sermayesi **106.200.000.-TL** olup, beher payının nominal değeri **0,01 TL**'dir. Şirket ana sözleşmemizin 7. Maddesinde sermaye ve paylar detaylı bir şekilde belirtilmiştir.

2.2.4 Paylara ilişkin haklar

Paylara ilişkin haklar Sermaye Piyasası Kanunu ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgilimaddelerince düzenlenmiştir.

Özetle;

- Dönem karından payına düşen kar payı hakkı
- Tasfiye halinde tasfiye payı hakkı,
- Sermaye artırımında yeni payları edinmede öncelik (rüçhan) hakkı,

- d) Sermaye artırımı nedeniyle çıkarılacak hisse senetlerini bedelsiz olarak alma hakkı,
 - e) Genel kurul toplantılarına katılma, konuşma ve oy kullanma hakkı
- pay sahiplerinin en belirgin haklarıdır.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi izahnamenin 22.5 no'lu maddesinde yer almaktadır.

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

Yoktur.

2.2.6 Payların borsada işlem görme tarihleri ile ihraççının sermaye piyasası araçlarının borsaya kote olup olmadığına/borsada işlem görüp görmediğine veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi

Vakıf GYO 16 Ocak 1996 tarihinde kurulmuş olup, Şirketin payları 24 Aralık 1996 tarihinde halka arz edilmiştir. Ortaklık hisselerinin hali hazırda % 45,03'ü Borsa İstanbul'da ("BIST") işlem görmektedir. Yeni çıkarılan paylardan B grubu hamiline hisseler Borsa İstanbul onayından sonra borsada işlem görecektir.

2.2.7 Kâr dağıtım politikası hakkında bilgi

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 "Kar Dağıtım Politikası" aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

1) Safi Karın Tespiti

Hesap yılı içinde gerçekleştirilen gayri safi kardan Şirketin cari giderleri, amortismanlar, karşılıklar gibi diğer genel giderler indirildikten sonra geriye kalan miktar safi karı teşkil eder.

Şirketin genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tesbit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

- a- Kalanın %5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 466.maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin % 20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır,
- b- Kalandan pay sahiplerine, Sermaye Piyasası Kurulunca tespit olunan oranda birinci temettü verilmesine yetecek miktar ayrılır. Birinci temettünün nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılması veya dağıtılmaması yolunda karar alınabilir. Sermaye

Piyasası Kurulu gerek gördüğünde birinci temettünün nakden dağıtılması zorunluluğunu getirebilir.

- c- Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı Genel Kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü hissesi olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.
- d- Genel Kurul, Yönetim Kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay verilmesine karar vermeye yetkilidir.
- e- Türk Ticaret Kanunu'nun 466.maddesinin 2.fıkrası 3.bendi gereğince; ikinci tertip kanuni yedek akçenin hesaplanmasında; safi kardan %5 oranında kar payı düşüldükten sonra pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısmın onda biri esas alınır ve ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılabilir.
- f- Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına ertesi yıla kar aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemez.

2) Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kar dağıtım zorunluluğunun kaldırılabilceği dikkate alınarak, prensip olarak böyle bir zorunluluğun bulunması halinde Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanan ve Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS) ile uyumlu mali tablolar dikkate alınarak hesaplanan net dağıtılabilir karın asgari % 20'si dağıtılır.

3) Kar Dağıtımı konusunda Sermaye Piyasası Kurulu tarafından herhangi bir oranda kar dağıtım zorunluluğu getirilmemiş olması durumunda; Yönetim Kurulu kar dağıtım kararında mevzuatı, piyasa koşullarını ve şirket amaçlarını dikkate alarak Genel kurula önerilerde bulunur. Buna göre kar dağıtımında Şirketin büyümesi için yapılması gereken yatırımlar ile bu yatırımların finansmanı arasındaki dengenin korunmasına dikkat edilerek Şirketin özsermaye oranı, sürdürülebilir büyüme hızı, piyasa değeri ve nakit akımları dikkate alınır. Şirketin piyasa değerini olumsuz etkilemeyecek oranda kar payı dağıtmayı politika olarak belirler.

4) Temettü tutarı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri çerçevesinde belirlenecek tarihlerde nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilir.

5) Kar Payının, pay sahiplerine hangi tarihte verileceği Yönetim Kurulunun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından hükme bağlanır. Ancak nakit kar payı dağıtılmasına karar verilmesi halinde en geç 5. ayın sonuna kadar ödenmesine özen gösterilir.

6) Şirket tarafından çıkarılacak hisse senetlerinin hisse başına düşen kar payı tüm pay sahiplerine eşit olarak dağıtılır.

7)Türk Ticaret Kanunu ve Vergi Yasaları kapsamında hazırlanan mali tablolara göre hesaplanan “net dağıtılabilir dönem kârı”nın 1`inci maddeye göre hesaplanan tutardan;

a. düşük olması durumunda, iş bu madde kapsamında hazırlanan mali tablolara göre hesaplanan net dağıtılabilir dönem kârı dikkate alınır ve tamamı dağıtılır,

b. yüksek olması durumunda 2`nci maddeye uygun olarak hareket edilir.

8) Türk Ticaret Kanunu ve Vergi Yasaları kapsamında hazırlanan mali tablolara göre net dağıtılabilir dönem kârı oluşmaması halinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tablolarda “net dağıtılabilir dönem kârı” hesaplanmış olsa dahi, kâr dağıtımı yapılmaz.

9) Hesaplanan “net dağıtılabilir dönem kârı”, çıkarılmış sermayenin %5`inin altında kalması durumunda kâr dağıtımı yapılmayabilir.

10) Kar dağıtımı yapılmadığı takdirde neden dağıtılmadığı ve dağıtılamayan karın nerede kullanıldığını Yönetim Kurulu pay sahiplerinin bilgisine sunar.

11) Şirketimiz yatırım ortaklığı sektöründe yer aldığından Şirket karına katılma konusunda imtiyaz yoktur.

12) Şirket huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına yönetim kurulu üyelerine personeline ve 3. kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz. İmtiyazlı pay sahibi yoktur.

13) Yönetici ve çalışanlara kar payı dağıtımı söz konusu olması halinde bunun miktarı ve ödeme şekli Yönetim Kurulu`nce belirlenir ve Genel Kurul`un onayına sunulur..

14) Ortaklara dağıtılacak birinci temettünün azalmamasını teminen, Sermaye Piyasası Kurulu Seri :IV, No :27 sayılı Tebliği 7`nci maddesinin 2`nci fıkrasının (b) bendinde belirtilen yıl içinde yapılan bağışların Sermaye Piyasası Kanunu`nun 15.maddesinin son fıkrası kapsamına girmemesi » ne ilişkin hüküm çerçevesinde, ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların birinci temettüe esas net dağıtılabilir dönem karının matrahına eklenmesi ve birinci temettünün bu matrah üzerinden hesaplanması ilkesine göre hareket edilir.

15) İştirak ilişkileri de dikkate alınarak kardan önemli miktarda pay alan gerçek kişi söz konusu değildir.

16) Kar dağıtımlarında Sermaye Piyasası Kanunu`nun 15. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu`nun tebliğ hükümlerine uyulur.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi izahnamenin21. bölümünde yer almaktadır.

2.3 Risk Faktörleri

2.3.1 .İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler hakkındaki temel bilgiler

Şirket faaliyetleri nedeniyle farklı risklere maruz kalmaktadır. Gayrimenkul yatırımlarına, ticari gayrimenkul projelerine, gayrimenkul piyasasındaki likidite azlığına, kiracıların likiditesi ve ödeme kabiliyetine, gerekli imar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınmaması ya da tabi olunan yürürlükteki kanun ve yönetmeliklerdeki değişikliklere, GYO statüsünde değişikliğe, gayrimenkul portföyünün önemli bir bölümünün faal olmamasına, gayrimenkul değerlendirme sistemine, gayrimenkul değerlerinin değişkenliğine, gayrimenkul piyasasındaki veri eksikliğine, teminat kapsamına girmeyen zararlara maruz kalınabilmesine, GYO'lara tanınan kurumlar vergisi istisnasının kaldırılmasına, sermaye risk yönetimine, kredi, likidite, piyasa, kur ve faiz oranına ilişkin risklere maruz kalabilmektedir.

2.3.2 İhraç edilecek paylara ilişkin riskler hakkındaki temel bilgiler

Pay sahipleri, kar payı ve sermaye kazancı olmak üzere temel olarak iki tür gelir elde ederler. Şirketin finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle pay fiyatı düşebilir.

2.3.3 Diğer riskler hakkındaki temel bilgiler

Şirket portföyündeki tüm varlıklar Türkiye fiziki sınırları dahilinde bulunmakta olup deprem riskine maruz kalabilir.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi izahnamenin 4. bölümünde yer almaktadır.

2.4 Halka Arza İlişkin Bilgiler

2.4.1 Halka arzdan sağlanan net nakit girişlerinin toplam tutarı ile halka arza ilişkin olarak ihraççının ödemesi gereken toplam tahmini maliyet

Şirkete 365.328.000 TL nakit girişine karşılık tahminen 1.034.846 TL'si gider olacağı için 364.293.154 TL net fon sağlanması beklenmektedir. Halka arza ilişkin Şirketin katlanması beklenen maliyetlerin detayı aşağıdaki gibidir.

Maliyet Kalemleri	Oran	Tutar (TL)
SPK Ücreti	%0,2	730.656
Borsa İstanbul Kotasyon Ücreti	%0,1	106.200
Diğer Yasal Ücret ve Masraflar		197.990
Toplam		1.034.846

Bu durumda halka arz edilecek 1 TL'lik nominal değerli pay başına düşen maliyet tahmini 0,01 TL'dir.

2.4.2 Halka arzın gerekçesi ve halka arz gelirlerinin kullanım yerleri

Şirket tarafından yapılması planlanan ve buna göre açıklanan bedelli sermaye artırımının neticesinde sağlanacak kaynak; Şirket portföyünde yer alan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ndeki iki parsel üzerinde gerçekleştirilecek T. Vakıflar Bankası T.A.O Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri yatırımı ile portföye alınması planlanan yatırımlar ve oluşacak alternatif yatırım projelerinde kullanılmak suretiyle değerlendirilecektir.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ndeki İki parsel üzerinde, mevcut imar durumu gereği gerçekleştirilmesi planlanan ve Leed kriterlerine göre dizayn edilecek olan projenin brüt inşaat alanı yaklaşık 231.400 m2 olarak planlanmaktadır.

Sermaye artırımından elde edilecek kaynak, Şirket gayrimenkul portföyünün genişletilmesi amacıyla alım satım karı veya kira geliri elde edilebileceği öngörülen gayrimenkul alımları ile kat karşılığı ve gelir paylaşımı yöntemleri de dahil olmak üzere alternatif yatırım projelerinde kullanılması planlanmaktadır.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi izahnamenin 26.2 no'lu maddesinde yer almaktadır.

2.4.3 Halka arza ilişkin temel bilgiler

Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 (on beş) gündür. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihi KAP'ta (www.kap.gov.tr), Şirketin ve Aracı Kuruluşun internet sitelerinde ilan edilecektir. Yeni pay alma hakkı kullanım süresi, bitiş tarihinin resmi tatile rastlaması halinde, izleyen işgünü akşamı sona erecektir. Mevcut pay sahiplerinin bedelli yeni pay alma haklarını kısmen veya tamamen kullanmamaları sebebiyle arta kalan paylar 3,44 TL'nin altında olmamak üzere Borsa'da oluşan fiyat üzerinden BİST'de satılacaktır. Kalan payların BorsaİstanbulA.Ş.'de satış süresi KAP'ta açıklanacaktır.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi izahnamenin 23.1 no'lu maddesinde yer almaktadır.

2.4.4 Menfaatler hakkında bilgi

Yoktur.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi izahnamenin 23.5 no'lu maddesinde yer almaktadır.

2.4.5 Ortak satışına ilişkin bilgi ile halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler

Yoktur.

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi izahnamenin 25. maddesinde yer almaktadır.

2.5 Sulanma etkisi

	Sermaye Artırım Öncesi (31.12.2013)	Sermaye Artırım Sonrası (%100 Katılım)
Özkaynak Tutarı (TL)	197.390.855	197.390.855
Nakit Sermaye Artışı (TL)	0	365.328.000
İhraç Masrafları (TL)	0	1.034.846
Özkaynak Tutarı (TL)	197.390.855	561.684.009
Çıkarılmış Sermaye (TL)	106.200.000	212.400.000
1 TL Nominal Değerli Pay Başına Defter Değeri (TL)	1,86	2,64
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)	0	-0,79
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	0	-42,28%

Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi izahnamenin 27. bölümünde yer almaktadır.

2.6 Halka arzdan talepte bulunan yatırımcıların katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Sermaye artırımına iştirak edecek pay sahipleri ihraç edilen payların bedeli haricinde aracıkuruluşların aracılık komisyonu gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir.

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. Bağımsız denetim kuruluşunun ticaret unvanı, adresi ve sorumlu ortak baş denetçinin adı soyadı:

2012 VE 2013 BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.:	KavacıkRüzgarlı Bahçe Mah. Kavak Sok. No:29 Beykoz İSTANBUL
Sorumlu Ortak Baş Denetçi	ERDAL TIKMAK

2011YILSONU BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.:	KavacıkRüzgarlı Bahçe Mah. Kavak Sok. No:29 Beykoz İSTANBUL
Sorumlu Ortak Baş Denetçi	ÖZKAN GENÇ

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

Yoktur.

4. RİSK FAKTÖRLERİ

4.1. İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

4.1.1. Gayrimenkul Yatırımlarına İlişkin Riskler:

Vakıf GYO'nun faaliyet alanı yurtiçinde ağırlıklı olarak ticari kullanım amaçlı gayrimenkul projeleri ile diğer gayrimenkul projelerinin geliştirilmesinden ve portföy işletmeciliği kapsamına giren faaliyetlerden oluşmaktadır.

Ülkemiz gayrimenkul piyasası kırılgan bir yapıya sahiptir ve pek çoğu makroekonomik nitelikte olan ve Şirketin kontrolü dışında bulunan birçok faktörden etkilenmektedir. Bu faktörler arasında ekonomik koşullarda meydana gelebilecek değişiklikler, genel olarak gayrimenkul piyasasının koşulları, tüketicilerin satın alma gücü ve harcama düzeyleri, faiz oranlarındaki değişiklikler, enflasyon oranları, finansman olanaklarının yeterliliği ve maliyeti, çevreyle ilgili yasa ve yönetmelikler, imar, inşaat ve iskan yasaları ve yönetmelikleri ve benzeri faktörler yer almaktadır. Bu faktörlerden herhangi biri, Şirketin tahmin edilenden daha farklı maliyetlere maruz kalmasına veya beklenen kira gelirlerini ve/veya satış hasılatlarını elde edememesine neden olabilir. Bahsi geçen faktörler aynı zamanda Şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerinin değerlerini düşürebilir ve beklenenden daha düşük yatırım karlılığına yol açabilir.

4.1.2. Ticari Amaçlı Gayrimenkul Projelerine İlişkin Riskler:

Ticari amaçlı gayrimenkul geliştirme faaliyeti, mali performansı ve gayrimenkullerin değerini etkileyebilecek riskleri içermektedir. Bu risk faktörleri arasında aşağıdakiler yer almakta olup bu durum Şirket faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını ve mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilir:

- Türkiye'nin ulusal, bölgesel ve yerel ekonomik koşullarında meydana gelen değişiklikler
- Arsa fiyatlarındaki artış
- Gayrimenkul piyasasının döngüsel yapısı dahil olmak üzere sektördeki genel eğilimler
- Yerel piyasa koşulları, gayrimenkul talebinde düşüş veya projelerin kabul görmemesi
- Hükümet politikaları, faiz oranları ve enflasyon nedeniyle yeni inşaatlara yönelik talepteki büyümenin kısıtlanması
- Bütçelenen maliyetin aşılması
- İlave finansman maliyetlerinden dolayı projede gecikme olması
- Projelerle ilgili izin ve onayların alınması
- Faaliyette olan ticari gayrimenkullerde kiralanan alanın beklenenden düşük olması
- Kiraların beklenenden düşük olması
- Kiracıların kaybedilmesi ve yerine yeni kiracı bulmakta gecikme veya zorluk yaşanması
- İmar, finansman, sigorta ve vergi ile ilgili olanlar dahil olmak üzere kamu kurumlarının kanun, kural ve yönetmelikleri,

4.1.3. Gayrimenkul Piyasasındaki Likidite Azlığı:

Gayrimenkul yatırımlarında, özellikle de büyük ölçekli ticari ve karma kullanım amaçlı gayrimenkullere yapılan yatırımlarda likidite sınırlıdır. Bu likidite azlığı portföyün bir kısmını paraya dönüştürme kabiliyetini kısıtlayabilir ve bu durum Şirket faaliyetlerini,

faaliyet sonuçlarını ve mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

4.1.4. Kiracıların Likiditesi ve Ödeme Kabiliyetiyle İlgili Riskler:

Faaliyet sonuçları ve mali durum, kiracıların likiditesine ve ödeme kabiliyetlerine bağlıdır. Kiraya verilen mülklerin önemli bir kısmı, mali durumu halka açık kaynaklardan takip edilebilen Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ve iştiraklerine kiralanmış olmakla birlikte; az sayıda kiracının ve geliştirilecek projeler neticesinde yeni gelecek kiracıların ödeme kabiliyetleri Şirketin faaliyetlerini ve mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

Finansal piyasalarda yaşanabilecek istikrarsızlıklar, kiracıların kira ödemelerini yapabilme kabiliyetini etkileyebilir ya da kiracıların kira koşullarını yeniden müzakere etme talebinde bulunmasıyla sonuçlanabilir. Kiracıları elde tutmak ve kiraya verilen gayrimenkulleri dolu tutabilmek amacıyla bazı kiracıların kira bedellerinde indirim olasılığı bulunmaktadır. Olası kira indirimleri, gelirlerin doğrudan doğruya düşmesine neden olacaktır.

4.1.5. Gerekli İmar, İnşaat, Çevre ve Diğer İzinlerin veya Ruhsatların Alınmaması ya da Tabi Olunan Yürürlükteki Kanun ve Yönetmeliklerde Değişiklikler Yapılması:

Gayrimenkul projeleri geliştirme faaliyetleri; kapsamlı imar, inşaat, iskan ve çevre düzenlemelerine tabidir. Mevcut projelerin geliştirilmesi için gerekli izin ve onayların alınması ve projenin inşa edilmesi için önemli harcamalar yapılması gerekmektedir. Ayrıca, gerekli izin ve onayların alınması için gereken süre değişebilir ve bu da başlangıçtaki keşif bedelleriyle kıyaslandığında proje maliyetlerinin daha yüksek ya da daha düşük olmasına yol açabilir. Geliştirilecek projelerle ilgili olarak yetkili düzenleyici kuruluşlardan alınması gereken tüm onayların, olurların veya ruhsatların, beklenen süreler içerisinde ya da herhangi bir sürede düzenleneceği ya da verileceği garanti edilemez. Bu ve diğer faktörler maliyetleri arttırabilir ya da geliştirme projelerinin tamamlanmasını geciktirebilir, bu durum da gelir kaybına ya da yatırılan sermayenin kaybına yol açabilir ve bunlardan herhangi birinin meydana gelmesi Şirket faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını ve mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

Projenin inşaatı başladıktan sonra, yeni imar kanunlarının uygulanması sonucunda, projelerin özellikleri ve izin verilen inşaat alanlarındaki değişiklikler de dahil olmak üzere geliştirme planlarında değişiklik yapmak zorunda kalma riski bulunmaktadır. Kanun değişiklikleri, bu değişikliklere uymak için, Şirketin ilave maliyetlere maruz kalmasına yol açabilir ve bu durum da Şirket faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını ve mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

4.1.6. GYO Statüsünde Değişiklik Riski:

SPK'nın yürürlüğe koyduğu yasal düzenlemeler ve Sermaye Piyasası Kanunu; Şirket faaliyetlerini ve faydalanılan vergi istisnalarını etkilemektedir. GYO statüsünü muhafaza etmek amacıyla, SPK'nın GYO'larla ilgili, organizasyonel ve operasyonel açıdan birtakım hükümler getiren Tebliğ'ine uymak zorunluluğu bulunmaktadır. Bu hükümler, gayrimenkul dışı yatırımlar ve finansal kredilerle ilgili birtakım kısıtlamalar ve SPK'ya düzenli rapor sunulması yükümlülüklerini içermekle birlikte bunlarla sınırlı değildir.

Şirket'in vergi durumunda ya da vergi mevzuatındaki herhangi bir değişiklik (vergi oranları ve istisnaları dahil olmak üzere), Şirketin mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

4.1.7. Gayrimenkul Portföyünün Önemli Bir Bölümünün Faal Olmaması:

Şirketin gayrimenkul portföyünün yaklaşık % 90'lık kısmı, henüz projelendirilmekte olan arsalarından oluşmaktadır. Projeler; tamamlanana, faal hale gelene ya da satılana kadar gelir getirmeyecektir ve bir projenin tamamlanması inşaatın başlamasından itibaren bir kaç yıl sürmektedir. Geliştirme aşamasında olan projelerde ilerlememe kararının alınması ya da diğer sorunların yanı sıra finansman eksikliği, inşaat gecikmeler ve izin almada sorunlar nedeniyle önemli gecikmeler olması; gayrimenkul portföyünün değerini etkileyebilir ya da bir projeden elde edilecek gelirin elde edilmesini geciktirebilir. Her iki durum da Şirket faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını ve mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

4.1.8. Gayrimenkul Değerleme Sistemine İlişkin Riskler:

Gayrimenkul değerlemesi, her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle, doğası gereği öznel bir işlemdir. Neticede, değerlemeler varsayımlara tabidir. Şirket içi değerlemeler, mali tabloların hazırlanmasıyla ilgili olarak bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından yapılan değerlemeler ya da gayrimenkullerle ilgili olarak gelecekte yapılacak bağımsız uzman değerlemelerinin; fiili piyasa rayıçlarını ya da satış veya kiralama ile ilgili değerlemenin yapıldığı tarihten hemen sonra meydana gelmesi halinde dahi, satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır.

4.1.9. Gayrimenkul Değerlerinin Değişkenliği:

Kiralar ve gayrimenkullerin değerleri genel gayrimenkul talebine, global ekonomik etkenlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artan veya azalan yatırım imkanlarına göre değişkenlik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri söz konusu gayrimenkul sahibinin kontrolü dışında ortaya çıkan idari düzenlemeler ve kanunlardaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara açıktır.

4.1.10. Gayrimenkul Piyasasındaki Veri Eksikliği:

Daha olgunlaşmış bazı diğer gayrimenkul piyasalarıyla karşılaştırıldığında, Türkiye gayrimenkul piyasasının en belirgin özelliği resmi veri ve araştırmaların oldukça kısıtlı olmasıdır. Son yıllarda, az sayıda özel kuruluş Türkiye gayrimenkul piyasasıyla ilgili istatistiksel veriler ve diğer araştırma verileri yayınlamaya başlamıştır. Ancak bu verilerin kapsamı, olgunlaşmış bazı diğer gayrimenkul piyasalarına kıyasla çok daha dardır ve daha az tutarlılık göstermektedir. Bunun temel nedeni, ilgili verilerin nispeten daha kısa bir süreden beri yayınlanıyor olması, Türkiye gayrimenkul piyasasında şeffaflığın göreceli olarak daha az olması, resmi ve özel verilere kısıtlı erişim olarak sayılabilir. İstatistiksel verilerin ve diğer araştırma verilerinin görece olarak eksik olması, Türkiye’de gayrimenkul piyasası rayiçlerinin değerlendirilmesini zorlaştırmaktadır.

4.1.11. Teminat Kapsamına Girmeyen Zararlara Maruz Kalabilme:

İçinde bulunulan koşullara göre yeterli ve uygun olduğu düşünülen şartlar ve teminat limitleri dahilinde, Şirket varlıklarını kapsayan sigorta poliçeleri satın alınmakta ve alınmaya devam edilmesi planlanmaktadır. Sigortalanan riskler arasında genellikle yangın, deprem, sel, dahili su baskını, terör, yer kayması ve benzeri durumlar yer almaktadır. Teminat kapsamında olmayan bir kaybın ya da teminat kapsamındaki limitleri aşan bir kaybın oluşması halinde, bir gayrimenkule yatırılan sermayenin tamamı ya da bir kısmı veya gayrimenkulden ileride elde edilmesi beklenen gelir kaybedilebilir. Böyle bir kayıp; Şirket faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını ve mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

4.1.12. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Tanınan Kurumlar Vergisi İstisnasının Kaldırılması Riski:

Yapılabilecek yeni yasal düzenlemelerle, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına tanınmış bulunan kurumlar vergisi istisnası kaldırılabilir. Bu da Şirketin karlılığını ve dolayısıyla payların değerini olumsuz etkileyebilir.

4.1.13. Sermaye Risk Yönetimi

Sermaye yönetiminde Şirketin hedefleri, sermaye maliyetini azaltmak ve ortaklarına getiri sağlamak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve şirketin faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir. Şirket, sermaye yeterliliğini borç/özsermaye oranını kullanarak izlemektedir.

4.1.14.Kredi Riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir.

31 Aralık 2013, 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

Kredi Riskleri - TL	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2013- 31.12.2013
Diğer Taraf Alacakları	1.766	1.984	2.437
Bankalardaki Mevduat	18.648.353	19.339.909	19.780.820
Finansal Yatırımlar	29.552.497	33.971.608	35.591.243
Diğer	22.918		
Toplam	48.225.534	53.313.501	55.374.500

31 Aralık 2013, 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

4.1.15. Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. Şirket'in likidite yönetimi yaklaşımı, her dönem yeterli likiditeye sahip olup vadeleri geldiğinde yükümlülüklerini hem olağan hem de zor koşullarda herhangi bir kabul edilemez bir zarara ve Şirket'in piyasadaki ismine zarar vermeden karşılamaktır.

Şirket'in 31 Aralık 2013, 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

4.1.16. Piyasa Riski

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. Şirket bu riski, faiz oranına duyarlı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle yönetmektedir.

4.1.17. Kur Riski

Şirket'in 31 Aralık 2013, 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla yabancı para yapılan işlemleri olmaması nedeniyle maruz kaldığı kur riski bulunmamaktadır.

4.1.18. Faiz Oranı Riski

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

31 Aralık 2013, 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, Şirket'in değişken faiz bileşenine sahip finansal araçları bulunmamaktadır.

4.2. İhraç Edilecek Paylara İlişkin Riskler:

Anonim ortaklıklar tarafından çıkarılan, belirli ortaklık sermayesine katılma payını temsil eden, yasal şekil şartlarına uygun olarak düzenlenmiş kıymetli evraka "pay" denir. Pay'ın sahibine sağladığı hakların başında idari ve mali haklar gelir.

Pay sahipleri temel olarak iki tür gelir elde ederler:

1. Kar payı (Temettü) geliri: Şirketlerinin sonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Borsa şirketleri karını nakden veya temettünün sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilir.

2. Sermaye kazancı: Zaman içinde payın değerinde meydana gelen artıştan elde edilen gelirdir.

Şirketin finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle pay fiyatı düşebilir.

4.2.1 İhraç Edilen Payların Kar Payı Gelirlerine İlişkin Riskler:

6263 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 19'uncu maddesi hükmü uyarınca; Halka açık ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtırlar. Kurul halka açık ortaklıkların kâr dağıtım politikalarına ilişkin olarak, benzer nitelikteki ortaklıklar bazında farklı esaslar belirleyebilir. Kanunen ayrılması gereken yedek akçeler ve esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine ve ortaklık çalışanlarına kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen kâr payı ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz. Halka açık ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. SPK'nın Kanunun 19'ncü maddesi hükmü çerçevesinde halka açık ortaklıkların kâr dağıtım politikalarına ilişkin olarak, Kurul'un benzer nitelikteki ortaklıklar bazında farklı esaslar belirleyebilme yetkisi göz önüne alınmalıdır.

SPK'nın II-19.1 Kar Payı Tebliği hükümleri doğrultusunda halka Ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Ortaklıkların kâr dağıtım politikalarına ilişkin olarak Kurul tarafından benzer nitelikteki ortaklıklar bazında farklı esaslar belirlenebilir. Ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Kâr payı imtiyazına ilişkin haklar saklıdır.

(2) Kâr payı, dağıtımına karar verilen genel kurul toplantısında karara bağlanmak şartıyla eşit veya farklı tutarlı taksitlerle ödenebilir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz. Bu maddenin ikinci fıkrası ile TTK'nın 348 inci maddesinin birinci fıkrası ve üçüncü fıkrası hükümleri saklıdır.

4.2.2 İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler:

Şirketin finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda Şirketin paylarının fiyatı düşebilir. Yatırımcılar piyasa riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır.

Bunlara ek olarak pay sahipleri, Şirketin kar ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahibi, Şirketin tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde, söz konusu bakiyeye payı oranında iştirak eder. Şirketin tasfiyesi halinde ancak diğer tüm alacaklılara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra pay sahiplerine bir ödeme yapılabilir.

4.3. Diğer Riskler

4.3.1. Deprem ve Diğer Doğal Afetler:

Şirket portföyündeki tüm varlıklar Türkiye fiziki sınırları dahilinde bulunmaktadır. Türkiye'nin tamamı, deprembilimciler tarafından deprem riskinin yüksek olduğu bölgeler olarak tanımlanmaktadır.

Gayrimenkullerin ve geliştirilecek projelerin yer aldığı illerde ya da bu illerin etrafında şiddetli bir deprem veya başka bir doğal afet meydana gelmesi, Şirket gayrimenkulleri ya da projeleri veya genel olarak Türkiye'deki gayrimenkul fiyatları üzerinde olumsuz bir etkiye neden olabilir ve bu durum da Şirket faaliyet sonuçlarını ve mali durumunu olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

5.İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

5.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

5.1.1. İhraççının ticaret unvanı:

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

5.1.2. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler:

Yoktur

5.2. Yatırımlar:

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

Şirket'in 12 Mayıs 2011 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında alınan karara istinaden, VakıfBank'ın İstanbul'a taşınması ile ihtiyaç duyduğu Genel Müdürlük hizmet binasının yaptırılması ve Vakıfbank'a uzun süreli kiralanması konusunda 12 Mayıs 2011 tarihinde VakıfBank ile ön protokol imzalanmıştır. Ön protokol uyarınca kira bedeli hizmet binasının teslim tarihindeki ekspertiz raporu uyarınca belirlenecektir.

Şirket'in İstanbul'da yapımını gerçekleştireceği yukarıda bahsi geçen bina için, Şirket Yönetim Kurulu'nun 25 Mayıs 2011 tarih ve 24 sayılı kararı ile İstanbul Uluslararası Finans Merkezi olarak ayrılan bölgede TOKİ tarafından imar planı hazırlanmış Ataşehir Toplu Konut Alanı Ticaret Alanı Revizyon İmar Planı sınırları dahilindeki, mülkiyeti TOKİ'ye ait, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 3323 ada, 4 ve 5 no.lu iki adet parsel, TOKİ tarafından tevhit edilip 6 no.lu tek parselde dönüştürülerek 32.004,94 m² haline gelmiş ve alım-satım masrafları taraflara ait olmak kaydıyla toplam 120.020.438 TL bedel ile satın alınmıştır.

Satın alma işleminin finansmanında kullanılmak üzere Şirket portföyünde yer alan 21 adet taşınmazın toplam 83.201.000,-TL+KDV bedelle satışı yapılmıştır. Şirket mülkiyetindeki, Ankara, Etimesgut, Erler Mahallesi, 48121 ada, 2 parselde bulunan 18.228 m²'lik arsa 14.800.000 TL+KDV üzerinden 1 Haziran 2011 tarihinde TOKİ'ye satılmış ve satış bedeli İstanbul Ümraniye'de bulunan arsanın alımı sonucu TOKİ'ye oluşan borcun bir kısmına mahsup edilmiştir.

19 Ağustos 2011 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısı'nda, Vakıfbank Genel Müdürlük binasının yapımı ile ilgili yatırımların gerçekleştirilmesinde kullanılmak üzere Şirket'in ödenmiş sermayesinin, %354,55 oranında ve 78.000.000 TL tutarında bedelli sermaye artırımı yapılarak 22.000.000 TL'den 100.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir. İlgili tescil işlemi 30 Kasım 2011 tarihinde gerçekleşmiş ve 6 Aralık 2011 tarih ve 7955 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

6 no.lu tek parselde dönüştürülerek 32.004,94 m² haline gelmiş arsa, TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan İstanbul Uluslararası Finans Merkezine ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı neticesinde iki parsel haline gelmiştir. Ümraniye Tapu Sicil Müdürlüğü'ndeki mevcut tapu kayıtları,

3328 ada, 12 parsel, 7.225,80 m² yüzölçümlü arsa ve 3328 ada, 5 parsel, 8.774,05 m² yüzölçümlü arsa şeklinde tescil edilmiştir. 25 Aralık 2012 tarihinde düzenlenen yeni tapu belgeleri Şirkete teslim edilmiştir.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla arazi ve arsalar tutarı olan 125.171.523 TL'nin (31 Aralık 2012: 123.722.242 TL, 31 Aralık 2011: 122.057.163) 120.020.438 TL tutarındaki kısmı söz konusu arsa bedelinden, 3.643.820 TL (31 Aralık 2012: 3.643.820 TL, 31 Aralık 2011: 1.980.337 TL) tutarındaki kısmı arsa alımı ile ilgili olarak ödenen tapu harç bedelinden, 107.265 TL (31 Aralık 2012: 57.984 TL, 31 Aralık 2011: 56.388 TL) tutarındaki kısmı arsanın teminine ilişkin diğer masraflardan, 1.400.000 TL (31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011: Bulunmamaktadır) tutarındaki kısmı ise Tabanlıoğlu Mimarlık Danışmanlık Ltd. Şti. 'ye verilen iş avanslarından oluşmaktadır.

Şirket'in İstanbul Uluslararası Finans Merkezinde yer alan arsasının bulunduğu bölgede gerçekleştirilen master plan çalışması ve bunun sonucunda belirlenen yeni plan doğrultusunda uygulanmaya yönelik iş ve işlemlerin tanımlanmış olduğu "Mutabakat ve Protokol metni" ilgili taraflarca 24 Nisan 2012 tarihi itibarıyla imzalanmış ve TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı "Proje Yürütücüsü ve Müşavir Firma" olarak Emlak Konut GYO AŞ'yi görevlendirmiştir. Bu görevlendirme ile ilgili firma İstanbul Uluslararası Finans Merkezine ait 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tekliflerini hazırlayarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı onayından geçirilmiş ve bu durum 4 Temmuz 2012 tarihi itibarıyla VakıfBank'a bildirilmiştir. Ayrıca, söz konusu firma verilen görevlendirme kapsamında, özel proje ve rekreasyon alanlarına ait Tasarım El Kitabı çalışmalarını tamamlayarak ihale aşamasına getirmiş ve İstanbul Uluslararası Finans Merkezinde proje gerçekleştirecek ilgili tarafların katılımı ile 10 Temmuz 2012 tarihinde TC Çevre ve Şehircilik Bakanı Başkanlığı'nda yapılan toplantı ile proje yapımına esas Tasarım El Kitabı teslim edilerek proje çalışmaları süreci başlatılmıştır.

Şirket Yönetim Kurulu İstanbul Finans Merkezi projesinde ve Vakıf GYO portföyüne alınması planlanan diğer yatırımlar ve oluşacak alternatif yatırım projelerinde kullanılmak üzere, 13 Mart 2014 tarihinde bedelli sermaye artırımına yönelik karar almıştır. Buna göre mevcut 106.200.000 TL olan çıkarılmış sermayenin %100 oranında artırılarak tamamı nakit karşılığı olmak üzere 212.400.000 TL'ye çıkarılmasına ve yeni pay alma hakkının kullanılmasında 1,00 TL nominal değerli bir payın rüçhan hakkı kullanım fiyatının 3,44 TL olmasına karar verilmiştir.

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

5.2.1. bölümde detaylandırılan İstanbul'da gerçekleştirilecek olan VakıfBank Genel Müdürlük hizmet Binası ile ilgili proje çalışmaları devam etmektedir.

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

Şirket Yönetim Kurulu'nun 31 Temmuz 2012 tarihli kararı ile, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde Şirket tarafından yapımı gerçekleştirilecek VakıfBank Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri yapım projesinin ilk etabı olarak, mimari ve mühendislik projelerinin ihale aşamasından başlayarak tüm müteahhitlik hizmetlerinin tamamlanması, kabul işlemleri ve bina kullanımına geçilme sürecinde dahil olmak üzere projenin tamamında yer alacak proje yönetim firmasının tayini için belirlenen firmalardan teklif alınmasına karar verilmiştir. VakıfBank Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Proje Yönetim Hizmet Alım işinin 2.460.000 TL + KDV bedel üzerinden en uygun teklifi veren Entegre Proje Yönetim Danışmanlık Ticaret Anonim Şirketi'ne ihale edilmesine karar verilmiş ve sözleşme imzalanarak işe başlatılmıştır.

20 Şubat 2013 tarihinde gerçekleştirilen Yönetim Kurulu Toplantısı'nda, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nde gerçekleştirilecek VakıfBank Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri inşaatı proje tasarımını yapacak firma seçimi için gerçekleştirilen tasarım hizmetleri ihalesi neticesinde, söz konusu proje tasarım işinin Tabanlıoğlu Mimarlık Danışmanlık Ltd. Şti. firmasına yaptırılmasına karar verilmiştir.

6.FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

6.1. Ana faaliyet alanları:

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

NET SATIŞLAR (TL)	31.12.2011	%	31.12.2012	%	31.12.2013	%
Esas Faaliyetlerden Elde Edilen Hasılat	29.464.403	94,3	3.568.832	41,5	2.338.085	34,6
<i>Kira Gelirleri</i>	<i>3.985.190</i>	<i>12,8</i>	<i>2.419.519</i>	<i>28,1</i>	<i>2.338.085</i>	<i>34,6</i>
<i>Arsa ve gayrimenkul satış karları</i>	<i>25.315.765</i>	<i>81,1</i>	<i>1.149.313</i>	<i>13,4</i>	<i>-</i>	<i>0,0</i>
<i>Diğer Satışlar</i>	<i>163.448</i>	<i>0,5</i>	<i>-</i>	<i>0,0</i>	<i>-</i>	<i>0,0</i>
Sermaye Piyasası İşlemlerinden Elde Edilen Hasılat	1.765.903	5,7	5.031.186	58,5	4.421.230	65,4
<i>Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan menkul kıymetlerden elde edilen gelirler</i>	<i>797.564</i>	<i>2,6</i>	<i>3.068.468</i>	<i>35,7%</i>	<i>2.816.838</i>	<i>41,7%</i>

<i>Bankalardan alınan faiz gelirleri</i>	957.487	3,1	1.955.969	22,7%	1.590.301	23,5%
<i>Yatırım fonlarından elde edilen gelirler</i>	10.852	0,0	6.749	0,1%	14.091	0,2%
Toplam Hasılat	31.230.306	100,0	8.600.018	100,0%	6.759.315	100,0%
Satışların Maliyeti	3.370.191*	100,0	442.597	100,0%	269.714	100,0%
<i>Emlak vergisi giderleri</i>	102.416	3,0	248.071	56,0	185.178	68,7
<i>Amortisman giderleri</i>	807.065	23,9	55.848	12,6	44.295	16,4
<i>Banka masraf ve komisyonları</i>	43.962	1,3	67.362	15,2	22.334	8,3
<i>Sigorta giderleri</i>	37.640	1,1	17.538	4,0	16.757	6,2
<i>Bakım onarım gideri</i>	15.932	0,5	4.396	1,0	1.150	0,4
<i>Vergi, resim ve harç giderleri</i>	2.236.698	66,4	42.862	9,7	-	0,0
<i>Diğer giderler</i>	126.478	3,8	6.520	1,5	-	0,0
Brüt Kar	27.860.115	89,2	8.157.421	94,9	6.489.601	96,0
* 31.12.2013 bağımsızdenetimraporundayapılan format değişikliğiileŞirket'in 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarında "finansal gelirler" içerisinde sınıflanan gelirler "Satış Hasılatı" kalemine; 31 Aralık 2012 itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarında "finansal giderler" içerisinde sınıflanan 70.850 TL tutarındaki masraf, komisyon ve faiz maliyeti karşılaştırmalı sunulan finansal tablolarda "satışların maliyeti" içerisinde sınıflandırılmıştır.						

Şirketin yıllar itibariyle hasılat kalemleri incelendiğinde;

Şirketin dönemler itibariyle hasılatı, esas faaliyetlerden ve sermaye piyasası işlemlerinden oluşmaktadır. 2012 ve 2013 yıllarında yıllık hasılatın önemli kısmı menkul kıymet karları ve faiz komisyon gelirlerinden oluşmakta iken 2011 yılında "arsa ve gayrimenkul satış karları" sayesinde esas faaliyet gelirlerinin toplam hasılatı oranı yaklaşık %94 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu "arsa ve gayrimenkul satış karları" esas itibariyle Vakıfbank'a ait şube hizmet binalarından 2011 yılında alımı gerçekleştirilen 16 adedinin 25 Mayıs 2011 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında alınan karar doğrultusunda 13 adedinin TC Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne 65.250.000 TL bedel ile satılması ve benzer şekilde Şirket

mülkiyetindeki, Ankara, Etimesgut'ta bulunan 18,228 m2' lik arsanın 14,800,000 TL+KDV üzerinden TOKİ'ye satılması sonucu elde edilmiştir.

Öte yandan sadece 2011 yılında gerçekleşmiş olan "Diğer Satışlar" kaleminin 153.870 TL'si Vakıf GYO'nun elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerinden birinin (Ankara Kavaklı Vakıf İş Merkezi) kiracısına yansıtılan işletme giderlerinden oluşmaktadır. Şirket'in, kiracı adına yapmış olduğu harcamalar satışların maliyetinde gösterilmiştir.

Gerçeğe uygun değeri ile maliyet değeri arasında oluşan olumlu fark Şirketin gelir tablosuna yansıtılmış olup, bu gelirlerin toplam hasılatı oranı 2011, 2012 ve 2013 yıllarında sırasıyla %2,6, %35,7 ve %41,7 olarak hesaplanmıştır. Yatırım fonlarının, borçlanma senetlerinin aksine Şirket bilançosunda önemli bir yer tutmamasına bağlı olarak yatırım fonlarından elde edilen gelirlerin toplam hasılatı oranı yıllar içerisinde ortalama %0,1 olarak gerçekleşmiştir.

Vakıf GYO'nun "Satışlarının Maliyeti" incelendiğinde ise işgal konusuna da bağlı olarak en önemli maliyet kalemini 2011 yılı hariç emlak vergisi giderlerinin oluşturduğu görülmektedir. 2011 yılında yukarıda bahsi geçen bina satışlarına bağlı olarak tahakkuk eden yaklaşık 2,2 milyon TL tutarındaki "vergi, resim ve harç" giderleri toplam satış maliyetinin %66,4'ünü oluşturmuştur. Diğer bir önemli maliyet kalemi ise amortisman giderleridir.

"Diğer giderler" kaleminin 2011 yılında yüksek olması "Diğer Satışlar" kaleminin açıklamasında yer aldığı üzere Vakıf GYO mülkiyetindeki bir yatırım amaçlı gayrimenkulün işletme giderlerinin yansıtılması ile ilgilidir (güvenlik ve temizlik, elektrik, yakıt, bakım ve onarım giderleri, v.b)

Tüm bu bilgiler ışığında Şirketin 2011, 2012 ve 2013 yıllarında brüt karı ve brüt karlılığı sırasıyla 27,9 milyon TL (%89,2), 8,2 milyon TL (%94,9) ve 6,5 milyon TL (%96,0) olarak hesaplanmıştır.

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

Yoktur.

6.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

Şirket Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı sektöründe faaliyet göstermekte olup aşağıda değişik açılardan sektör ile kıyaslamalar mevcuttur:

GYO Sektörü Çıkarılmış Sermaye ve Konsolide Olmayan Aktif Toplamı Kıyaslaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 2013 Kasım bülteninde yer alan verileri ışığında Vakıf GYO çıkarılmış sermaye açısından 15. sırada; konsolide olmayan aktif toplamı açısından ise 23. sırada yer almaktadır.

SIRALAMA	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI	ÇIKARILMIŞ SERMAYE(TL)		SIRALAMA	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI	KONSOLİDE OLMAYAN AKTİF TOPLAMI (TL)
1	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL Y.O.	2.500.000.000		1	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL Y.O.	10.573.606.000
2	SAF GAYRİMENKUL Y.O.	886.601.669		2	TORUNLAR GAYRİMENKUL Y.O.	5.660.905.000
3	HALK GAYRİMENKUL Y.O.	673.638.704		3	SİNPAS GAYRİMENKUL Y.O.	2.144.437.707
4	İŞ GAYRİMENKUL Y.O.	630.000.000		4	İŞ GAYRİMENKUL Y.O.	1.459.105.092
5	SİNPAS GAYRİMENKUL Y.O.	600.000.000		5	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL Y.O.	1.303.061.475
6	TORUNLAR GAYRİMENKUL Y.O.	500.000.000		6	AKFEN GAYRİMENKUL Y.O.	1.211.880.553
7	YEŞİL GAYRİMENKUL Y.O.	235.115.706		7	YEŞİL GAYRİMENKUL Y.O.	1.103.798.443
8	REYSAŞ GAYRİMENKUL Y.O.	217.000.000		8	ÖZAK GAYRİMENKUL Y.O.	1.073.236.521
9	AKFEN GAYRİMENKUL Y.O.	184.000.000		9	AKİŞ GAYRİMENKUL Y.O.	980.160.476
10	ÖZAK GAYRİMENKUL Y.O.	157.000.000		10	SAF GAYRİMENKUL Y.O.	933.099.256
11	TSKB GAYRİMENKUL Y.O.	150.000.000		11	HALK GAYRİMENKUL Y.O.	867.935.912
12	AKİŞ GAYRİMENKUL Y.O.	128.200.841		12	NUROL GAYRİMENKUL Y.O.	769.135.052

13	KİLER GAYRİMENKUL Y.O.	124.000.000		13	PANORA GAYRİMENKUL Y.O.	609.974.103
14	MARTI GAYRİMENKUL Y.O.**	110.000.000		14	REYSAŞ GAYRİMENKUL Y.O.	502.625.998
15	VAKIF GAYRİMENKUL Y.O.	106.200.000		15	KİLER GAYRİMENKUL Y.O.	499.851.709
16	ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL Y.O.	100.000.000		16	TSKB GAYRİMENKUL Y.O.	360.969.421
17	DOĞUŞ GAYRİMENKUL Y.O.	93.780.000		17	ALARKO GAYRİMENKUL Y.O.	351.584.056
18	PERA GAYRİMENKUL Y.O.	89.100.000		18	ATAKULE GAYRİMENKUL Y.O.	246.107.529
19	PANORA GAYRİMENKUL Y.O.	87.000.000		19	MARTI GAYRİMENKUL Y.O.**	240.868.087
20	ATAKULE GAYRİMENKUL Y.O.	84.000.000		20	DOĞUŞ GAYRİMENKUL Y.O.	236.478.371
21	AVRASYA GAYRİMENKUL Y.O.	72.000.000		21	PERA GAYRİMENKUL Y.O.	215.173.884
22	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL Y.O.	53.760.000		22	SERVET GAYRİMENKUL Y.O.	202.894.264
23	SERVET GAYRİMENKUL Y.O.	52.000.000		23	VAKIF GAYRİMENKUL Y.O.	198.186.135
24	EGS GAYRİMENKUL Y.O.*	50.000.000		24	AKMERKEZ GAYRİMENKUL Y.O.	183.691.044
25	NUROL GAYRİMENKUL Y.O.	40.000.000		25	ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL Y.O.	179.716.411
26	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL	40.000.000		26	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL	117.724.243
27	AKMERKEZ GAYRİMENKUL Y.O.	37.264.000		27	AVRASYA GAYRİMENKUL Y.O.	81.336.047
28	ATA GAYRİMENKUL Y.O.	23.750.000		28	EGS GAYRİMENKUL Y.O.**	54.626.138
29	ALARKO GAYRİMENKUL Y.O.	10.650.794		29	ATA GAYRİMENKUL Y.O.	28.627.933

30	İDEALİST GAYRİMENKUL Y.O.	10.000.000	30	İDEALİST GAYRİMENKUL Y.O.	8.980.436
----	---------------------------------	------------	----	---------------------------------	-----------

* EGS GYO Borsa Yönetim Kurulunun kararı ile 31.05.2013 tarihinden itibaren işlem görmekten geçici olarak men edilmiştir.

**İlgili şirketlerin bağımsız denetim raporu yayınlanmamış olup, portföy içeriğine ulaşamamıştır. Bu nedenle bir önceki dönemin verileri kullanılmıştır.

Piyasa DeğeriBüyüklik Kıyaslaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 2013 Kasım bülteninde yer alan verileri ışığında Vakıf GYO yaklaşık 986 milyon TL piyasa değeri ile 3. sırada yer almaktadır.

SIRALAMA	GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI	KAPANIŞ FİYATI (TL)	ÇIKARILMIŞ SERMAYE (TL)	PİYASA DEĞERİ(TL)
1	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL Y.O.	2,73	2.500.000.000	6.825.000.000
2	TORUNLAR GAYRİMENKUL Y.O.	3,39	500.000.000	1.695.000.000
3	VAKIF GAYRİMENKUL Y.O.	9,28	106.200.000	985.536.000
4	HALK GAYRİMENKUL Y.O.	1,25	673.638.704	842.048.380
5	İŞ GAYRİMENKUL Y.O.	1,33	630.000.000	837.900.000
6	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL Y.O.	14,3	53.760.000	768.768.000
7	SAF GAYRİMENKUL Y.O.	0,86	886.601.669	762.477.435
8	SİMPAŞ GAYRİMENKUL Y.O.	1,06	600.000.000	636.000.000
9	AKMERKEZ GAYRİMENKUL Y.O.	14,35	37.264.000	534.738.400
10	AKİŞ GAYRİMENKUL Y.O.	3,03	128.200.841	388.448.549

11	ÖZAK GAYRİMENKUL Y.O.	2,23	157.000.000	350.110.000
12	PANORA GAYRİMENKUL Y.O.	4	87.000.000	348.000.000
13	DOĞUŞ GAYRİMENKUL Y.O.	3,5	93.780.000	328.230.000
14	AKFEN GAYRİMENKUL Y.O.	1,36	184.000.000	250.240.000
15	NUROL GAYRİMENKUL Y.O.	5,76	40.000.000	230.400.000
16	ALARKO GAYRİMENKUL Y.O.	19,3	10.650.794	205.560.324
17	KİLER GAYRİMENKUL Y.O.	1,34	124.000.000	166.160.000
18	SERVET GAYRİMENKUL Y.O.	2,68	52.000.000	139.360.000
19	TSKB GAYRİMENKUL Y.O.	0,92	150.000.000	138.000.000
20	YEŞİL GAYRİMENKUL Y.O.	0,51	235.115.706	119.909.010
21	REYSAŞ GAYRİMENKUL Y.O.	0,47	217.000.000	101.990.000
22	ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL Y.O.	0,94	100.000.000	94.000.000
23	ATAKULE GAYRİMENKUL Y.O.	1,1	84.000.000	92.400.000
24	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL Y.O.	1,39	40.000.000	55.600.000
25	MARTI GAYRİMENKUL Y.O.	0,44	110.000.000	48.400.000
26	PERA GAYRİMENKUL Y.O.	0,47	89.100.000	41.877.000
27	AVRASYA GAYRİMENKUL Y.O.	0,56	72.000.000	40.320.000

28	ATA GAYRİMENKUL Y.O.	1,69	23.750.000	40.137.500
29	İDEALİST GAYRİMENKUL Y.O.	1,81	10.000.000	18.100.000
30	EGS GAYRİMENKUL Y.O.	-	50.000.000	-

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Avantajları:

- Sermayesi yani tasarrufu, profesyonel ve güvenilir yöneticiler tarafından yönetilmektedir. Bu sayede herhangi bir kişinin kendi başına yatırım yapmasından daha etkin sonuçlar elde edilebilmektedir.
- Gayrimenkul yatırım ortaklığı paylarının borsada işlem görmesi bir yasal zorunluluk olup, bu durum yatırımcılar açısından likidite imkanı sağlamaktadır.
- Likidite avantajının yanı sıra gayrimenkul yatırım ortaklığı paylarının borsaya kote olması küçük yatırımcı açısından sınırlı bir pay bedeliyle büyük gayrimenkul yatırımlarının yaratacağı değer artışlarından faydalanma imkanı sağlamasıdır.
- Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının en önemli avantajı kurumlar vergisinden istisna olmalarıdır. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5.maddesinin 1 numaralı fıkrasının (d) bendi uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur.
- Bir diğer vergisel avantaj ise kar payı üzerindeki stopajın %0 olmasıdır. Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15'inci maddesinin 3 numaralı fıkrasında gayrimenkul yatırım ortaklığı kazançlarından, dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisi yapılacağı hükme bağlanmış olmakla birlikte, 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile bu kazançlar üzerinden yapılacak olan (bu kazançlar dağıtılsın dağıtılmasın) stopajın oranı %0 olarak belirlenmiştir.

Kısıtlamalar SPK (III-48.1):

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları SPK'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) çerçevesinde çeşitli kısıtlamalara tabidirler. Bunlardan bazıları aşağıda listelenmektedir:

- Gayrimenkul yatırım ortaklıkları hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın bu kapsamdaki yatırımlarının toplamı aktif toplamının %10'unu aşamaz.

- b) Bankacılık Kanununda tanımlandığı üzere mevduat toplayamazlar ve mevduat toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamazlar.
- c) Altına, kıymetli madenlere ve diğer emtialara ve bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.
- d) İlgili SPK Tebliğinde izin verilen işlemler dışında ticari, sınai veya zirai faaliyetlerde bulunamazlar.
- e) Hiçbir şekilde gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemezler.
- f) Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara aktif toplamının en az %51'i oranında yatırım yapmak zorundadırlar.
- g) Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamazlar.
- h) Kredi veremezler.
- i) İlişkili taraflarıyla herhangi bir mal veya hizmet alım satımı işlemine dayanmayan borç alacak ilişkisine giremezler.
- j) Ortaklıklar, kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan konsolide olmayan öz sermayelerinin beş katı kadar kredi kullanabilirler.

31.12.2013 TARİHLİ GAYRİMENKUL PORTFÖY DÖKÜMÜ

GAYRİMENKULUN TÜRÜ	ALİŞ TARİHİ	STATÜ	EKSPERTİZ TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ (TL)
LEVENT İŞ MERKEZİ	10/24/1996	Kira	12/20/2013	10,651,000
KAVAKLIDERE DÜKKAN	12/30/2004	Kira	12/20/2013	8,208,000
KÜTAHYA İŞ MERKEZİ	1/31/2011	Kira	12/20/2013	5,000,000
ALİAĞA İŞ MERKEZİ	1/31/2011	Kira	12/20/2013	3,510,550
FATİH İŞ MERKEZİ	2/8/2011	Kira	12/20/2013	3,942,735
İSTANBUL ARSA	6/7/2011	Arsa/ Geliştirilecek Proje	12/20/2013	272,000,000

ANKARA ARSALAR	4/12/2000	Arsa	12/20/2013	700,000
----------------	-----------	------	------------	---------

İstanbul’da yer alan arsa Şirketin 12 Mayıs 2011 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında alınan karara istinaden, Vakıfbank’ın İstanbul’a taşınması ile ihtiyaç duyduğu Genel Müdürlük hizmet binasının (İstanbul Uluslararası Finans Merkezi olarak ayrılan bölgede) yaptırılarak VakıfBank’a uzun süreli kiralanması maksadıyla TOKİ’den 120.020.438 TL bedel ile satın alınmıştır. Söz konusu arsaya ilişkin detaylar işbu izahnamenin 5.2.1. bölümünde yer almaktadır.

Öte yandan Ankara’da bulunan arsalar ise Enerji Nakil Hattı bölgesinde yer aldığından üzerinde herhangi bir yapılaşma mevcut değildir. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi’ne kamulaştırma talebinde bulunulmuştur. Söz konusu arsalar bu sebeplerden dolayı “maddi duran varlıklar” altında kaydedilmiştir.

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

Şirket Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı sektöründe yer almakta olup, esas faaliyetlerden elde edilen hasılat genel hatlarıyla arsa-bina satış karları ile bu nevi gayrimenkuller üzerinden elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. Söz konusu gayrimenkul portföyünün büyük çoğunluğu İstanbul’da bulunmakta olup, ayrıca Ankara, İzmir ve Kütahya’da da çeşitli gayrimenkuller yer almaktadır.

Bu gelir kalemleri dışında sermaye piyasası işlemlerinden elde edilen hasılat, ki bunlar mevduat üzerinden elde edilen faiz gelirlerini, yatırım fonlarından elde edilen gelirleri ve menkul kıymet portföyünün gerçek değeri ile maliyet değeri arasında olumlu fark oluşması durumunda elde edilen gelirleri içermektedir, Şirket açısından dönemler itibariyle önem arz etmektedir.

6.3. Madde 6.1.1 ve 6.2.’de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

Yoktur.

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

31.12.2013 tarihinde sonra eren döneme ilişkin bağımsız denetim raporunda yer alan bilgiler ışığında Şirketin çeşitli “Faaliyet kiralama anlaşmaları” bulunmaktadır. Bu anlaşmalarda Şirket gerek kiralayan gerek kiraya veren olarak yer almaktadır.

Faaliyet Kiralama Anlaşmaları

Kiraya veren olarak Şirket

Şirket, 1 Şubat 2011 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile İzmir Aliağa ilçesinde bulunan bodrum, zemin ve beş normal kattan oluşan komple bina için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2013 itibarıyla 20,294 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Şubat 2011 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile İstanbul Fatih ilçesinde bulunan bodrum, zemin kat ve 2 normal kattan oluşan komple bina için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2013 itibarıyla 17,974 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Ocak 2005 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile Ankara Çankaya ilçesinde bulunan işyeri için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2013 itibarıyla 56,132 TL + KDV olup yıllık kira bedeli peşin tahsil edilmektedir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Şubat 2011 tarihinde T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile Kütahya Merkez ilçesinde bulunan bodrum, zemin ve 7 normal kattan oluşan komple bina için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2013 itibarıyla 27,831 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Şirket, 1 Ocak 2007 tarihinde Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile İstanbul Beşiktaş İlçesinde bulunan işyeri için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2013 itibarıyla 72,850 TL + KDV'dir. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Kiralayan olarak Şirket

Şirket, 1 Ocak 2008 tarihinde başlamak üzere T.Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Vakfı ile İstanbul Şişli İlçesinde bulunan işyeri için kira sözleşmesi imzalamıştır. Aylık kira bedeli 31 Aralık 2013 itibarıyla 7,278 TL +

stopajdır. Yıllık kira artışı, her yıl kira dönemi sonunda, yeni dönemin 3. günü TÜİK tarafından açıklanan TÜFE ve ÜFE'nin ortalama oranı kadardır.

Finansal Kiralama Sözleşmesi

Vakıf GYO'nun ayrıca Fatih İş Merkezi'nin satın alımına yönelik olarak grup şirketlerinden Vakıf Leasing ile yapmış olduğu bir finansal kiralama anlaşması bulunmaktadır. 31.12.2013 itibariyle işbu sözleşme kapsamında Şirketin toplam borcu 1.286.966 TL'dir.

7.GRUP HAKKINDA BİLGİLER

7.1. İhraççımındahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:

Şirketimiz T.Vakıflar Bankası T.A.O. grubu içerisinde yer almaktadır. Vakıfbank, 5.000.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 2.500.000.000.-TL ödenmiş sermayesi olan ve Mali Kuruluşlar sektöründe Bankacılık faaliyeti gösteren bir kuruluştur.

Grupta yer alan şirketlere ve faaliyet alanlarına ilişkin özet bilgi aşağıda yer almaktadır:

Grup Şirketleri	FaaliyetKonusu	VakıfBankHisse Oranı - %	Statü
İstanbul Takas ve Saklama Bankası	Bankacılık	4,86	İştirak
Kıbrıs Vakıflar Bankası Ltd.	Bankacılık	15,00	İştirak
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	Bankacılık	8,38	İştirak
World Vakıf UBB Ltd.	Bankacılık	82,00	İştirak
Vakıfbank International A.G.	Bankacılık	90,00	Bağlı Ortaklık
Güneş Sigorta A.Ş.	Sigorta	36,35	Bağlı Ortaklık
Vakıf Emeklilik A.Ş.	Sigorta/BES	53,90	Bağlı Ortaklık
Roketsan Roket Sanayi ve Tic. A.Ş.	İmalatSanayi	9,93	İştirak
İzmir Enternasyonel Otelcilik A.Ş.	Turizm	5,00	İştirak
Taksim Otelcilik A.Ş.	Turizm	51,00	Bağlı Ortaklık
Bankalar Arası Kart Merkezi A.Ş.	Diğer Mali	9,70	İştirak
Kredi Kayıt Bürosu A.Ş.	Diğer Mali	9,09	İştirak
Kredi Garanti Fonu A.Ş.	Diğer Mali	1,75	İştirak
Vakıf Finansal Kiralama A.Ş.	Diğer Mali	58,71	Bağlı Ortaklık

Vakıf Pazarlama San. ve Tic. A.Ş.	Diğer Ticari	69,33	Bağlı Ortaklık
Vakıf B Tipi Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Diğer Mali	11,75	Bağlı Ortaklık
Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Diğer Mali	27,63	Bağlı Ortaklık
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Diğer Mali	99,00	Bağlı Ortaklık
Vakıf Finans Faktoring Hizmetleri A.Ş.	Diğer Mali	78,39	Bağlı Ortaklık
Vakıf Portföy Yönetimi A.Ş.	Diğer Mali	99,99	Bağlı Ortaklık
Güçbirliği Holding A.Ş.	Diğer Ticari	0,07	İştirak
Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Diğer Ticari	54,29	Bağlı Ortaklık
Vakıf Enerji ve Madencilik A.Ş.	Enerji	65,50	Bağlı Ortaklık

7.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

Şirketin herhangi bir bağlı ortaklığı veya iştiraki bulunmamaktadır.

8.MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

8.1. 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:

Üzerinde enerji nakil hattı olan ve brüt defter değeri 205.926 TL olan arsalar 31 Aralık 2013 itibarıyla maddi duran varlıklar içerisine sınıflanmıştır.

Taşınmazlar, Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi'nde bulunan 48750 ada, 1 parsel ile 48744 ada, 5 parsel üzerinde kayıtlı olan arsalar. Arsalar Enerji Nakil Hattı bölgesinde yer aldığından üzerinde herhangi bir yapılaşma mevcut değildir. TEİAŞ, Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi'ne kamulaştırma talebinde bulunulmuştur.

48750 Ada, 1 parselde bulunan arsanın yüzölçümü 19.023,- m² olup Vakıf GYO A.Ş. hissesi 2.111/19.023 oranındadır. 48744 ada, 5 parseldeki arsa ise 2.399 m²'dir.

	Sahip Olunan Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler							
Cinsi	Edinildiği Yıl	M ²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Ankara Arsalar	2000	4.510	Ankara	205.926	Boş	-	-	-
Levent İş Merkezi	1996	6.218	İstanbul	4.703.048	Ofis	Vakıf Yatırım	2013	874.204
Kavaklıdere Dükkan	2004	912	Ankara	3.519.682	Ofis	VakıfBank	2013	673.588
Aliğa İş Merkezi	2011	1.323	İzmir	2.965.886	Ofis	VakıfBank	2013	242.634
Kütahya İş Merkezi	2011	2.060	Kütahya	3.941.937	Ofis	VakıfBank	2013	332.755
Fatih İş Merkezi	2011	509	İstanbul	2.583.082	Ofis	VakıfBank	2013	214.904
İstanbul Arsa	2011	16.000	İstanbul	125.171.523	Proje	VakıfBank*	-	-

*Ataşehir Vakıfbank Genel Müdürlük Binası Arsası: İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4D pafta 3328 ada, 5 parselde “arsa” vasfı ile kayıtlı 8.774 m2 ile 12 parselde “arsa” vasfıyla kayıtlı 7.226 m2 alanlı (toplam arsa alanı yaklaşık 16.000 m2 olan) iki adet parselin toplam arsadan oluşmaktadır.

Şirketin 12 Mayıs 2011 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında alınan karara istinaden, Vakıfbank’ın İstanbul’a taşınması ile ihtiyaç duyduğu Genel Müdürlük hizmet binasının yaptırılması ve Vakıfbank’a uzun süreli kiralanması konusunda 12 Mayıs 2011 tarihinde Banka ile ön protokol imzalanmıştır. Ön protokol uyarınca kira bedeli hizmet binasının teslim tarihindeki ekspertiz raporu uyarınca belirlenecektir.

Finansal ya da Faaliyet Kiralanması Yoluyla Edinilen Maddi Duran Varlıklara İlişkin Bilgiler					
Cinsi	Kira Dönemi	Kiralama Süresi Sonunda Kiralananın Kime Ait Olacağı	YıllıkFinansal Kiralama Tutarı (TL)	Kullanım Amacı	Kimden Kiralandığı
Fatih İş Merkezi		Vakıf GYO	2013 yılı için 145.843 TL	Ofis	Vakıf Finansal Kiralama A.Ş.

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

Yoktur.

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

Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi'nde bulunan 48750 ada, 1 parsel ile 48744 ada, 5 parsel üzerinde kayıtlı olan arsalar Enerji Nakil Hattı bölgesinde yer aldığından üzerinde herhangi bir yapılaşma mevcut değildir. TEİAŞ, Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi'ne kamulaştırma talebinde bulunulmuştur. 31.12.2013 tarihli son bilançodan sonra herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri (KDV hariç)	Ekspertiz Raporu Tarihi ve No	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı
Ankara Arsalar	2000	700.000	20.12.2013 ve 2013/001	Maddi Duran Varlık	Yoktur
Levent İş Merkezi	1996	10.651.000	20.12.2013 ve 2013/004	Yatırım Amaçlı	Yoktur
Kavaklıdere Dükkan	2004	8.208.000	20.12.2013 ve 2013/003	Yatırım Amaçlı	Yoktur
Aliğa İş Merkezi	2011	3.510.550	20.12.2013 ve 2013/006	Yatırım Amaçlı	Yoktur
Kütahya İş Merkezi	2011	5.000.000	20.12.2013 ve 2013/007	Yatırım Amaçlı	Yoktur
Fatih İş Merkezi	2011	3.942.735	20.12.2013 ve 2013/005	Yatırım Amaçlı	Yoktur
İstanbul Arsa	2011	272.000.000	20.12.2013 ve 2013/002	Yatırım Amaçlı	Yoktur

9.FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

9.1. İhraççının borçluluk durumu

Borçluluk Durumu – 31.12.2013	Tutar (TL)
Kısa Vadeli Yükümlülükler	785.622
Garantili	-
Teminatlı	-
Garantisiz/Teminatsız	785.622
Uzun Vadeli Yükümlülükler	814.822
Garantili	-
Teminatlı	-
Garantisiz/Teminatsız	814.822
Özkaynaklar	197.390.855
Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye	106.200.000
Sermaye Düzeltme Farkı ve Emisyon Primi	31.358.042
Yeniden Değerleme Ölçüm Kaybı	(2.985)
Yasal Yedekler	55.477.409
Net Dönem Karı	4.358.389
Toplam Kaynaklar	198.991.299
Net Borçluluk Durumu – 31.12.2013	Tutar (TL)
A. Nakit ve Nakit Benzerleri	19.804.281
B. Finansal Yatırımlar	35.591.243
C. Likidite (A+B)	55.395.524
D. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-
E. Kısa Vadeli Banka Kredileri	-
F. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	-
G. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	565.405
H. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (E+F+G)	565.405
I. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (H-D-C)	-54.830.119
J. Uzun Vadeli Banka Kredileri	-

K. Tahvilleri	-
L. Diğer Uzun Vadeli Finansal Borçlar	721.561
M. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (J+K+L)	721.561
N. Net Finansal Borçluluk (I+M)	-54.108.558

10. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

10.1. İşletme sermayesi beyanı:

Şirketin temel amaç ve faaliyet konusu gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak olduğundan kısa vadeli işletme sermayesi ihtiyacı doğmamaktadır. Vakıf GYO finansman ihtiyacını büyük oranda iç kaynaklardan karşılamakta olup sadece İstanbul İli, Fatih İlçesi'nde yer alan Fatih İş Merkezi finansal kiralama yolu ile satın alınmıştır.

Şirketin 31.12.2013 itibariyle; aktif toplamı 198.991.299 TL olup, bunun 55.678.411 TL'si dönen varlıklardır. Dönen Varlıkların, Nakit ve nakit benzerleri ile finansal yatırımlar toplamı ise 55.395.524 TL'dir. Kısa vadeli kaynağın tutarı ise 785.622 TL'dir. Kısa vadeli kaynağın 565.405 TL'lik kısmını finansal kiralama kaynaklı borçtur.

31.12.2013 tarihi itibariyle Net İşletme Sermayesi 54.892.789 (55.678.411-785.622) TL'dir. Dolayısıyla şirketin net işletme sermayesinde risk teşkil edecek bir durum söz konusu değildir.

11. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

Ortaklık gayrimenkul portföyünün hali hazırda büyük çoğunluğunu Kütahya, İstanbul, İzmir ve Ankara'da bulunan iş merkezleri oluşturmaktadır. Ayrıca Ankara ve İstanbul'da arsalar bulunmaktadır.

Önceki bölümlerde ele alındığı üzere İstanbul Uluslararası Finans Merkezi olarak ayrılan bölgede TOKİ tarafından imar planı hazırlanmış Ataşehir Toplu Konut Alanı Ticaret Alanı Revizyon İmar Planı sınırları dahilindeki arsa üzerinde geliştirilen projenin hayata geçmesi ile Şirket gayrimenkul portföyünün büyük bölümünü oluşturacaktır.

Mevcut gayrimenkul portföyü dikkate alındığında Şirketin esas faaliyet gelirleri ağırlıklı olarak kira gelirlerinden oluşmaktadır. İstanbul Uluslararası Finans Merkezi içerisinde yer alacak gayrimenkul geliştirme projesi kapsamında yapımı gerçekleştirilecek binanın kullanımı VakıfBank'a uzun süreli kira anlaşmasıyla devredilecektir.

Bu bilgiler ışığında mevcut portföy içerisinde bir değişiklik olmaması durumunda Vakıf GYO'nun esas faaliyet gelirlerinin ana hatlarıyla kira gelirlerinden oluşacağı öngörülmektedir.

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

İşbu İzahnamenin ortaklığa ve gayrimenkul sektörüne ilişkin riskler ile ilgili bölümünde belirtilen “doğabilecek olası riskler dışında”, Ortaklık faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, yükümlülükler veya olaylar yoktur.

12. KÂR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

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

12.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:Yoktur.

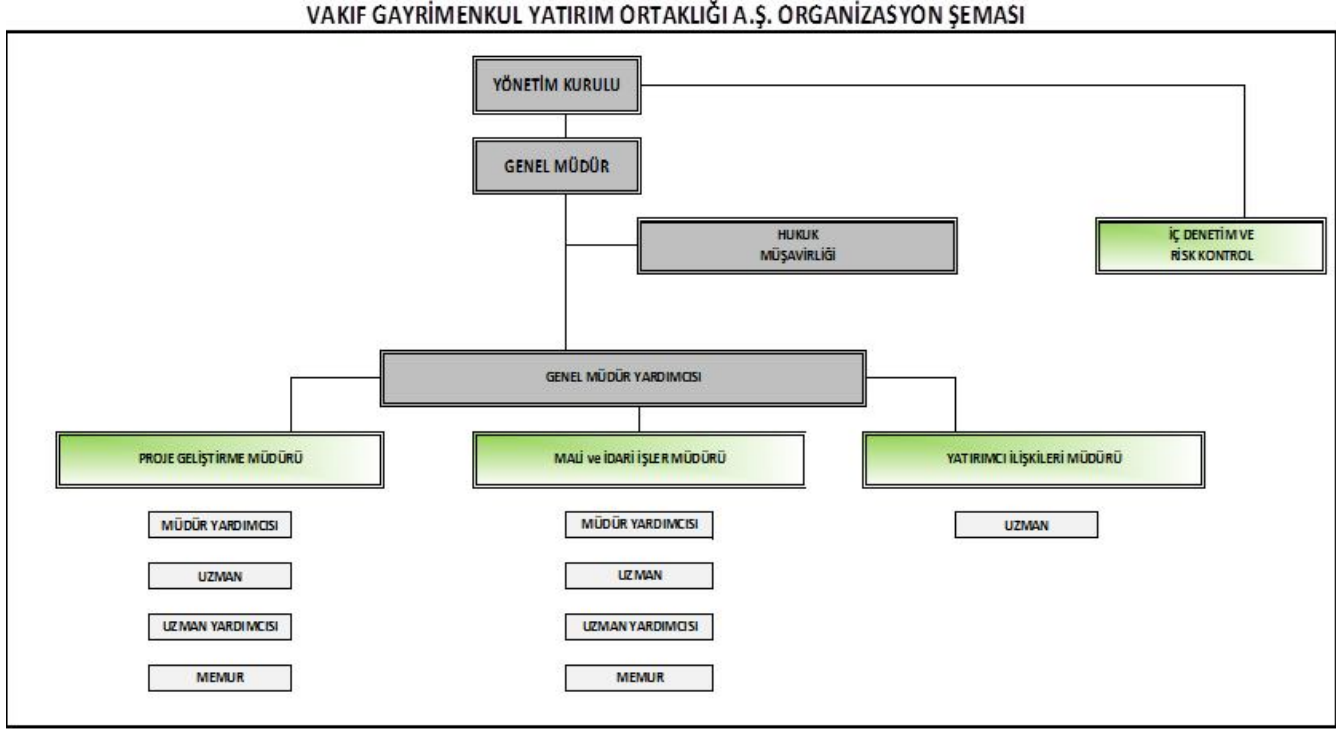
12.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:Yoktur

12.4. Kâr tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:Yoktur.

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

13. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

13.1 İhraçcının genel organizasyon şeması



13.2. İdari yapı:

13.2.1. İhraçcının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 yıl Üstlendiği Görevler	Görev Süresi/Kalan Süresi	Sermaye Payı (TL)	(%)
Ramazan GÜNDÜZ	Başkan	Yönetim Kuru Başkanı	16.04.2014 tarihine kadar	-	-
Mehmet Emin ÖZCAN	Bşk. Vekili	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	16.04.2014 tarihine kadar	-	-

Osman DEMREN	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi	16.04.2014 tarihine kadar	-	-
Ömer BULUT	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi	16.04.2014 tarihine kadar	-	-
Mehmet MURAT	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi	16.04.2014 tarihine kadar	-	-
Muhsin SOYLU	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi	16.04.2014 tarihine kadar	-	-
Hakan TAŞÇI	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	16.04.2014 tarihine kadar	-	-
Yalçın YÜKSEL	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	16.04.2014 tarihine kadar	-	-
M. Emin KARAAĞAÇ	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi	16.04.2014 tarihine kadar	-	-
Ali ÇALIŞ	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi	16.04.2014 tarihine kadar	-	-
Oğuz KÖSE	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi	16.04.2014 tarihine kadar	-	-

Şirket Yönetim Kurulu Üyelerinin İhraççı dışında yürüttükleri görevler aşağıda belirtilmiştir.

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler
Ramazan GÜNDÜZ	Başkan	Bankacı	Vakıfbank Yönetim Kurulu Başkanı
Mehmet Emin ÖZCAN	Bşk. Vekili	Bankacı	Vakıfbank Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Osman DEMREN	Üye	Bankacı	T. Vakıflar Bankası T.A.O Genel Müdür Yrd.

Ömer BULUT	Üye	İnşaat Mühendisi	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkan Yrd.
Mehmet MURAT	Üye	Muhasebe - Finansman	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkan Yrd.
Muhsin SOYLU	Üye	Elektrik Elektronik Mühendisi	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkan Yrd.
Hakan TAŞÇI	Üye	Kamu Yöneticisi	Bakan Danışmanı
Yalçın YÜKSEL	Üye	Kamu Yöneticisi	T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı, Enerji ve Maden Sektörleri Daire Başkanı
M. Emin KARAAĞAÇ	Üye	Avukat	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdür Yrd.
Ali ÇALIŞ	Üye	Bankacı	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Destek Hizmetleri Başkanı
Oğuz KÖSE	Üye	İnşaat Mühendisi	T. Vakıflar Bankası T.A.O. İnşaat İşleri Müdürü

13.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
			(TL)	(%)
A. Şükrü KOÇ	Genel Müdür	Genel Müdür Yrd./Genel Müdür Vekili.	-	-

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

Yoktur. (12.01.1996 tarihinde kurulmuştur)

13.2.4.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.

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

Ramazan GÜNDÜZ - Yönetim Kurulu Başkanı

1977 yılında T.Vakıflar Bankası T.A.O.'da stajyer memur olarak göreve başlayan Ramazan Gündüz, sonraki yıllarda Müfettiş Yardımcılığı, Müfettişlik, İstanbul Bölge Müdür Yardımcılığı, İstanbul Mali Tahlil ve İstihbarat Müdürlüğü, Şişli Şubesi Müdürlüğü, Orta Ölçekli Krediler Müdürlüğü, Krediler Daire Başkanlığı, İstanbul Bölge Müdürlüğü, Genel Müdür Yardımcılığı ve Yönetim Kurulu üyeliği görevlerinde bulunmuştur. T.Vakıflar Bankası T.A.O. Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir. 09.04.2013 tarihinde Şirketin Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilen Ramazan GÜNDÜZ, görev dağılımı sonucu Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini üstlenmiştir.

Mehmet Emin ÖZCAN - Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat ve Maliye Bölümü'nden mezun olan Mehmet Emin ÖZCAN meslek hayatına, 1983 yılında Türkiye İş Bankası A.Ş.'de Müfettiş Yardımcısı olarak başlamıştır. Daha sonra Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.'de yönetici olarak değişik sorumluluklar üstlenmiştir. Mart 2003-Nisan 2005 tarihleri arasında T. Halk Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Murahhas Üyeliği, aynı zamanda Institute of International Finance (IIF) nezdinde Banka temsilcisi, Demir-Halk Bank/ Hollanda, Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ve Halk Finansal Kiralama A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulunmuştur. Nisan 2005-Mayıs 2010 tarihleri arasında T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır. Ayrıca T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'nin muhtelif iştiraklerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı ile Halk Bankası A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanvekili olarak görev yapmıştır. Halen T.Vakıflar Bankası T.A.O. Yönetim Kurulu Başkanvekili görevini yürütmektedir. 09.04.2013 tarihinde Şirketin Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilen Mehmet Emin ÖZCAN, görev dağılımı sonucu Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevini üstlenmiştir.

Osman DEMREN - Yönetim Kurulu Üyesi

Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü mezunu olan Osman Demren, 1991-1996 Yılları arasında T.C. Maliye Bakanlığı Muhasebat Genel Müdürlüğü'nde Muhasebe Denetmeni olarak görev yapmıştır. 1996 yılında T.Vakıflar Bankası T.A.O.'da Müfettiş Yrd. olarak göreve başlamıştır. Sırasıyla, Müfettişlik, Çukurova Bölge Müdürlüğü'nde Müdür Yardımcılığı, çeşitli şubelerde Şube Müdürlüğü görevlerinde bulunduktan sonra 2010-2011 yıllarında İstanbul 1.Bölge Müdürlüğü yapmış ve 2011 yılında Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmıştır. Şirkette 31.07.2012 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır.

Ömer BULUT - Yönetim Kurulu Üyesi

1994 yılında Ortadoğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümünden mezun olduktan sonra İller Bankasının Taşra ve Merkez Teşkilatlarında Kontrol Mühendisliği ile iş hayatına atılmıştır. 2004 yılından itibaren Toplu Konut İdaresi'nde Uzman, Şube Müdürü, Daire Başkanı olarak görev yapmış, halen TOKİ Başkan Yardımcılığı görevini sürdürmektedir. Şirkette 31.03.2008 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Mehmet MURAT - Yönetim Kurulu Üyesi

1985 yılında Gazi Üniversitesi İ.İ.B.F. İşletme Bölümünden mezun olup, Gazi Üniversitesi Sos. Bil. Enst. Muhasebe Finansman Bölümünde yüksek lisansını tamamlamıştır. Tarım Kredileri Kooperatiflerinde çeşitli görevlerde bulunduktan sonra Etibank Genel Müdürlüğü'nde Müfettiş Yardımcılığı, Müfettiş, Baş Müfettiş, Personel Müdürü, Emlak Bankası Baş Müfettişliği, Şube Müdürlüğü, Bölge Baş Müdürlüğü, Konut Müsteşarlığı'nda Teftiş Kurul Başkanlığı, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nda Teftiş Kurul Başkanlığı, 2007 den bu güne TOKİ Başkan Yardımcılığı, Başkan Danışmanlığı görevlerinde bulunmuş olup halen TOKİ Başkan Yardımcısı olarak görevine devam etmektedir. 28.03.2012 tarihinden itibaren Şirketin Yönetim Kurulu Üyeliği görevini sürdürmektedir.

Muhsin SOYLU - Yönetim Kurulu Üyesi

1996 yılında İstanbul Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Elektrik-Elektronik Mühendisliği Bölümünden mezun olmuştur. Mezun olduğu 1996 yılında iş hayatına özel sektörde başlamış, 2004 yılından bugüne TOKİ'de görev yapmakta olup, İhale Komisyon Başkanlığı ve Daire Başkanlığı görevlerinde bulunmuştur. Halen TOKİ Başkan Yardımcılığı görevini yürütmektedir. Şirketin 16.04.2013 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyeliği görevini sürdürmektedir.

Hakan TAŞCI - Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

1990 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun olarak özel sektörle başlayan iş hayatı; öğretim görevliliği, belediye meclis üyeliği ve 22. Dönem Manisa Milletvekilliği görevleriyle devam etmiştir. Halen Bakan Danışmanlığı yapmaktadır. Şirkette 01.05.2008 tarihinden itibaren Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır.

Yalçın YÜKSEL - Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi, Ekonomi Bölümünden mezun olan Yalçın Yüksel, 2012 yılında Illionis Üniversitesi'nde Ekonomi Politikası alanında Yüksek Lisans yapmıştır. 2000 Yılında Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı'nda Kontrolör olarak göreve başlayan Yalçın Yüksel, bu kurumda çeşitli görevlerde bulunmuş olup halen Enerji ve Maden Sektörleri Daire Başkanlığı görevini yürütmektedir. Şirkette 03.12.2013 tarihinden itibaren Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır.

Mehmet Emin KARAAĞAÇ - Yönetim Kurulu Üyesi

1986 Yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Mehmet Emin KARAAĞAÇ, halen T. Vakıflar Bankası T.A.O.'da Genel Müdür Yardımcısı olarak göreve devam etmektedir. Şirketin 27.11.2012 tarihinden itibaren Yönetim Kurulu Üyeliği görevini sürdürmektedir.

Ali ÇALIŞ - Yönetim Kurulu Üyesi

Gazi Üniversitesi İ.İ.B.F. Maliye Bölümünden mezun olan Ali ÇALIŞ, 1996 yılında Vakıfbank Teftiş Kurulu Başkanlığı'nda Müfettiş Yrd. olarak başladığı iş hayatında sırasıyla, Teftiş Kurulunda Müfettişlik, Sirkeci, Gebze ve Şişli Şubelerinde Müdürlük ve son olarak da Teftiş Kurulu Başkan Yardımcılığı görevinin akabinde Destek Hizmetleri Başkanlığında Başkan olarak görev yapmaktadır. 27.11.2012 tarihinden itibaren Şirketin Yönetim Kurulu Üyeliği görevini sürdürmektedir.

Oğuz KÖSE - Yönetim Kurulu Üyesi

1995 Yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümünden mezun olmuştur. Mezun olduğu yıl özel sektörde iş hayatına başlayan Oğuz KÖSE, halen T. Vakıflar Bankası T.A.O. İnşaat İşleri Müdürlüğü görevine devam etmektedir. 22.10.2013 tarihinde Şirketin Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir.

13.4. 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	Ortaklık Dışındaki Görevleri/Devamı
Ramazan GÜNDÜZ	Başkan	Vakıfbank Yönetim Kurulu Başkanı/Devam ediyor
Mehmet Emin ÖZCAN	Bşk. Vekili	Vakıfbank Yönetim Kurulu Başkan Vekili/Devam ediyor
Osman DEMREN	Üye	T. Vakıflar Bankası T. A. O. Genel Müdür Yrd./Devam ediyor
Ömer BULUT	Üye	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkan Yrd./Devam ediyor
Mehmet MURAT	Üye	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkan Yrd./Devam ediyor
Muhsin SOYLU	Üye	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkan Yrd./Devam ediyor
Hakan TAŞÇI	Üye	Bakan Danışmanı/Devam ediyor
Yalçın YÜKSEL	Üye	T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı, Enerji ve Maden Sektörleri Daire Başkanı/Devam ediyor
M. Emin KARAAĞAÇ	Üye	T.Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdür Yrd./Devam ediyor
Ali ÇALIŞ	Üye	T.Vakıflar Bankası T.A.O. Destek Hizmetleri Başkanı/Devam ediyor
Oğuz KÖSE	Üye	T.Vakıflar Bankası T.A.O. İnşaat İşleri Müdürü/Devam ediyor
A.Şükrü KOÇ	Genel Müdür	Yoktur

Ayrıca yukarıda belirtilen yönetimde söz sahibi personelin son 5 yıl içerisinde üstlendiği görevler işbu izahnamenin 13.2.1 ve 13.2.2. bölümlerinde detaylandırılmıştır.

13.5.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.

13.6. 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.

13.7.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.

13.8.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.

13.9.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.

13.9.1. 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.

13.9.2. 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.

14. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

14.1. 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:

01.01.2013 – 31.12.2013 döneminde yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personele sağlanan fayda ve haklar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Fayda ve Haklar	TL
Yönetim Kurulu Ücret ve Giderleri	447.515
Diğer Üst Düzey Yöneticilere yapılan ödemeler	207.750
Toplam	655.265

14.2. 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:

Şirketin Yönetim Kurulu Üyeleri ile yönetimde söz sahibi personele emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatler için ayrılan karşılık tutarı 28.327 TL kıdem tazminatı karşılığı ve 42.806 TL izin karşılığı olmak üzere toplam 71.133 TL'dir.

15. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 yıl Üstlendiği Görevler	Görev Süresi/Kalan Süresi
Ramazan GÜNDÜZ	Başkan	Yönetim Kurulu Başkanı	1 yıl/devam ediyor
Mehmet Emin ÖZCAN	Bşk. Vekili	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	1 yıl/devam ediyor
Osman DEMREN	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl/devam ediyor
Ömer BULUT	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl/devam ediyor
Mehmet MURAT	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl/devam ediyor
Muhsin SOYLU	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl/devam ediyor
Hakan TAŞÇI	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	1 yıl/devam ediyor
Yalçın YÜKSEL	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	1 yıl/devam ediyor
M. Emin KARAAĞAÇ	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl/devam ediyor
Ali ÇALIŞ	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl/devam ediyor
Oğuz KÖSE	Üye	Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl/devam ediyor
Şükrü KOÇ	Genel Müdür	Genel Müdür Yardımcısı; Genel Müdür Vekili	Süresiz/ devam ediyor

15.2. Son yıllık hesap 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:

Yoktur.

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

Şirkette Denetim Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi mevcut olup, ilgili komiteler, şirket ana sözleşmesi ve şirket içi yönetmeliklerle belirtilen görev, yetki ve sorumluluklarının bilincinde hareket etmektedir.

Şirketin Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı, yönetim kurulu yapısı gereği ve denetim komitesi üyelerinin tamamının bağımsız üyelerden oluşması gerekliliği sebebiyle Denetim Komitesinde ayrıca üyelik görevini yürütmektedir.

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuştur. Ayrıca yönetim kurulu yapılanması gereği Aday Gösterme Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Ücret Komitesinin görev ve sorumlulukları, Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

DENETİM KOMİTESİ

Adı Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık
Hakan TAŞÇI	Başkan	Bağımsız
Yalçın YÜKSEL	Üye	Bağımsız

Şirketin muhasebe sisteminin denetimi, Finansal bilgilerin denetimi ve kamuya açıklanması, Bağımsız Denetim kuruluşunun seçimi ve ortaklığın iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimi amacıyla görev yapmak üzere çalışmalar yapar.

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

Adı Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık
Hakan TAŞÇI	Başkan	Bağımsız
Osman DEMREN	Üye	Bağımsız değil

Şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur.

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

Adı Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık
Yalçın YÜKSEL	Başkan	Bağımsız
Ömer BULUT	Üye	Bağımsız değil

Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve risklerin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapar.

15.4.İhraççınınKurulunkurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumunun değerlendirilmesi hakkında açıklama:

Yoktur.

15.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin yöneticisi hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Unvanı	Öğrenim Durumu	İrtibat
Yalçın TUTKAÇ	Pay Sahipleri ile İlişkiler Birim Yöneticisi	Üniversite Mezunu	TEL: 0212 3435072 kurumsal@vakifgyo.com.tr

15.6. Kurul düzenlemeleri uyarınca ihraççının sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerinin yerine getirilmesinde ve kurumsal yönetim uygulamalarında koordinasyonu sağlayan görevli personelin adı, soyadı ve iletişim bilgileri ve sermaye piyasası faaliyet lisanslarının türü:

Adı Soyadı	Lisans Belgesi Türü	İrtibat
Ebru BOZDOĞANGİL	Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı	TEL: 0212 3435072 kurumsal@vakifgyo.com.tr
Yalçın TUTKAÇ	Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı	TEL: 0212 3435072 kurumsal@vakifgyo.com.tr

16.PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

16.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle personel sayısı, belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle dağılımı ile bu sayıda görülen önemli değişiklikler hakkında açıklama:

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 14 kişidir.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 9 kişidir.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 8 kişidir.

16.2. Pay sahipliği ve payopsiyonları:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

17. ANA PAY SAHİPLERİ

17.1. Son genel kurul toplantısı ve son durum itibarıyla sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı:

Doğrudan Pay Sahipliğinin Bilgi				
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı	Son Durum		16.04.2013 (Son Genel Kurul)	
	(TL)	(%)	(TL)	(%)
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	29.344.921,52	27,63	29.013.339,77	27,63
T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	14.867.998,91	14,00	14.699.998,32	14,00
T. Vakıflar Bankası T.A.O. Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı	7.079.999,69	6,67	6.999.999,19	6,67
Diğer	7.079.999,81	6,67	6.999.999,29	6,67
Halka Açık Kısım	47.827.080,07	45,03	47.286.663,43	45,03
TOPLAM	106.200.000,00	100,00	105.000.000,00	100,00

Şirketin halka açıklık oranı % 45,03 olup, halka açık olmayan kısımda gerçek kişi nihai ortak yoktur.

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

Yoktur.

17.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Şirketin kayıtlı sermayesi 300.000.000.- (Üçyüz milyon) TL olup her biri 1.- Kr (Bir Kuruş) itibarıyla değerinde 30.000.000.000 (otuz milyar) adet paya bölünmüştür.

Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 106.200.000.- TL (yüzaltı milyon iki yüzbin Türk Lirası) TL olup her biri 1 Kr (Bir Kuruş) itibarıyla değerinde 10.620.000.000 (onmilyar altı yüz yirmimilyon) adet paya ayrılmıştır.

Grubu	Nama	İmtiyazların türü	Bir Payın	Toplam	Sermayeye Oram
	Hamiline	(Kimin sahip olduğu)	Nominal	(TL)	(%)
	Olduğu		Değeri (TL)		
A	Nama(Oy İmtiyazlı)	A Grubu payların her biri Yönetim Kurulu üyelerinin seçimiinde 15 (onbeş) oy hakkına sahiptir.	0,01 TL =1 Kr (1 kuruş)	36.108.000	34
B	Hamiline	İmtiyaz Yok.	0,01 TL =1 Kr (1 kuruş)	70.092.000	66
			TOPLAM	106.200.000	100

17.4. İhraççının yönetim hâkimiyetine sahip olanların adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hâkimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

T. Vakıflar Bankası T.A.O.'nun % 27,63, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın %14,00, Vakıfbank Özel Sosyal Güv. Hiz. Vakfı'nın %6,67, T. Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Emekli Sandığı Vakfı'nın %3,33, Güneş Sigorta A.Ş.'nin %1,67, Vakıf Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin %1,67 ile hakim ortak kaynaklı yönetim gücü vardır.

Kurucu ve hakim ortak T. Vakıflar Bankası T.A.O. BDDK ve SPK'nın inceleme ve denetimlerine tabidir.

17.5. İhraççının yönetim hâkimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi:

Yoktur.

18. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

18.1. İzahnamede yeralan hesap dönemleri ve son durum itibariyle ilişkili taraflarla yapılan işlemler hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

İlişkili Taraflardan Alacaklar ve Borçlar

İlişkili Taraflardan Alacaklar - TL	31 Aralık 2011	31Aralık 2012	31 Aralık 2013
Finansal Yatırımlar			
VakıfBank Bonosu	930.038	33.971.608	35.591.243
Bankalar			
VakıfBank	18.648.353	19.339.909	19.780.820
Gelecek Aylara Ait Giderler			
Güneş Sigorta A.Ş.	203.685	23.696	42.256
Vakıf Sigorta Aracılık Hizmetleri Ltd. Şti. (Vakıf Sigorta)	-	84	84
İlişkili Taraflara Borçlar - TL			
Ticari Borçlar			
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	3.717	3.759
VakıfBank	-	-	1.151
Güneş Sigorta	3.790	-	35
Vakıf Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.	3.186	8.397	-
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar			
Vakıf Finansal Kiralama A.Ş.	2.260.497	1.797.156	1.286.966

İlişkili Taraflardan Gelirler ve Giderler

İlişkili Taraflardan Gelirler -TL	31 Aralık 2011	31Aralık 2012	31 Aralık 2013
İlişkili Taraflardan Kira Gelirleri			
VakıfBank	2.536.057	1.397.942	1.463.881
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	749.060	838.123	874.204
T. Vakıflar Bankası TAO Memur ve Hizm. Emekli Sand. Vakfı	89.803	92.107	-
VakıfBank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetlileri Vakfı	89.062	91.347	-
İlişkili Taraflardan A/S ve Faiz Gelirleri			
Vakıfbank	999.507	4.745.165	4.421.230
Toplam	4.463.489	7.164.684	6.759.315

İlişkili Taraflardan Giderler - TL	31 Aralık 2011	31Aralık 2012	31 Aralık 2013
İlişkili Taraflara Ödenen Sigorta Giderleri			
Güneş Sigorta A.Ş.	66.510	54.454	67.129
Vakıf Emeklilik A.Ş.	7.923	9.299	18.368
Vakıf Sigorta	-	928	1.004
İlişkili Taraflara Ödenen Faiz Giderleri			
Vakıf Finansal Kiralama A.Ş.	207.192	192.694	145.843
İlişkili Taraflara Ödenen Kira Giderleri			
T. Vakıflar Bankası TAO Memur ve Hizm. Emekli Sand. Vakfı	93.546	104.668	109.174
İlişkili Taraflara Ödenen Faaliyet Giderleri			
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	49.861	42.204	39.407
Vakıf Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.	5.782	12.109	9.084
VakıfBank	74.548	15.445	2.973
Toplam	505.362	431.801	392.982

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Fayda ve Haklar	31 Aralık 2011	31Aralık 2012	31 Aralık 2013
Yönetim Kurulu Ücret ve Giderleri	296.754	333.970	447.515
Diğer Üst Düzey Yöneticilere Yapılan Ödemeler	140.845	153.447	207.750
Toplam	437.599	487.417	655.265

4 Ocak 2011 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında, mülkiyeti Vakıfbank'a ait şube hizmet binalarından 18 adedinin, toplam ekspertiz bedeli olan 49,250,000 TL'ye satın alınmasına, satın alma işleminin tamamlanmasını müteakiben, ekspertiz kira değerleri de dikkate alınarak Vakıfbank'a 10 yıl süre ile kiralanmasına karar verilmiştir. Dönem içinde ilgili binalardan 16 adedinin alımı gerçekleşmiştir. 25 Mayıs 2011 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında alınan karar doğrultusunda 13 adedi yukarıda belirtilen binalar olmak üzere 19 adet gayrimenkulun TC Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne 65,250,000 TL bedel ile satılmasına karar verilmiş ve satış işlemi 2011 yılı Haziran ayı içinde gerçekleştirilmiştir.

Şirketin 12 Mayıs 2011 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında alınan karara istinaden, VakıfBank'ın İstanbul'a taşınması ile ihtiyaç duyduğu Genel Müdürlük hizmet binasının yaptırılması ve Vakıfbank'a uzun süreli kiralanması konusunda 12 Mayıs 2011 tarihinde

VakıfBank ile ön protokol imzalanmıştır. Ön protokol uyarınca kira bedeli hizmet binasının teslim tarihindeki ekspertiz raporu uyarınca belirlenecektir.

Şirketin İstanbul'da yapımını gerçekleştireceği yukarıda bahsi geçen bina için, Şirket Yönetim Kurulu'nun 25 Mayıs 2011 tarih ve 24 sayılı kararı ile İstanbul Uluslararası Finans Merkezi olarak ayrılan bölgede TOKİ tarafından imar planı hazırlanmış Ataşehir Toplu Konut Alanı Ticaret Alanı Revizyon İmar Planı sınırları dahilindeki, mülkiyeti TOKİ'ye ait, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 3323 ada, 4 ve 5 no.lu iki adet parsel, TOKİ tarafından tevhid edilip 6 no.lu tek parsel olarak dönüştürülerek 32.004,94 m² haline gelmiş ve alım-satım masrafları taraflara ait olmak kaydıyla toplam 120.020.438 TL bedel ile satın alınmıştır.

Şirket mülkiyetindeki, Ankara, Etimesgut, Erler Mahallesi, 48121 ada, 2 parselde bulunan 18.228 m²'lik arsa 14.800.000 TL+KDV üzerinden 1 Haziran 2011 tarihinde TOKİ'ye satılmış ve satış bedeli İstanbul Ümraniye'de bulunan arsanın alımı sonucu TOKİ'ye oluşan borcun bir kısmına mahsup edilmiştir.

18.2. İlişkili taraflarla yapılan işlerin ihracının net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

2013 yılında Şirket, kira gelirinin ve esas faaliyetlerden elde edilen hasılatın tamamını ilişkili kuruluşlardan elde etmiştir.

2012 yılında Şirket, kira gelirinin tamamını, esas faaliyetlerden elde edilen hasılatın ise yaklaşık %68'ini ilişkili kuruluşlardan elde etmiştir.

2011 yılında Şirket, kira gelirinin %87'sini, esas faaliyetlerden elde edilen hasılatın ise yaklaşık %11,8'ini ilişkili kuruluşlardan elde etmiştir.

19. DİĞER BİLGİLER

19.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

Şirketin çıkarılmış sermayesi 106.200.000.-TL (Yüzaltı milyon iki yüz bin)'dir.

19.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Kayıtlı sermaye Tavanı 300.000.000.-TL (Üç yüz milyon)'dir.

19.3. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla sermayenin % 10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

19.5. 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.

19.6. 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.

19.7. 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	20.800.000 TL'den 22.000.000 TL
Sermaye Artırım Kaynağı	Temettüden
Kayda Alma Tarihi ve Sayısı	06.06.2011 GYO.83/522

Sermaye Artırımı	22.000.000 TL'den 100.000.000 TL
Sermaye Artırım Kaynağı	Nakden
Kayda Alma Tarihi ve Sayısı	05.10.2011 GYO.87/909

Sermaye Artırımı	100.000.000 TL'den 105.000.000 TL
Sermaye Artırım Kaynağı	Temettüden
Kayda Alma Tarihi ve Sayısı	30.05.2012 GYO.93/595

Sermaye Artırımı	105.000.000 TL'den 106.200.000 TL
Sermaye Artırım Kaynağı	Temettüden
İhraç Belgesi Onay Tarihi ve Sayısı	28.06.2013 23/742

19.8. 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.

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

Mevcut durum itibariyle ortaklığın payları “VKGYO” işlem koduyla BİAŞ Kurumsal Ürünler Pazarında işlem görmektedir. Şirket paylarının % 45,03’ü Borsada işlem görmektedir.

19.10. İzahnamenin hazırlandığı yıl ve bir önceki yılda eğer ihraççı hâlihazırda 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.

19.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Şirketin esas sözleşmesi ve iç yönergesinin tam metni www.kap.gov.trve www.vakifgyo.com.tr adresinde yer almaktadır.

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

Esas Sözleşmenin 5.maddesinde belirtildiği üzere;

“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.

Bu çerçevede, Şirket, amacını gerçekleştirmek için,

a) Sermaye piyasası mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkul mallar ile (Mülkiyetlerini edinmek kaydıyla) yurt dışındaki gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı’nda belirlenen sınırlar dahilinde özel haller kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu’nca aranacak gerekli açıklamalar yapılması kaydıyla üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, üçüncü kişiler lehine tasarrufta bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.

b) Yatırım aracı niteliğinde olmamak ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak kaydıyla fikri değeri, patent, lisans, marka, know-how ve diğer sınai mülkiyet haklarını satın alabilir, satabilir.

c) Gayrimenkul sertifikalarını, konut kredileri karşılığında ihraç eden varlığa dayalı menkul kıymetleri ve bunlara benzer nitelikte oldukları Kurul'ca kabul edilen menkul kıymetleri alabilir ve satabilir,

d) (c) bendinde sayılanların yanısıra diğer sermaye piyasası araçlarını alabilir, satabilir ve ters repo işlemleri yapabilir.

e) Otel, hastane veya buna benzer faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyacı duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilir.

f) Mülkiyetlerini edinerek alım satım karı elde etmek ve kat irtifakı tesisi suretiyle proje geliştirmek maksadıyla arsa ve arazileri alabilir, satabilir, kiralayabilir,

g) Kamu veya özel tüzel kişiler kişiliklerince veya gerçek kişilerce, ortaklık adına, üzerlerinde proje geliştirilmesi maksadıyla müstakil ve daimi bir hak niteliğinde üst hakkı tesis edilen gayrimenkulleri mülkiyetini edindikten sonra kazanç elde etmek amacıyla satabilir,

h) İlgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaatı başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu bağımsız ekspertiz şirketleri tarafından onaylanmış gayrimenkule dayalı projelere, projenin her aşamasında gayrimenkul geliştirme karı veya kira geliri elde etmek amacıyla mülkiyetlerini edinmek veya üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilir,

i) Yalnızca korunma amaçlı olmak üzere swap ve forward işlemler yapabilir, opsiyon yazabilir, mala dayalı olanlar hariç vadeli işlem sözleşmeleri yapabilir.

j) Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için ayni ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.

k) Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen sınırlar dahilinde şirketlere iştirak ederek ortak olabilir.

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 portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.

Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim ve denetim kurulu üyelerine, personeline herhangi bir menfaat sağlayamaz.

Çeşitli amaçlarla kurulmuş bulunan vakıflara, derneklere veya kamuya yararlı çalışmalar yapan kişi veya kurumlara Mevzuat sınırları içinde kalmak kaydıyla bağış yapılabilir. Ancak, bir yıl içinde yapılacak yardım ve bağışların toplamı şirket portföy büyüklüğünün binde birini aşamaz.

Yukarıda gösterilen muamelelerden başka ileride Şirket için faydalı ve lüzumlu görülecek başka işlere girilmek istendiği takdirde Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ile Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izinler alınarak Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine keyfiyet Genel Kurul'un tasvibine sunulacak ve bu yolda karar alındıktan sonra Şirket dilediği işleri yapabilecektir.

Bu maddede yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulu'nca sonradan yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca yapılacak düzenlemelere uyulur.”

19.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Şirketin yönetim kuruluna ve komitelerine ilişkin önemli hususlar Esas Sözleşmenin 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 20 ve 22.maddelerinde açıklanmıştır. Bu maddelerin özetlerine/önemli hükümlerine aşağıda yer verilmiştir

Esas Sözleşmenin 10. maddesine göre

“ Şirketin işleri ve yönetimi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından 1 yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz ve çoğunluğu icrada görevli olmayan 11 (onbir) üyeden teşkil olunacak bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülür. Yönetim Kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekalet etmek üzere bir başkan vekili seçer.”

Esas Sözleşmenin 11. maddesine göre

“ Yönetim Kurulu Üyeleri'nin Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuatta öngörülen şartları taşımaları gerekir.”

Esas Sözleşmenin 12. maddesine göre

“ Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen 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 çağırılmazsa 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.

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 Kurulu'nda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.

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.”

Esas Sözleşmenin 13. maddesine göre

“Yönetim Kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri Genel Kurulca tespit olunur.”

Esas Sözleşmenin 14. maddesine göre

“Şirket, Yönetim Kurulu tarafından yönetilir ve temsil olunur. Yönetim Kurulu Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili sair mevzuatla ve Genel Kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için bunların Şirketin ünvanı altına konmuş ve Şirketi ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir.

Kimlerin Şirketi ilzama yetkili olacağı Yönetim Kurulu'nca tespit edilir.”

Esas Sözleşmenin 15. maddesine göre

“Yönetim Kurulunca, Şirket işlerinin yürütülmesi için bir Genel Müdür ve yeterli sayıda Müdür atanır.”

Esas Sözleşmenin 16. maddesine göre

“ Yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta TTK'nın 393 üncü maddesi hükmü saklıdır.”

Esas Sözleşmenin 20. maddesine göre

“ Genel Kurul toplantıları, Olağan ve Olağanüstü olarak, Şirket merkezinde veya aynı ilde, yönetim kurulunun uygun göreceği yerlerde toplanır.”

Esas Sözleşmenin 22. maddesine göre

“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.”

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

Esas Sözleşmenin 7. maddesinde belirtildiği üzere;

“Şirket’in payları A ve B gruplarına ayrılmıştır.Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 3.610.800.000 adet pay karşılığı 36.108.000,00 TL’den ve B grubu hamiline 7.009.200.000 adet pay karşılığı 70.092.000,00 TL’den oluşmaktadır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

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.

Çıkarılmış sermaye miktarının Şirket ünvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur. Yönetim Kurulu Üyeleri’nin seçiminde oyda imtiyaz hakkı tanınan paylar dışında imtiyaz veren pay çıkarılamaz..”

19.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

GYO Tebliği’nin 14. maddesi uyarınca “Ortaklıklar, yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet ihraç edemezler. Aday gösterme imtiyazının yaratılmasında TTK’nın 360 ıncı maddesi hükümleri uygulanmaz. Halka açılma sonrasında, hiçbir şekilde yönetim kurulu üyeliğine aday gösterme imtiyazı da dahil olmak üzere imtiyaz yaratılamaz.”

Benzer şekilde Şirket esas sözleşmesinin 7. maddesi içerisinde de GYO Tebliğine uygun düzenleme yapılmıştır.

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

Esas Sözleşmenin 19. maddesinde “Genel Kurul Toplantıları” başlığının önemli hükümleri aşağıda yer almaktadır

“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.

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.”

Ana sözleşmede yer almayan hususlar için Şirket yönetim kurulunca şirketin tabi olduğu özel mevzuat hükümleri de dikkate alınarak hazırlanıp genel kurulun onayına sunulan ve ticaret siciline tescil ve ilan ettirilen; “Şirket Genel Kurulu Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında Yönetmelik” olarak adlandırılan iç yönerge hükümleri ayrıca dikkate alınır.

Yine Şirket Esas Sözleşmesinin 22. Maddesi altında “Temsilci Tayini” başlığına göre “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.”

19.17. İhraçının yönetim hâkimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

19.18. Payların devrine ilişkin esaslar:

Şirket Esas Sözleşmesinin “Sermaye ve Hisse Senetleri” başlıklı 7. Madde ’sinde “Şirket’in payları A ve B gruplarına ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları A grubu nama 3.610.800.000 adet pay karşılığı 36.108.000,00TL’den ve B grubu hamiline 7.009.200.000adet pay karşılığı 70.092.000,00TL’den oluşmaktadır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.” hükmü ile payların devrinde bir sınırlama söz konusu değildir.

Buna bağlı olarak nama yazılı paylar ciro ve teslim esasıyla; hamiline yazılı paylar ise teslim esasıyla devredilebilir.

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

Yoktur.

20. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Yoktur.

21. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirketimizin payları Borsada işlem gördüğünden Kurulun muhasebe/finansal Raporlama standartları uyarınca hazırlanan son üç yıl finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.vakifgyo.com.trve www.kap.gov.tr internet adreslerinde yer almaktadır. Bu nedenle finansal tablolar ve bağımsız denetim raporlarına ekte yer verilmemektedir.

21.2.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:

31/12/2011 tarihine ilişkin Seri: XI No:29 /UFRS hükümlerine göre hazırlanmış mali tablolar Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş tarafından denetlenmiş ve olumlu görüş bildiren rapor düzenlenmiştir.

31/12/2012 tarihine ilişkin Seri: XI No:29 /UFRS hükümlerine göre hazırlanmış mali tablolar Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş tarafından denetlenmiş ve olumlu görüş bildiren rapor düzenlenmiştir
--

31/12/2013 tarihine ilişkin Seri:II-14.1 UFRShükümlerine göre hazırlanmış mali tablolar Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş tarafından denetlenmiş ve olumlu görüş bildiren rapor düzenlenmiştir
--

21.3. 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):

Yoktur.

21.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

21.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

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

Şirketin kar, kar dağıtımı ve kar dağıtımı zamanına ilişkin esaslar Şirket Esas Sözleşmesinin 27, 28 ve 29. maddeleri ve kamuya açıklamış olduğu Kar Dağıtım Politikası ile birlikte, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri, vergi yasaları ve diğer yasal mevzuat hükümleri dikkate alınarak aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

1) Safi Karın Tespiti

Hesap yılı içinde gerçekleştirilen gayri safi kardan Şirketin cari giderleri, amortismanlar, karşılıklar gibi diğer genel giderler indirildikten sonra geriye kalan miktar safi karı teşkil eder.

Şirketin genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket’çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tesbit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dahilinde dağıtılır:

- a- Kalanın %5’i, Türk Ticaret Kanunu’nun 466.maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin % 20’sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır,
- b- Kalandan pay sahiplerine, Sermaye Piyasası Kurulunca tespit olunan oranda birinci temettü verilmesine yetecek miktar ayrılır. Birinci temettünün nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılması veya dağıtılmaması yolunda karar alınabilir. Sermaye Piyasası Kurulu gerek gördüğünde birinci temettünün nakden dağıtılması zorunluluğunu getirebilir.
- c- Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı Genel Kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü hissesi olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

d- Genel Kurul, Yönetim Kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay verilmesine karar vermeye yetkilidir.

e- Türk Ticaret Kanunu'nun 466.maddesinin 2.fıkrası 3.bendi gereğince; ikinci tertip kanuni yedek akçenin hesaplanmasında; safi kardan %5 oranında kar payı düşüldükten sonra pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısmın onda biri esas alınır ve ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılabilir.

f- Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına ertesi yıla kar aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemez.

2) Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kar dağıtım zorunluluğunun kaldırılabilceği dikkate alınarak, prensip olarak böyle bir zorunluluğun bulunması halinde Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanan ve Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS) ile uyumlu mali tablolar dikkate alınarak hesaplanan net dağıtılabilir karın asgari % 20'si dağıtılır.

3) Kar Dağıtımı konusunda Sermaye Piyasası Kurulu tarafından herhangi bir oranda kar dağıtım zorunluluğu getirilmemiş olması durumunda; Yönetim Kurulu kar dağıtım kararında mevzuatı, piyasa koşullarını ve şirket amaçlarını dikkate alarak Genel kurula önerilerde bulunur. Buna göre kar dağıtımında Şirketin büyümesi için yapılması gereken yatırımlar ile bu yatırımların finansmanı arasındaki dengenin korunmasına dikkat edilerek Şirketin özsermaye oranı, sürdürülebilir büyüme hızı, piyasa değeri ve nakit akımları dikkate alınır. Şirketin piyasa değerini olumsuz etkilemeyecek oranda kar payı dağıtmayı politika olarak belirler.

4) Temettü tutarı, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri çerçevesinde belirlenecek tarihlerde nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilir.

5) Kar Payının, pay sahiplerine hangi tarihte verileceği Yönetim Kurulunun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından hükme bağlanır. Ancak nakit kar payı dağıtılmasına karar verilmesi halinde en geç 5. ayın sonuna kadar ödenmesine özen gösterilir.

6) Şirket tarafından çıkarılacak hisse senetlerinin hisse başına düşen kar payı tüm pay sahiplerine eşit olarak dağıtılır.

7)Türk Ticaret Kanunu ve Vergi Yasaları kapsamında hazırlanan mali tablolara göre hesaplanan “net dağıtılabilir dönem kârı”nın 1`inci maddeye göre hesaplanan tutardan;

- a. düşük olması durumunda, iş bu madde kapsamında hazırlanan mali tablolara göre hesaplanan net dağıtılabilir dönem kârı dikkate alınır ve tamamı dağıtılır,
- b. yüksek olması durumunda 2`nci maddeye uygun olarak hareket edilir.

8) Türk Ticaret Kanunu ve Vergi Yasaları kapsamında hazırlanan mali tablolara göre net dağıtılabilir dönem kârı oluşmaması halinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tablolarda “net dağıtılabilir dönem kârı” hesaplanmış olsa dahi, kâr dağıtımı yapılmaz.

9) Hesaplanan “net dağıtılabilir dönem kârı”, çıkarılmış sermayenin %5`inin altında kalması durumunda kâr dağıtımı yapılmayabilir.

10) Kar dağıtımı yapılmadığı takdirde neden dağıtılmadığı ve dağıtılamayan karın nerede kullanıldığını Yönetim Kurulu pay sahiplerinin bilgisine sunar.

11) Şirketimiz yatırım ortaklığı sektöründe yer aldığından Şirket karına katılma konusunda imtiyaz yoktur.

12) Şirket huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına yönetim kurulu üyelerine personeline ve 3. kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz. İmtiyazlı pay sahibi yoktur.

13) Yönetici ve çalışanlara kar payı dağıtımı söz konusu olması halinde bunun miktarı ve ödeme şekli Yönetim Kurulu`na belirlenir ve Genel Kurul’un onayına sunulur..

14) Ortaklara dağıtılacak birinci temettünün azalmamasını teminen, Sermaye Piyasası Kurulu Seri :IV, No :27 sayılı Tebliği 7`nci maddesinin 2`nci fıkrasının (b) bendinde belirtilen « yıl içinde yapılan bağışların Sermaye Piyasası Kanunu’nun 15.maddesinin son fıkrası kapsamına girmemesi » ne ilişkin hüküm çerçevesinde, ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların birinci temettüe esas net dağıtılabilir dönem karının matrahına eklenmesi ve birinci temettünün bu matrah üzerinden hesaplanması ilkesine göre hareket edilir.

15) İştirak ilişkileri de dikkate alınarak kardan önemli miktarda pay alan gerçek kişi söz konusu değildir.

16) Kar dağıtımlarında Sermaye Piyasası Kanunu'nun 15. maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğ hükümlerine uyulur.

Şirketin yıllar itibari ile net kar/zarar durumu aşağıdadır:

Yıllar	Yasal Kar/Zarar	SPK Kar/Zarar
2010	4.965.729,15TL	4.960.262,00 TL
2011	26.049.989,18 TL	25.790.717,00 TL
2012	5.902.801,13 TL	6.217.961,96

2010 Yılı: Sermaye Piyasası mevzuatı, şirket kar dağıtım politikası ve şirket ana sözleşmesi gereği, kardan yapılacak dağıtım oranı tespitinde ödenmiş sermaye tutarında yapılması planlanan artış tutarı dikkate alınarak ödenmiş sermayenin %5,7692'si oranına tekabül eden safi karın 1.200.000,00 TL'lik kısmının bedelsiz hisse senedi olarak dağıtılması, kalan tutarın olağanüstü yedekler hesabına alınması hususunun Genel Kurul'un onayına sunulmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

2011 Yılı: Sermaye Piyasası mevzuatı, şirket kar dağıtım politikası ve şirket ana sözleşmesi gereği, kardan yapılacak dağıtım oranı tespitinde ödenmiş sermaye tutarında yapılması planlanan artış tutarı dikkate alınarak ödenmiş sermayenin %5' i oranına tekabül eden safi karın 5.000.000,00 TL'lik kısmının bedelsiz hisse senedi olarak dağıtılmasına, kalan tutarın olağanüstü yedekler hesabına alınmasına ve bu hususların Genel Kurul'un onayına sunulmasına oy birliği ile karar verilmiştir

2012 Yılı: Sermaye Piyasası mevzuatı, Şirket kar dağıtım politikası ve Şirket ana sözleşmesi gereği, kardan yapılacak dağıtım oranı tespitinde ödenmiş sermaye tutarında yapılması planlanan artış tutarı dikkate alınarak ödenmiş sermayenin %1,14 oranına tekabül eden safi karın 1.200.000,00 TL'lik kısmının bedelsiz hisse senedi olarak dağıtılması, kalan tutarın olağanüstü yedekler hesabına alınması hususunun Genel Kurul'un onayına sunulmasına, karar verilmiştir.

İlgili yıllar kar dağıtım tabloları aşağıdadır:

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2010 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu (TL)			
1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		20.800.000,00	
2. Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		1.593.673,28	
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımda imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		Yoktur.	
		SPK'ya Göre	asal Kayıtlara (YK) Göre
3.	Dönem Kârı/Zararı	4.960.262,00	4.965.729,15
4.	Ödenecek Vergiler (-)	-	-
5.	Net Dönem Kârı/Zararı (=)	4.960.262,00	4.965.729,15
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	-	-
7.	Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	248.286,46	248.286,46
8.	Gerçekleşmemiş Sermaye	431.736,00	

	Kazançları (Dağıtım Tabi Tutulmayacak Menkul Kıymet Değer Artışı) (-)		
9.	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI (=)	4.285.706,69	4.717.442,69
10.	Yıl içinde yapılan bağışlar (+)	55.000,00	
11.	Birinci temettün hesaplanacağı bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem kârı (=)	4.340.706,69	
12.	Ortaklara Birinci Temettü	1.200.000,00	
	-Nakit	-	
	-Bedelsiz	1.200.000,00	
	- Toplam	1.200.000,00	
13.	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	-	
14.	Yönetim kurulu üyelerine, çalışanlara vb.'e temettü	-	
15.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	-	
16.	Ortaklara İkinci Temettü	-	
17.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	-	
18.	Statü Yedekleri	-	-
19.	Özel Yedekler	-	-
20.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	3.140.706,69	3.517.442,69
21.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar Geçmiş Yıl Kârı Olağanüstü Yedekler Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabilir Diğer Yedekler	-	-

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2011 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu (TL)			
1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		100.000.000,00	
2. Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		1.841.959,74	
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımda imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		Yoktur.	
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3.	Dönem Kârı/Zararı	25.790.717,00	26.049.989,18
4.	Ödenecek Vergiler (-)	-	-
5.	Net Dönem Kârı/Zararı (=)	25.790.717,00	26.049.989,18
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	-	-
7.	Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	1.302.499,46	1.302.499,46
8.	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI (=)	24.488.217,57	24.747.489,72
9.	Yıl içinde yapılan bağışlar (+)	-	
10.	Birinci temettün hesaplanacağı bağışlar eklenmiş net dağıtılabilir dönem kârı (=)	24.488.217,57	
11.	Ortaklara Birinci Temettü	5.000.000,00	
	-Nakit	-	
	-Bedelsiz	5.000.000,00	
	- Toplam	5.000.000,00	
12.	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	-	
13.	Yönetim kurulu üyelerine, çalışanlara vb.'e temettü	-	
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	-	
15.	Ortaklara İkinci Temettü	-	
16.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	-	
17.	Statü Yedekleri	-	-
18.	Özel Yedekler	-	-
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	19.488.217,54	19.747.489,72

20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar Geçmiş Yıl Kârı Olağanüstü Yedekler Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabılır Diğer Yedekler	-	-
-----	--	---	---

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2012 Yılı Kâr Dağıtım Tablosu (TL)			
1. Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye		105.000.000,00	
2. Toplam Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		3.144.459,20	
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımda imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi		Yoktur.	
		SPK'ya Göre	Yasal Kayıtlara (YK) Göre
3.	Dönem Kârı/Zararı	6.217.961,96	5.902.801,13
4.	Ödenecek Vergiler (-)	-	-
5.	Net Dönem Kârı/Zararı (=)	6.217.961,96	5.902.801,13
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	-	-
7.	Birinci Tertip Yasal Yedek (-)	295.140,06	295.140,06
8.	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI (=)	5.922.821,90	5.607.661,07
9.	Yıl içinde yapılan bağışlar (+)	-	
10.	Birinci temettün hesaplanacağı bağışlar eklenmiş net dağıtılabılır dönem kârı (=)	5.922.821,90	
11.	Ortaklara Birinci Temettü	1.200.000,00	
	-Nakit	-	
	-Bedelsiz	1.200.000,00	
	- Toplam	1.200.000,00	
12.	İmtiyazlı Hisse Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	-	
13.	Yönetim kurulu üyelerine, çalışanlara vb.'e temettü	-	

14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Temettü	-	
15.	Ortaklara İkinci Temettü	-	
16.	İkinci Tertip Yasal Yedek Akçe	-	
17.	Statü Yedekleri	-	-
18.	Özel Yedekler	-	-
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	4.722.821,90	4.407.661,07
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar Geçmiş Yıl Kârı Olağanüstü Yedekler Kanun ve Esas Sözleşme Uyarınca Dağıtılabılır Diğer Yedekler	-	-

21.7. 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:

Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No ve Yıl	Konusu	Risk Tutarı (TL)	Gelinen Aşama
Ortaklık	Ataşehir Belediyesi	İstanbul 4. Vergi Dairesi 2014/95 ES, 2014	Emlak Vergisi iptali	22.478,40	Devam ediyor

22. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

22.1. İhraç ve halka arz edilecek paylar ile ilgili bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Var	3.610.800.000	100,00	0,01	36.108.000	34,00

B	Hamiline	Yok	7.009.200.000	100,00	0,01	70.092.000	66,00
					TOPLAM	106.200.000	100,00

İmtiyazlar hakkında bilgi:

Esas sözleşmenin 7. maddesi hükmü uyarınca, sermayeyi temsil eden paylar (A) Grubu nama yazılı ve (B) Grubu hamiline yazılı olarak 2'ye ayrılmıştır.

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:

Yoktur.

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

Yoktur.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

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

Yoktur.

ii) Başvuru şekli: Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

Yoktur.

22.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Paylar, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında kayden oluşturulmuştur.

22.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Ortaklığımız payları kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

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

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

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

İhraç edilecek paylar için ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine tanınmış olan kardan pay alma hakkı (SPKn madde 19 ve TTK madde 509):

Pay sahipleri, SPKn madde 19 çerçevesinde halka açık anonim ortaklık genel kurulu tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları ve ilgili mevzuata uygun olarak dağıtılan kârdan pay alma hakkını haizdir.

Kar payı alma hakkı (TTK md. 509):

TTK md. 509 uyarınca:

Sermaye için faiz ödenemez.

Kar payı ancak net dönem karından ve serbest yedek akçelerden dağıtılabilir.

Kar payı avansı, Sermaye Piyasası Kanununa tabi olmayan şirketlerde, Gümrük ve Ticaret

Bakanlığının bir tebliği ile düzenlenir.

Hak kazanılan tarih: İhraç edilen paylar; satışın tamamlandığı hesap dönemi itibarıyla temettüye hak kazanır, kar elde edilmesi ve kar dağıtımına genel kurulca karar verilmiş olması halinde ilk kez 01.01.2014-31.12.2014 dönemi karından temettü hakkı elde eder.

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

Kar payı hakkının kullanımına ilişkin sınırlamalar ve dışarıda yerleşik pay sahipleri için prosedür: Yoktur.

Kar payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı: Esas sözleşme hükümlerine uygun olarak SPK mevzuatı uyarınca belirlenen oran ve dönemlerde dağıtılacaktır.

Tasfiyeden pay alma hakkı (TTK md. 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.

Esas sözleşmede payların bazı türlerine tanınan imtiyaz haklarıyla özel menfaatler saklıdır.

Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri saklıdır.

Bedelsiz pay edinme hakkı (SPKn madde 19):

SPKnmd. 19 uyarınca halka açık ortaklıkların sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır.

Yeni pay alma hakkı (TTK madde 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn madde 18):

TKK md. 461 uyarınca:

Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir.

Genel kurulun, sermayenin artırımına ilişkin kararı ile pay sahibinin rüçhan hakkı, ancak haklı sebepler bulunduğu takdirde ve en az esas sermayenin yüzde altmışının olumlu oyu ile sınırlandırılabilir veya kaldırılabilir. Özellikle, halka arz, işletmelerin, işletme kısımlarının, iştiraklerin devralınması ve işçilerin şirkete katılmaları haklı sebep kabul olunur. Rüçhan hakkının sınırlandırılması ve kaldırılmasıyla, hiç kimse haklı görülmeyecek şekilde, yararlandırılmaz veya kayba uğratılamaz. Nisaba ilişkin şart dışında bu hüküm kayıtlı sermaye sisteminde yönetim kurulu kararına da uygulanır. Yönetim kurulu, rüçhan hakkının sınırlandırılmasının veya kaldırılmasının gerekçelerini; yeni payların primli ve primsiz çıkarılmasının sebeplerini; primin nasıl hesaplandığını bir rapor ile açıklar. Bu rapor da tescil ve ilan edilir.

Yönetim kurulu yeni pay alma hakkının kullanılabilmesinin esaslarını bir karar ile belirler ve bu kararda pay sahiplerine en az on beş gün süre verir. Karar tescil ve 35 inci maddedeki gazetede ilan olunur. Ayrıca şirketin internet sitesine konulur.

Rüçhan hakkı devredilebilir. Şirket, rüçhan hakkı tanıdığı pay sahiplerinin, bu haklarını kullanmalarını, nama yazılı payların devredilmelerinin esas sözleşmeyle sınırlandırılmış olduğunu ileri sürerek engelleyemez.

SPKnmd. 18 uyarınca:

Halka açık ortaklıklar ile paylarını halka arz etmek üzere Kurula başvurmuş olan ortaklıklar, Kuruldan izin almak şartıyla kayıtlı sermaye sistemini kabul edebilirler. Şu kadar ki, daha önce 6102 sayılı Kanun uyarınca bu sisteme geçmiş olan ortaklıklar için ayrıca Kurul izni aranmaz.

Kayıtlı sermaye sisteminde, yönetim kurulu, 6102 sayılı Kanunun esas sermayenin artırılmasına ilişkin hükümlerine bağlı kalmaksızın esas sözleşmelerinde tespit edilen kayıtlı sermaye tavanına kadar sermayelerini artırmaya yetkilidir. Şu kadar ki, bu yetki genel kurul tarafından en çok beş yıl süre ile verilebilir. Bu yetkinin süresi azami beş yıllık dönemler itibarıyla genel kurul kararıyla uzatılabilir.

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

İmtiyazlı payların varlığı hâlinde bu madde kapsamında yapılacak esas sözleşme değişikliğine ilişkin genel kurul kararları, imtiyazlı pay sahipleri özel kurulunca 6102 sayılı Kanunun 454 üncü maddesindeki esaslara göre onaylanır. Şu kadar ki,

ortaklıkların kayıtlı sermaye tavanı dâhilindeki sermaye artırımlarında ayrıca imtiyazlı pay sahipleri özel kurulu kararı aranmaz.

Yönetim kurulunun; imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması, pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının sınırlandırılması konularında veya imtiyazlı pay sahiplerinin haklarını kısıtlayıcı nitelikte karar alabilmesi için esas sözleşme ile yetkili kılınması şarttır. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz. 6102 sayılı Kanunun 461 inci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları hükümleri halka açık ortaklıklar için uygulanmaz.

Yönetim kurulunun bu maddedeki 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.

Sermaye artırımının bu madde hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilmesinden sonra, çıkarılmış sermayeyi gösteren esas sözleşmenin sermayeye ilişkin maddesinin yeni şekli yönetim kurulunca tescil ve ilan ettirilir.

Bu madde uyarınca esas sözleşme ile tanınan yetki çerçevesinde yönetim kurulunca alınan kararlar Kurulca belirlenecek şekilde kamuya duyurulur.

Kayıtlı sermaye sisteminde bulunan halka açık ortaklıklar tarafından pay ile değiştirilebilir tahvil veya paya dönüştürülebilir bir türev araç çıkarılması hâlinde değiştirme veya dönüştürme sonucunda verilecek paylar ile ortaklığın çıkarılmış sermayesinin toplamı kayıtlı sermayeyi aşamaz.

Halka açık ortaklıkların kayıtlı sermaye sistemine geçme, sistemden çıkma, Kurulca çıkarılma ve şarta bağlı sermaye artırmı usul ve esasları Kurulca belirlenir. Daha önce 6102 sayılı Kanun uyarınca bu sisteme geçmiş olup da sonradan halka açık hâle gelen ortaklıklar da bu fıkra hükmüne tabidir.

Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (SPKn md 29, 30, TTK md. 418)

SPKnmd. 29 uyarınca:

Halka açık ortaklıklar genel kurullarını, toplantıya, esas sözleşmede gösterilen şekilde, ortaklığın internet sitesi ve Kamuyu Aydınlatma Platformu ile Kurulca belirlenen diğer yerlerde yayımlanan ilanla çağırmak zorundadırlar. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır. Bu fıkraya ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir.

Nama yazılı ihraç edilmiş olup borsada işlem gören paylar hakkında 6102 sayılı Kanunun 414 üncü maddesinin birinci fıkrası uygulanmaz.

Halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarında, ortaklık merkezinin yurt dışına taşınması ile bilanço zararlarının kapatılması için yükümlülük ve ikincil yükümlülük koyan kararlar hariç olmak üzere, bu Kanunda veya esas sözleşmelerinde açıkça oran belirtilmek suretiyle daha ağır nisaplar öngörülmediği takdirde, 6102 sayılı Kanunun 418 inci maddesi uygulanır. Esas sözleşmelerde, 6102 sayılı Kanundaki hükmün içeriği

yazılmaksızın yalnızca 6102 sayılı Kanuna veya ilgili madde numarasına atıf yapılmış olması aksine hüküm sayılmaz. Altıncı fıkra hükmü saklıdır.

Halka açık ortaklıkların genel kurullarında gündeme bağlılık ilkesine uyulmaksızın Kurulun görüşülmesini veya ortaklara duyurulmasını istediği hususların genel kurul gündemine alınması zorunludur.

6102 sayılı Kanunun 411 inci maddesinde azlığa tanınmış bulunan gündeme madde ekletme hakkı, halka açık ortaklıklarda gündem maddelerine ilişkin karar taslaklarının görüşmeye sunulmasını da kapsar.

Halka açık ortaklıklarda yeni pay alma haklarının kısıtlanmasına, kayıtlı sermaye sisteminde yönetim kuruluna yeni pay alma haklarını kısıtlama yetkisinin verilmesine, sermaye azaltımına ve 23 üncü maddenin birinci fıkrasına göre belirlenen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin kararların genel kurulca kabul edilebilmesi için, esas sözleşmelerinde açıkça oran belirtilmek suretiyle daha ağır nisaplar öngörülmediği takdirde, toplantı nisabı aranmaksızın, ortaklık genel kuruluna katılan oy hakkını haiz payların üçte ikisinin olumlu oy vermesi şartı aranır. Ancak, toplantıda sermayeyi temsil eden oy hakkını haiz payların en az yarısının hazır bulunması hâlinde, esas sözleşmede açıkça daha ağır nisaplar öngörülmedikçe, toplantıya katılan oy hakkını haiz payların çoğunluğu ile karar alınır. Bu işlemlerde, 6102 sayılı Kanunun 436 ncı maddesinin birinci fıkrasına göre taraf olan ortaklar bu işlemlerin onaylanacağı genel kurul toplantılarında oy kullanamazlar. Bu fıkra da belirtilen nisapları hafifleten esas sözleşme hükümleri geçersizdir.

SPKnmd. 30 uyarınca:

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

Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Söz konusu listenin genel kurul toplantı tarihinden azami kaç gün önceki pay sahiplerinden oluşacağını ve/veya gereğinde pay sahipleri ile temsilcilerinin toplantıya katılacaklarını bu maddenin beşinci fıkrasında belirtilen elektronik ortam üzerinden MKK'ya bildirmelerine ilişkin esasları belirlemeye Kurul yetkilidir.

Payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına katılma hakkı olan pay sahiplerinin tespitinde, 6102 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.

Halka açık ortaklıkların genel kurullarında oy kullanma hakkına sahip olanlar, bu haklarını vekil tayin ettikleri kişiler aracılığıyla da kullanabilirler. Ancak, payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıklarda hamiline yazılı payların zilyetliğinin devri veya bunlara mutasarrıf olunduğunu gösteren belgelerin temlik yoluyla da, genel hükümler çerçevesinde oy kullanılabilir. Saklama hizmeti sunanların, saklama hizmeti sundukları paylara ilişkin oy haklarını vekil sıfatıyla kullanmaları hâlinde de bu fıkra hükmü uygulanır. Çağrı yoluyla vekâlet toplanmasına ve vekâleten oy kullanmaya

ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. 6102 sayılı Kanunun 428 inci maddesi bu Kanun kapsamında uygulanmaz.

Payları kayden izlenen anonim ortaklık genel kurullarına elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

TTK md. 418 uyarınca:

Genel kurullar, bu Kanunda veya esas sözleşmede, aksine daha ağır nisap öngörölmüş bulunan hâller hariç, sermayenin en az dörtte birini karşılayan payların sahiplerinin veya temsilcilerinin varlığıyla toplanır. Bu nisabın toplantı süresince korunması şarttır. İlk toplantıda anılan nisaba ulaşamadığı takdirde, ikinci toplantının yapılabilmesi için nisap aranmaz.

Kararlar toplantıda hazır bulunan oyların çoğunluğu ile verilir.

Oy hakkı (TTK md. 434, 435, 436):

TTK md. 434 uyarınca:

Pay sahipleri, oy haklarını genel kurulda, paylarının toplam itibarî değeriyle orantılı olarak kullanır. 1527 nci maddenin beşinci fıkrası hükmü saklıdır. Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir. Şu kadar ki, birden fazla paya sahip olanlara tanınacak oy sayısı esas sözleşmeyle sınırlandırılabilir.

Şirketin finansal durumunun düzeltilmesi sırasında payların itibarî değerleri indirilmişse payların indiriminden önceki itibarî değeri üzerinden tanınan oy hakkı korunabilir. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı halka açık olmayan anonim şirketlerde birikimli oyu bir tebliğle düzenleyebilir.

TTK md. 435 uyarınca:

Oy hakkı, payın, kanunen veya esas sözleşmeyle belirlenmiş bulunan en az miktarının ödenmesiyle doğar.

TTK md. 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.

Bilgi alma ve inceleme hakkı (TTK md 437; SPKnmd. 14, 15):

TTK md. 437 uyarınca:

Finansal tablolar, konsolide finansal tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurulun toplantısından en az onbeş gün önce, şirketin 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 şirkete ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir.

Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, şirketin işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü, 200 üncü madde çerçevesinde şirketin bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır. Pay sahiplerinden herhangi birine bu sıfatı dolayısıyla genel kurul dışında bir konuda bilgi verilmişse, diğer bir pay sahibinin istemde bulunması üzerine, aynı bilgi, gündemle ilgili olmasa da aynı kapsam ve ayrıntıda verilir. Bu hâlde yönetim kurulu bu maddenin üçüncü fıkrasına dayanamaz.

Bilgi verilmesi, sadece, istenilen bilgi verildiği takdirde şirket sırlarının açıklanacağı veya korunması gereken diğer şirket menfaatlerinin tehlikeye girebileceği gerekçesi ile reddedilebilir. Şirketin ticari defterleriyle yazışmalarının, pay sahibinin sorusunu ilgilendiren kısımlarının incelenebilmesi için, genel kurulun açık izni veya yönetim kurulunun bu hususta kararı gerekir. İzin alındığı takdirde inceleme bir uzman aracılığıyla da yapılabilir. Bilgi alma veya inceleme istemleri cevapsız bırakılan, haksız olarak reddedilen, ertelenen ve bu fıkra anlamında bilgi alamayan pay sahibi, reddi izleyen on gün içinde, diğer hâllerde de makul bir süre sonra şirketin merkezinin bulunduğu asliye ticaret mahkemesine başvurabilir. Başvuru basit yargılama usulüne göre incelenir.

Mahkeme kararı, bilginin genel kurul dışında verilmesi talimatını ve bunun şeklini de içerebilir. Mahkeme kararı kesindir. Bilgi alma ve inceleme hakkı, esas sözleşmeyle ve şirket organlarından birinin kararıyla kaldırılamaz ve sınırlandırılmaz.

SPKnmd. 14 uyarınca:

İhraççı, kamuya açıklanacak veya gerektiğinde Kurulca istenecek finansal tablo ve raporları, şekil ve içerik bakımından Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelere uygun olarak, zamanında, tam ve doğru bir şekilde hazırlamak ve ibraz etmek zorundadır.

Finansal tablo ve raporların birinci fıkra da yer aldığı şekilde Kurulca belirlenen düzenlemelere uygun olarak hazırlanmasından, sunulmasından ve gerçeğe uygunluğu ile doğruluğundan ihraççı ile kusurlarına ve durumun gereklerine göre ihraççının yönetim kurulu üyeleri sorumludur. Yönetim kurulunun, bu maddede belirtilen kapsamda hazırlanacak finansal tablo ve raporların kabulüne dair ayrı bir karar alması gerekir. Ayrıca finansal tablo ve raporlarla ilgili olarak bunları hazırlayan ortaklık yöneticileri ile birlikte sorumlu yönetim kurulu üyelerinin kamuya yapacakları bildirimlerde finansal tablo ve raporların gerçeğe uygunluğu ve doğruluğu konusundaki beyanlarına yer verilmesi zorunludur.

İhraççılar düzenleyecekleri finansal tablo ve raporlardan Türkiye Muhasebe Standartları kapsamında Kurulca belirlenenleri, bu Kanun uyarınca listeye alınan bağımsız denetim kuruluşlarına, Türkiye Denetim Standartları çerçevesinde bilgilerin gerçeği doğru ve

dürüst bir biçimde yansıtması ilkesine uygunluğu bakımından inceleyerek bir bağımsız denetim raporu almak zorundadırlar.

Kurul, halka arzda, borsada işlem görme başvurusunda, 23 üncü maddede tanımlanan önemli nitelikte işlemlerde ve ortaklığın faaliyetlerini ve finansal durumunu önemli derecede etkileyen olay ve gelişmelerde, işlemin tarafı ortaklıklardan da bu madde hükümlerine göre hazırlanacak bağımsız denetim raporu istemeye yetkilidir. Kurulca düzenlenmesi istenilen finansal tablo ve raporlar ile bağımsız denetime tabi olunması durumunda bağımsız denetim raporu, Kurulca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde kamuya duyurulur.

SPKnmd. 15 uyarınca:

Sermaye piyasası araçlarının değerini, fiyatını veya yatırımcıların yatırım kararlarını etkileyebilecek nitelikteki bilgi, olay ve gelişmeler, ihraççılarca veya ilgili taraflarca kamuya açıklanır.

Birinci fıkrada belirtilen bilgi, olay ve gelişmelerin kamuya açıklanması, ilgili ihraççıya bildirim, istisnai hâllerde açıklamanın ertelenmesi veya açıklama yapılmamasına ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir.

İptal davası açma hakkı (TTK md. 445-451, Önemli İşlemler bakımından SPKnmd. 23):

TTK md. 445 uyarınca, 446'ncı 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:

Toplantıda hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçiren,

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,

Yönetim kurulu, Kararların yerine getirilmesi, kişisel sorumluluğuna sebep olacaksa yönetim kurulu üyelerinden her biri,

iptal davası açabilir.

SPKnmd. 23 uyarınca:

Halka açık ortaklıkların;

Birleşme, bölünme işlemlerine taraf olması, tür değiştirme veya sona erme kararı alması,

Mal varlığının tümünü veya önemli bir bölümünü devretmesi veya üzerinde bir ayni hak tesis etmesi veya kiralaması,

Faaliyet konusunu tümüyle veya önemli ölçüde değiştirmesi,

İmtiyaz öngörmesi veya mevcut imtiyazların kapsam veya konusunu değiştirmesi,

Borsa kotundan çıkması,

gibi hususlar bu Kanunun uygulanmasında önemli nitelikte işlem sayılır. Kurul, önemli nitelikteki işlemleri, önemlilik ölçüsü de dâhil olmak üzere bu nitelikteki işlemlerde bulunulabilmesi veya kararların alınabilmesi için uyulması zorunlu usul ve esasları belirlemeye yetkilidir.

Kurul, birinci fıkra çerçevesinde düzenlenen zorunluluklara uyulmaksızın gerçekleştirilen işlemlerin ortadan kaldırılmasına yönelik Kurul kararının tebliği tarihinden itibaren otuz gün içinde işlem öncesi durumun aynen sağlanmaması hâlinde idari para cezası verebilir ve bu işlemlerin iptali için 6102 sayılı Kanunun genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümleri çerçevesinde dava açabilir.

Azınlık hakları (TTK md. 438, 439, 411, 412, 417, 420 ve 531):

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 hâlinde, sermayenin en az onda birini, halka açık anonim şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarî 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.

Dilekçe sahiplerinin, kurucuların veya şirket organlarının, kanunu veya esas sözleşmeyi ihlal ederek, şirketi veya pay sahiplerini zarara uğrattıklarını, ikna edici bir şekilde ortaya koymaları hâlinde özel denetçi atanır.

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. Esas sözleşmeyle, çağrı hakkı daha az sayıda paya sahip pay sahiplerine tanınabilir.

Gündeme madde konulması istemi, çağrı ilanının Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanmasına ilişkin ilan ücretinin yatırılması tarihinden önce yönetim kuruluna ulaşmış olmalıdır.

Çağrı ve gündeme madde konulması istemi noter aracılığıyla yapılır.

Yönetim kurulu çağrışı kabul ettiğı takdirde, genel kurul en geç kırk beş gün içinde yapılacak şekilde toplantıya çağrılır; aksi hâlde çağrı istem sahiplerince yapılır.

TTK md. 412 uyarınca:

Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiğı veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediğı takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağrılmasına şirket merkezinin bulunduğu yerdeki asliye ticaret mahkemesi karar verebilir. Mahkeme toplantıya gerek görürse, gündemi düzenlemek ve Kanun hükümleri uyarınca çağrışı yapmak üzere bir kayyım atar. Kararında, kayyımın, görevlerini ve toplantı için gerekli belgeleri hazırlamaya ilişkin yetkilerini gösterir. Zorunluluk olmadıkça mahkeme dosya üzerinde inceleme yaparak karar verir. Karar kesindir.

TTK md. 417 uyarınca:

Yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanununun 10/A maddesi uyarınca genel kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, Merkezi Kayıt Kuruluşundan sağlayacağı “pay sahipleri çizelgesi”ne göre düzenler.

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

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

Genel kurula katılanların imzaladığı liste “hazır bulunanlar listesi” adını alır.

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

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. Erteleme, 414 üncü maddenin birinci fıkrasında yazılı olduğu şekilde pay sahiplerine ilanla bildirilir ve internet sitesinde yayımlanır. İzleyen toplantı için genel kurul, kanunda öngörülen usule uyularak toplantıya çağrılır.

Azlığın istemiyle bir defa ertelendikten sonra finansal tabloların müzakeresinin tekrar geri bırakılmasının istenebilmesi, finansal tabloların itiraza uğrayan ve tutanağa geçmiş bulunan noktaları hakkında, ilgililer tarafından, dürüst hesap verme ölçüsü ilkeleri uyarınca cevap verilmemiş olması şarttır.

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.

22.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirketin 13 Mart 2014 tarihli ve 2014/12 sayılı Yönetim Kurulu kararı aşağıda özetlenmiştir. Buna göre:

- 300.000.000TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 106.200.000 TL çıkarılmış sermayenin%100 oranında –106.200.00 TL - bedelli artırılarak 212.400.000TL'ye yükseltilmesine,
- Yeni pay alma hakkının kullanılmasında 1 TL nominal değerli bir payın rüçhan hakkı kullanım fiyatının 3,44 TL olarak belirlenmesine (İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan 13 Mart 2014 tarihli fiyat tespit raporuna istinaden belirlenmiştir),
- Mevcut ortakların rüçhan haklarında bir kısıtlama yapılmamasına,
- Yeni pay alma haklarının kullandırılmasından sonra kalan pay var ise, tamamının 3,44 TL'den 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 artırımı işlemlerinin gerçekleştirilmesi, gerekli izinlerin alınması ve işlemlerin ifası hususlarında Şirket Genel Müdürlüğü'nün yetkili kılınmasına

karar verilmiştir.

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

Yoktur.

23. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

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

23.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Yoktur.

23.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Halka arz edilen her bir payın nominal değeri 0,01 TL (1 pay = 0,01 TL) olup toplam nominal değeri 106.200.000 TL'dir ve sermayeye oranı %100 nispetindedir.

23.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

23.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Yeni pay alma haklarının kullanım süresi 15 (on beş) gündür. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihi KAP'ta (www.kap.gov.tr), Şirketin ve Aracı Kuruluşun internet sitelerinde ilan edilecektir. Yeni pay alma hakkı kullanım süresi, bitiş tarihinin resmi tatile rastlaması halinde, izleyen işgünü akşamı sona erecektir.

Yeni pay alma haklarının kullanım süresi sonunda pay sahiplerinin bedelli yeni pay alma haklarını kısmen veya tamamen kullanmamaları sebebiyle arta kalan payların Borsa'da satışı için halka arz süresi ve tarihleri ilan edilecek sirkülerde belirlenerek sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta (www.kap.gov.tr) ilan edilecektir.

23.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payların satışında "Borsada Satış" yöntemi kullanılacaktır. Kalan 1 TL nominal değerli paylar, 3,44 TL'den aşağı olmamak üzere Borsa'da oluşacak fiyat üzerinden satılacaktır. Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde BİST'te işlem yapmaya yetkili aracı kuruluşlardan (bankalar ve aracı kurumlar) oluşan borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir. İşlem yapmaya yetkili üye listesine www.borsaistanbul.com adresinden ulaşılabilir.

b) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Yeni pay alma hakkı kullanımına ilişkin sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ayrıca KAP'ta (www.kap.gov.tr) ilan edilecektir.

Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ve payları MKS'de aracı kuruluşlar nezdinde yatırım hesaplarında muhafaza ve takip edilen pay sahipleri, yeni pay tutarını, ilan

edilen kullanım süresi içerisinde hesabının bulunduğu aracı kuruma başvurarak kullanabilirler. MKS’de TRVKGYO ihraççı ortak hesabında izlenen paylara ait hakların bedeli Vakıfbank İstanbul Avrupa Kurumsal Bankacılık Şubesi 00158007290500268no’lu vadesiz mevduat hesabına (IBAN: TR260001500158007290500268) tam ve nakit olarak yatırarak kullanabilirler.

c) Başvuru yerleri:

BİST’de işlem yapmaya yetkili tüm yetkili banka ve aracı kurumlar olup, izahname aşağıda belirtilen adreslerde incelemeye açık tutulmaktadır.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	HALASKARGAZİ CADDESİ YASAN İŞ MERKEZİ NO:101 KAT:6 OSMANBEY-ŞİŞLİ / İSTANBUL
VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	ADRESİ: AKAT MH. EBULULA MARDİN CD. PARK MAYA SİTESİ F2 A BLOK NO: 18 BEŞİKTAŞ-İSTANBUL

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.

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

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

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

Ortaklar, Şirkette sahip oldukları pay oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasında ve süresi içinde kullanılmayan hakların birincil piyasada satışında herhangi bir sınırlama yoktur.

23.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

SPKn’nun 8. 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 7 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 2 iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.”

23.1.8. Payları teslim yöntemi:

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.

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

Halka arz sonuçları, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde hak kullanım tarihinin bitişini takiben Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

23.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

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

Yeni pay alma hakkı kısıtlanmamaktadır.

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

Belli kişilere tahsis edilen pay bulunmamaktadır.

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

Yeni pay alma hakkının kullanılmasından sonra kalan paylar için tahsis kararı alınmamıştır.

d) Yeni pay alma hakları, aşağıda belirtilen başvuru yerlerinde // ile // tarihleri arasında, 15 gün süreyle kullanılacaktır. Bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde, yeni payalmahakkı kullanım süresi, izleyen iş günü akşamı sona erecektir.

Bir payın nominal değeri 0,01 TL olup, 0,0344 TL'den satışa sunulacaktır.(1 TL nominal değerli paylar için 3,44 TL)

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

% 100,00

f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

Yeni pay alma hakkına ilişkin süre 15 (on beş) gündür. Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süreci içerisinde BİST'de işlem yapmaya yetkili bankalar ve aracı kurumlardan oluşan Borsa üyelerinden birine başvurmaları gerekmektedir. Payları MKS'de TRVKGYO ihraççı ortak hesabında izlenen pay sahipleri, ortaklıkla da mutabık kalınan yeni pay tutarını Vakıfbank İstanbul Avrupa Kurumsal Bankacılık Şubesi 00158007290500268 no'lu vadesiz mevduat hesabına (IBAN: TR260001500158007290500268) yatırarak rüçhan haklarını kullanabileceklerdir.

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

Kaydileştirilmiş Paylara İlişkin Esaslar

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımız, yeni pay tutarını hesaplarının bulunduğu aracı kuruluşlar 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, ilgili pazarda (Rüçhan Hakkı Kupon Pazarında) bu hakkını satabilirler.

23.1.11.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:

Yoktur.

23.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

Tasarruf sahiplerine satış duyurusu, şirket web sitesi (www.vakifgyo.com.tr), aracı kurum web sitesi (www.vakifyatirim.com.tr) ve Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP/ www.kap.gov.tr)'ta ilan edilecek olup gazete ilanı planlanmamaktadır.

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

Nemalandırılmayacaktır.

23.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Yönetim Kurulu Üyeleri	Unvanı
Ramazan GÜNDÜZ	Başkan
Mehmet Emin ÖZCAN	Bşk. Vekili
Osman DEMREN	Üye
Ömer BULUT	Üye
Mehmet MURAT	Üye
Hakan TAŞCI	Üye (bağımsız)
Yalçın YÜKSEL	Üye (bağımsız)
Muhsin SOYLU	Üye
M. Emin KARAĞAÇ	Üye
Ali ÇALIŞ	Üye
Oğuz KÖSE	Üye

Şirket Çalışanları	Unvanı
A. Şükrü KOÇ	Genel Müdür
İrfan DOĞU	Mali ve İdari İşler Müdürü
Ali ZARARSIZ	Proje Geliştirme Müdürü
Ebru BOZDOĞANGİL	Mali ve İdari İşler Müdür Yrd.
Yalçın TUTKAÇ	Uzman
Hasan Gürsel ÖZTAMUR	Uzman
Ertuğrul DEMİRER	Uzman
Cafer ERTAŞ	Uzman
Serdar ULUKAYA	Uzman
Tamer İzzet BEYAZOĞLU	Uzman
Erkan DEMİRHAS	Uzman Yrd.
Betül UNTUÇ	Uzman Yrd.
Mehmet GÜLER	Memur
Bülent ATASEVEN	Büro Personeli

Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Unvanı
Muhteşem KARBAŞ	Genel Müdür
Ziya ANILDI	Genel Müdür Yardımcısı
Ş. Serdar Dağlıer	Müdür
Özgür ÖZDEN	Müdür
Mehmet İNAM	Müdür
Yelda KURAL	Müdür Yardımcısı

Kurumlar
AKİS Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

23.2. Dağıtım ve tahsis planı:

23.2.1. 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:

Yoktur

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

Yoktur.

23.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi:

23.3.1. 0,01TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Yeni pay alma hakları 0,01 TL nominal değerli pay için 0,0344 TL üzerinden kullanılacaktır.

Sermaye artırımına iştirak edecek pay sahipleri ihraç edilen payların bedeli haricinde aracı kuruluşların aracılık komisyonu gibi ücretlendirme politikalarına tabi olabileceklerdir.

23.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci

İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan ve çeşitli değerlendirme yöntemlerini inceleyen 13 Mart 2014 tarihli fiyat tespit raporu baz alınarak 0,01 TL nominal değerli bir pay için birim satış fiyatı 0,0344 TL (1 TL nominal değerli paylar için 3,44 TL) olarak belirlenmiştir. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan 1 TL nominal değerli paylar, 3,44 TL'den aşağı olmamak üzere Borsa'da oluşacak fiyattan satılacaktır.

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

Yeni pay alma hakları herhangi bir kısıtlamaya tabi değildir.

23.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

23.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Yeni pay alma haklarının kullanılması sonrasında kullanılmayan haklar karşılığı pay kalması durumunda bu payların BİST'te satışını aracı kuruluş olarak Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. gerçekleştirecektir.

VAKIF YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Adresi: Akat Mh. Ebulula Mardin Cd. Park Maya Sitesi F2 A Blok No: 18 BEŞİKTAŞ-İSTANBUL
	Web Adresi: www.vakifyatirim.com.tr
	Telefon No: 0212- 352 35 77
	FaxNo: 0212- 352 36 20

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

İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş

Merkezi Kayıt Kuruluşu

23.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Aracı kurum (Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.) satışa “en iyi gayret aracılığı” ile aracılık edecektir. Yüklenimde bulunulan pay yoktur.

23.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

27/03/2014 tarihinde imzalanan aracılık sözleşmesine göre;

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından ihraç edilecek 106.200.000 TL nominal değerli payların satışına ilişkin aracılık işlemleri Sermaye Piyasası Mevzuatı ve MKK uygulamaları doğrultusunda Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından gerçekleştirilecektir.

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

Yoktur.

24. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

24.1. Payların Borsada işlem görme tarihleri:

Şirketin payları Borsa’da işlem görmektedir.Yeni çıkarılan paylar da Borsa onayından sonra işlem görecektir.

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

Ortaklığın payları, Borsa İstanbul A.Ş.’nin Kurumsal Ürünler Pazarında “VKGYO” borsa koduyla işlem görmektedir.

24.3. 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

24.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

25. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

25.1. 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 taahhütler:

Yoktur

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Yoktur.

26. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

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

Halka arza ilişkin Şirketin katlanması beklenen maliyetlerin detayı aşağıdaki gibidir.

Maliyet Kalemleri	Oran	Tutar (TL)
SPK Ücreti	%0,2	730.656
Borsa İstanbul Kotasyon Ücreti	%0,1	106.200
Diğer Yasal Ücret ve Masraflar		197.990
Toplam		1.034.846

Şirkete 365.328.000 TL nakit girişine karşılık tahminen 1.034.846 TL'si gider olacağı için 364.293.154 TL net fon sağlanması beklenmektedir. Bu durumda halka arz edilecek 1 TL'lik nominal değerli pay başına düşen maliyet tahmini 0,01 TL'dir.

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

Şirket tarafından yapılması planlanan ve buna göre açıklanan bedelli sermaye artırım neticesinde sağlanacak kaynak; Şirket portföyünde yer alan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ndeki iki parsel üzerinde gerçekleştirilecek T. Vakıflar Bankası T.A.O Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri yatırımı ile portföye alınması planlanan yatırımlar ve oluşacak alternatif yatırım projelerinde kullanılmak suretiyle değerlendirilecektir.

İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ndeki İki parsel üzerinde, mevcut imar durumu gereği gerçekleştirilmesi planlanan ve Leed kriterlerine göre dizayn edilecek olan projenin brüt inşaat alanı yaklaşık 231.400 m2 olarak planlanmaktadır.

Sermaye artırımından elde edilecek kaynak, Şirket gayrimenkul portföyünün genişletilmesi amacıyla alım satım karı veya kira geliri elde edilebileceği öngörülen gayrimenkul alımları ile kat karşılığı ve gelir paylaşımı yöntemleri de dahil olmak üzere alternatif yatırım projelerinde kullanılması planlanmaktadır.

27. SULANMA ETKİSİ

27.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

	SermayeArtırımÖn cesi (31.12.2013)	SermayeArtırımSo nrası (%100 Katılım)
ÖzkaynakTutarı (TL)	197.390.855	197.390.855
NakitSermayeArtışı (TL)	0	365.328.000
İhraçMasrafları (TL)	0	1.034.846
ÖzkaynakTutarı (TL)	197.390.855	561.684.009
ÇıkarılmışSermaye (TL)	106.200.000	212.400.000
1 TL Nominal Değerli Pay Başına Defter Değeri (TL)	1,86	2,64
MevcutOrtaklarİçinSulanmaEtkisi (TL)	0	-0,79
MevcutOrtaklarİçinSulanmaEtkisi (%)	0	-42,28%

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

Mevcut hissedarların yeni pay alma haklarını kullanmamaları ve kullanılmayan payların tamamının BİAŞ birincil piyasasında satılması durumunda dolaşımdaki pay miktarı satışı yapılan paylar miktarınca artacaktır. Mevcut ortakların rüçhanlarında herhangi bir kısıtlama yoktur ve bu nedenle bu durum hesap edilememektedir.

28. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

28.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Yoktur.

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

Aşağıda detaylı iletişim bilgileri bulunan bağımsız denetim şirketi, Şirket'in ilgili dönemlerdeki finansal tablolarına yönelik görüş açıklamış ve bugörlüşlere izahnamenin 21.2. maddesinde yer verilmiştir.

İzahnamede Mali Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporları bölümünde Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. gibi üçüncü şahıslardan/kurumlardan alınan bilgilere ve raporlara yer verilmiş olup, söz konusu bilgiler kendilerinden alındığı şekilde kullanılmıştır. Şirket bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla açıklanan bilgilerin yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliği bulunmadığını beyan eder.

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	:	Kavacık Rüzgarlı Bahçe Mah. Kavak Sok.No:29 Beykoz-İSTANBUL
Sorumlu Ortak Baş Denetçi	:	ÖZKAN GENÇ (2011 bağımsız denetim)
Sorumlu Ortak Baş Denetçi	:	ERDAL TIKMAK (2012 ve 2013 bağımsız denetim)

29. İNCELEMeye AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler; Ebulula Mardin Caddesi No:18 (Park Maya Sitesi F2 / A Blok, Orkide Sokak) Akatlar / Beşiktaş / İSTANBUL adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.vakifgyo.com.tr.) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

- 1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile yetkili kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)
- 2) İhraççının izahnamede yer alması gereken son üç dönem finansal tabloları ve son ara dönem finansal tabloları

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özetlenmekte olan esaslar bu İzahname'ye konu sermaye artırımını sırasında ortaya çıkacak payların elde tutulması ve elden çıkarılması sırasında elde edilecek kazanç ve iratların vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Bilgiler dikkate alınırken vergi mevzuatının ileriye ya da geriye yönelik olarak değişebileceği göz önünde bulundurulmalıdır.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları kazançlarının vergilendirilmesi,

Kurumlar Vergisi Düzenlemesi Açısından

Sermaye şirketi olarak gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurumlar vergisi mükellefi olup, kazançları kurumlar vergisinin konusuna girmektedir. Ancak, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili düzenlemeler uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün kazanıldığı tarihten itibaren, ve gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsü sürdürüldüğü sürece, bu ortaklıkların tüm kazançları kurumlar vergisinden istisnadır (KVK, Md. 5/1-d-4).

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurum kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla beraber, bu ortaklıkların kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan kazançları, ortaklara dağıtılsın veya dağıtılmasın, ortaklık bünyesinde %15 oranında kurumlar vergisi kesintisine tabidir (KVK, Md. 15/3). Bununla beraber, ortaklık bünyesinde yapılacak kurumlar vergisi kesintisi oranı, Bakanlar Kurulunca sıfır olarak belirlenmiş ve halen bu oran geçerlidir (2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, Md.1/9-ç).

Diğer taraftan, kurumlar vergisinden istisna tutularak ortaklık bünyesinde vergi kesintisine tabi tutulan kazançların ortaklara karpayı olarak dağıtılması halinde, kâr dağıtımına bağlı vergi kesintisi yapılması söz konusu olmayacaktır (Kurumlar Vergisi 1 Nolu Genel Tebliği, Bölüm: 15.6.1)

Gelir Vergisi Düzenlemesi Açısından

Her ne kadar GVK'nin 94-6/a maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden, dağıtılsın dağıtılmasın, gelir vergisi tevkifatı yapılacağı belirtilmiş ve bu oran 0 olarak belirlenmiş ise de; sonradan yürürlüğe giren ve halen yürürlükteki KVK'nın Geçici 1. Maddesinin (1) nolu fıkrasında yer alan "Bu kanun uyarınca vergi kesintisine tabi tutulmuş kazanç ve iratlar üzerinden Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. Maddesi uyarınca ayrıca kesinti yapılmaz" hükmü nedeniyle, GVK'nin bahsedilen 94/6-a hükmünün uygulanması söz konusu değildir.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı payı satın alanların vergilendirilmesi:

Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

GVK'nın Geçici 67. Maddesinin (1) numaralı fıkrasına göre; 31.12.2015 tarihine kadar uygulanmak üzere, sermaye piyasalarında bankalar ve aracı kurumlar vasıtasıyla yapılan hisse senedi alım-satım işlemlerinden doğan kazançlar, tam ve dar mükellef gerçek kişi ve kurumlar için 0 oranında tevkifat suretiyle vergilendirilmektedir. (2010/926 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile değişik, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, Md.1/a). Tevkifatın sorumlusu, durumuna göre işleme aracılık eden bankalar, aracı kurumlar veya saklamacı kuruluşlar olabilmektedir. Tevkifat, takvim yılının üçer aylık dönemleri itibarıyla yapılmaktadır.

Hisse senetleri değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Hisse senetlerinin alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

Üçer aylık dönem içerisinde birden fazla hisse senedi alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Diğer bir deyişle, üç aylık dönem sonunda, dönem boyunca aynı tür menkul kıymetlerden kaynaklanan kazanç ve zararlar, topluca dikkate alınmaktadır. Hisse senedi alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşmamak kaydıyla izleyen dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilebilecektir.

Tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul'da (BİST) işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz. Ayrıca, tam mükellef kurumlara ait olup, BİST'te işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler için GVK'nin mükerrer 80. maddesi hükümleri uygulanmayacaktır.

Tevkifata tabi tutulan hisse senedi alım satım kazançları için tam veya dar mükellef gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dahil edilmez. Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır ve tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK madde 94 kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir. Aynı şekilde, kurumlar vergisi mükelleflerince elde edilen alım-satım kazançları da kurumlar vergisi matrahına dahil edilecek ve kesinti yoluyla ödenen vergiler mahsup edilebilecektir.

Dar mükellef kurumların Türkiye'deki iş yerlerine atfedilmeyen veya daimî temsilcilerinin aracılığı olmaksızın elde edilen ve Gelir Vergisi Kanununun geçici 67 nci maddesi kapsamında kesinti yapılmış kazançları ile bu kurumların tam mükellef kurumlara ait olup Borsa İstanbul'da işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından sağlanan ve geçici 67 nci maddenin (1) numaralı fıkrasının altıncı paragrafı kapsamında vergi kesintisine tâbi tutulmayan kazançları ve bu kurumların daimî temsilcileri aracılığıyla elde ettikleri tamamı geçici 67 nci madde kapsamında vergi kesintisine tâbi tutulmuş kazançları için yıllık veya özel beyanname verilmez. (KVK, Gç. MD.1/3)

Hisse Senetleri Kâr Paylarının ve Temettü Avanslarının Vergilendirilmesi

i) Gerçek Kişiler

ia) 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 kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulunca 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, dağıtılın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde kesintiye tabi tutulan kazançların ortaklara dağıtımı halinde, kâr 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 "kâr paylarının yarısı" gelir vergisinden müstesnadır. Vergiye tabi karpaylarının belli bir haddi aşmış olması halinde (2013 yılı için bu had 26.000 TL'dir), bu karpaylarının yıllık beyanname ile beyan edilmesi ve varsa karpayının 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 hisse senedi verilmesi kâr dağıtımı 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 kâr payları ile aynı esaslarda vergilendirilmektedir.

ib) Dar Mükellef Gerçek Kişiler

Dar mükellef gerçek kişilere yapılan karpayı ödemelerinin tevkifat yoluyla vergilendirilmesi, tam mükellef gerçek kişiler için yapılan açıklamalar çerçevesinde yürütülmektedir.

Dar mükellef gerçek kişilerin tevkifat yoluyla vergilendirilmiş menkul sermaye iratlarının Türkiye'de beyan edilmesine gerek bulunmamaktadır (GVK, Md. 86/2). Vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarının ise münferit beyanname ile 15 gün içinde vergi dairesine bildirmesi gerekmektedir (GVK, Md. 101/5).

ii) Kurumlar

iiia) Tam Mükellef Kurumlar ile Hisse Senetlerini Türkiye'deki Bir İşyeri veya Daimi Temsilcisi Vasıtasıyla Elinde Bulunduran Dar Mükellef Kurumlar

Adı geçen kurumlara, diğer bir tam mükellef kurum tarafından yapılan karpayı ödemeleri tevkifata tabi değildir (KVK, Md. 15/2 ve Md.30/3).

Bu kurumların, diğer tam mükellef bir kurumdan aldıkları karpayı, iştirak kazancı olarak kurumlar vergisinden istisnadır (KVK, Md.5/1-a-1). Ancak, iştirak kazancı istisnası, yatırım fon ve ortaklıklarından alınan karpayı için geçerli değildir. Bu nedenle, gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları dahil olmak üzere yatırım fon ve ortaklarından alınan karpayalarının kurum kazancına dahil edilerek kurumlar vergisine tabi tutulması gerekmektedir. Kurumlar vergisi matrahına dahil edilen bu karpayı için, dağıtım yapan yatırım fon ve ortaklığı bünyesinde ödenmiş olan vergi, alınan karpayına isabet ettiği tutarda, yıllık beyannamede hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilebilir (KVK, Md. 34/2). Mahsup edilecek bu vergi, yatırım fon veya ortaklığından alınan net karpayının geçerli kesinti oranı kullanılarak brütleştirilmesi suretiyle hesaplanmalıdır.

iiib) Diğer Dar Mükellef Kurumlar

Hisse senetlerini Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilcisi vasıtasıyla olmaksızın elinde bulunduran dar mükellef kurumlara yapılan kâr payı ödemeleri, tam mükellef gerçek kişilere ödenen karpayalarına 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.

iiic) Vergi tevkifatının ihraççı tarafından kesilmesi sorumluluğuna ilişkin açıklama:

Vergi mevzuatı uyarınca 01.01.2006 – 31.12.2015 döneminde ise hisse senetlerinin elden çıkartılması karşılığında elde edilen kazançlar için tevkifat bankalar, aracı kurumlarca veya saklamacı kuruluşlarca, hisse senedi kâr payları için tevkifat ise Ortaklıkça kesilecektir.

31.EKLER

Yoktur.