

**İş Bu İzahname Henüz Sermaye Piyasası Kurulu Tarafından
Onaylanmamıştır**

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İzahname

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

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 230.000.000 TL'den 460.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 230.000.000 TL nominal değerli paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

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

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

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

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

GELECEĞE YÖNELİK AÇIKLAMALAR

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

İÇİNDEKİLER

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLEEN KİŞİLER	5
2. ÖZET.....	7
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER.....	22
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	23
5. RİSK FAKTÖRLERİ.....	26
6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER	28
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	34
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER.....	39
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER	42
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER	48
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	55
12. EĞİLİM BİLGİLERİ	55
13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	56
14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER.....	56
15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	65
16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI.....	65
17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	68
18. ANA PAY SAHİPLERİ	69
19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER.....	71
20. DİĞER BİLGİLER.....	73
21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	81
22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	81
23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	90
24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR.....	96
25. BORSADA İŞLEM GÖRMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	104
26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER.....	105
27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	106
28. SULANMA ETKİSİ.....	106
29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER.....	108
30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	109
31. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ.....	117
32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER.....	118

KISALTMA VE TANIMLAR

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

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

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Yoktur.

II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR:

Yoktur.

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLEEN KİŞİLER

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

İhraççı Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Prof. Dr. Şahap KAVCIOĞLU Yönetim Kurulu Başkanı 23.03.2020	Onur İNCEHASAN Genel Müdür 23.03.2020
İZAHNAMENİN TAMAMI	

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Başak AKDOĞAN Müdür 23.03.2020	Mehtap İLBİ Müdür Yardımcısı 23.03.2020
İZAHNAMENİN TAMAMI	

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

İlgili Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluşun Ticaret Unvanı ve Yetkilisinin Adı, Soyadı, Görevi	Sorumlu Olduğu Kısım:
PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. Salim Alyanak, SMMM Sorumlu Ortak Baş Denetçi	31.12.2017, 31.12.2018, 31.12.2019 Dönemlerine Ait Bağımsız Denetim Raporları
A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Burhanettin TANDOĞAN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	2017 Dönemi Gayrimenkul Değerleme Raporu
Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Yılmaz ALUÇ Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	2018 Dönemi Gayrimenkul Değerleme Raporu
A Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Rıza METİN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	2018 Dönemi Gayrimenkul Değerleme Raporu
Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Yılmaz ALUÇ Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	2019 Dönemi Gayrimenkul Değerleme Raporu

Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. Volkan YEDİKARDAŞLAR Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	2019 Dönemi Gayrimenkul Değerleme Raporu
--	--

2. ÖZET

A—GİRİŞ VE UYARILAR		
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü
A.1	Giriş ve uyarılar	- Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. - Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. - İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir. - Özete bağlı olarak (çevirisi dahil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahname daha sonra kullanılmayacaktır.
B—İHRAÇÇI		
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Ticaret Unvanı: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi İşletme Adı: Vakıf GYO
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	Hukuki Statüsü: Anonim Şirket Tabi Olduğu Mevzuat: T.C. Kanunları Kurulduğu Ülke: Türkiye Cumhuriyeti Adres: Şerifali Mahallesi Bayraktar Bulvarı

		Nutuk Sokak No: 4 Ümraniye/İSTANBUL KEP (Kayıtlı Elektronik Posta Adresi): kurumsal@vakifgyo.com.tr İnternet Adresi: www.vakifgyo.com.tr Telefon: +90 (216) 265 40 50 Faks: +90 (216) 265 40 55
B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihracının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur. Şirket’in faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu’nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur. <u>Şirket portföyünde yer alan gayrimenkuller:</u> ▪ İstanbul Uluslararası Finans Merkezi, Ofis Kuleleri Projesi ▪ Maltepe Konut Projesi ▪ İzmir Konak Karma Projesi (Konut, Ticaret ve Ofis Alanları) ▪ İstanbul, Beşiktaş İlçesi, İş Merkezi ▪ İstanbul, Fatih İlçesi, İş Merkezi ▪ İstanbul, Sancaktepe İlçesi, Bizimtepe Aydos Projesi (Konut ve Ticari Alanlar) ▪ Ankara, Çankaya İlçesi, İşyeri ▪ Kütahya, Merkez, Alipaşa Mahallesi, İş Merkezi ▪ İzmir, Aliğa İlçesi, İş Merkezi ▪ Ankara, Etimesgut İlçesi, 2.111 / 19.023 hisseli arsa ve arsalar ▪ İzmir, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8603 Ada 1 Parsel arsa ▪ İzmir, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8604 Ada 1 Parselde kayıtlı arsa ▪ İzmir, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8604 Ada 1 Parselde kayıtlı arsa ▪ İstanbul, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6770 Ada 2 Parselde arsa

		▪ Transform Fikirtepe Projesi, 30 adet Bağımsız Bölüm ▪ Nidapark Küçükyalı Projesi, B10 ve B11 blokları ofis kulelerinde yer alan Bağımsız Bölümler ▪ Gaziantep İconova Projesi, Mülkiyet Edinme Gayesi Olmaksızın Gayrimenkul Projesi Geliştirme Ortak Girişim Sözleşmesi Halka açık bir Anonim Ortaklık olan Şirket, GYO sektöründe faaliyet göstermekte olup mevzuat çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmektedir. Türkiye’de inşaat sektörü, ekonomik aktivitenin en önemli itici güçlerinden biridir. Nitekim geçtiğimiz 16 yıl (2003-2019) boyunca, Türkiye’de inşaat sektörü ekonominin üzerinde büyüme performansı sergilemiştir. TÜİK verilerine göre, son 16 yıllık dönemde üretim yöntemiyle GSYH’de yıllık ortalama %5,3 büyüme yaşanırken, inşaat sektörü ise yıllık ortalama %7,5 ile ekonominin üzerinde büyümüştür. Söz konusu dönemde inşaat sektörünün toplam GSYH içerisindeki payı ortalama %6,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2019 yılında ise, üretim yöntemiyle GSYH yıllık bazda %0,9 büyürken, inşaat sektörü %8,6 küçülmüş ve toplam GSYH içindeki payı %6,5 düzeyinde oluşmuştur. GYODER tarafından yayımlanan Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 yılı 4.çeyrek raporuna göre, 2019 yılının ilk 7 aylık döneminde konut satışları yıllık bazda %21 daralırken, ağustos ayından itibaren konut kredisi faiz indirimlerinin desteği ile daralma hız kesmiştir. Böylece, 2019 yılı tamamında konut satışları yıllık bazda %2 oranında sınırlı daralma kaydetmiştir. Borsa İstanbul (BİST)’da mevcut durumda 33 adet GYO işlem görmekte olup, bu şirketlerin 20.03.2020 tarihi itibarıyla toplam piyasa değeri 20,6 milyar TL’dir.
B.4a	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli en son eğilimler hakkında bilgi	TCMB’nin faiz indirim politikası ile konut kredi faizlerindeki düşüş eğilimi ve kamu bankaları öncülüğünde desteklenen uygun finansman koşulları, konut talebini olumlu

		yönde etkilemektedir. 2020 yılının ilk çeyreğinde, REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi bir önceki çeyreğe göre 0,3 puanlık düşüşle 103,8 puan düzeyinde gerçekleşirken, Fiyat Beklenti Endeksi bir önceki çeyreğe göre 16,2 puan artışla 126,8 puana yükselerek gayrimenkul fiyatlarında artış beklentisinin canlandığını göstermektedir. Diğer yandan, Şubat/2020’de Çin’de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkisi altına alan “Corona Virüsü”, gerek küresel ekonomi gerekse de Türkiye ekonomisi açısından belirsizlik yaratmaktadır. Artan aşağı yönlü risklere karşı, başta gelişmiş ülkeler olmak üzere son dönemde ülkelerin maliye ve para politikası önlemlerini hızlı bir şekilde devreye aldıkları görülmektedir. Corona Virüsü nedeniyle genel ekonomi üzerinde artan risklerin inşaat sektörüne olası etkileri ve buna karşı alınacak önlemler, sektörün ve Şirket’in büyüme performansı açısından yakından izlenecektir.								
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve grup içindeki yeri	Şirket, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O’nun bir iştiraki olup, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O finans grubunda yer almaktadır. 1996 yılında Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde hisse senetlerini halka arz etmek üzere ve kayıtlı sermaye esaslarına göre ani surette bir Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak kurulmuştur. Şirket’in ana ortağı Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O olup diğer ortakları ise T.C Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı, Güneş Sigorta A.Ş. ve Vakıf Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.’dir.								
B.6	Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkında bilgi	Şirket’in 23.03.2020 tarihi itibarıyla doğrudan pay sahipliği aşağıdaki gibidir. <table><tr><th>Ortağın Adı- Soyadı/Ticaret Unvanı</th><th>Sermayedeki Payı (TL)</th><th>Sermayedeki Payı (%)</th><th>Oy Hakkı Oranı (%)</th></tr><tr><td>T.Vakıflar Bankası T.A.O.</td><td>89.015.830,78</td><td>38,70</td><td>42,39</td></tr></table>	Ortağın Adı- Soyadı/Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)	T.Vakıflar Bankası T.A.O.	89.015.830,78	38,70	42,39
Ortağın Adı- Soyadı/Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)							
T.Vakıflar Bankası T.A.O.	89.015.830,78	38,70	42,39							

İhraççının hakim ortaklarının farklı oy haklarına sahip olup olmadıkları hakkında bilgi Varsa doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hakimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin isimleri/unvanları ile bu kontrolün kaynağı hakkında bilgi																																							
	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	33.638.054,77	14,63	23,67																																			
	Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı	19.911.790,19	8,66	14,51																																			
	T. Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı	18.743.841,96	8,15	7,89																																			
	Güneş Sigorta A.Ş.	4.004.530,44	1,74	3,56																																			
	Vakıf Pazarlama Sanayi ve Tic. A.Ş	4.004.530,44	1,74	3,56																																			
	Halka Arz Edilen Pay Senetleri	60.681.421,42	26,38	4,42																																			
	TOPLAM	230.000.000,00	100,00	100,00																																			
	Şirket'in ana ortağı Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O'dur. <table><tr><th>Grubu</th><th>İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)</th><th>Bir Payın Nominal Değeri (TL)</th><th>Toplam (TL)</th><th>Sermayeye Oranı (%)</th></tr><tr><td>A Grubu</td><td>İmtiyazlı</td><td>0,01</td><td>81.692.390,46</td><td>35,5</td></tr><tr><td>B Grubu</td><td>İmtiyazsız</td><td>0,01</td><td>148.307.609,54</td><td>64,5</td></tr><tr><td></td><td></td><td>TOPLAM</td><td>230.000.000,00</td><td>100,0</td></tr></table> Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A Grubu payların her biri 15 (Onbeş) oy hakkına; B Grubu payların her biri 1 (Bir) oy hakkına sahiptir. Şirket'in 23.03.2020 tarihi itibarıyla dolaylı pay sahipliği aşağıdaki gibidir. <table><tr><th>Ortağın Adı-Soyadı/Ticaret Unvanı</th><th>Sermayedeki Payı (TL)</th><th>Sermayedeki Payı (%)</th></tr><tr><td>T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı (A ve B Grubu toplamı)</td><td>52.082.520,53</td><td>22,64</td></tr><tr><td>Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün idare ve temsil ettiği mazbut vakıflar (A ve B Grubu toplamı)</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>Vakıfbank Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı (C Grubu)</td><td>14.340.450,34</td><td>6,23</td></tr><tr><td>T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı</td><td>33.638.054,77</td><td>14,63</td></tr></table>				Grubu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)	A Grubu	İmtiyazlı	0,01	81.692.390,46	35,5	B Grubu	İmtiyazsız	0,01	148.307.609,54	64,5			TOPLAM	230.000.000,00	100,0	Ortağın Adı-Soyadı/Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı (A ve B Grubu toplamı)	52.082.520,53	22,64	Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün idare ve temsil ettiği mazbut vakıflar (A ve B Grubu toplamı)	-	-	Vakıfbank Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı (C Grubu)	14.340.450,34	6,23	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	33.638.054,77	14,63
	Grubu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)																																		
A Grubu	İmtiyazlı	0,01	81.692.390,46	35,5																																			
B Grubu	İmtiyazsız	0,01	148.307.609,54	64,5																																			
		TOPLAM	230.000.000,00	100,0																																			
Ortağın Adı-Soyadı/Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)																																					
T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı (A ve B Grubu toplamı)	52.082.520,53	22,64																																					
Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün idare ve temsil ettiği mazbut vakıflar (A ve B Grubu toplamı)	-	-																																					
Vakıfbank Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı (C Grubu)	14.340.450,34	6,23																																					
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	33.638.054,77	14,63																																					
B.7	Seçilmiş finansal bilgiler ile	Şirket'in konsolide olmayan finansal tabloları																																					

ihraççının finansal durumunda ve faaliyet sonuçlarında meydana gelen önemli değişiklikler

ve bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları www.vakifgyo.com.tr ve www.kap.org.tr internet sitelerinde yer almaktadır.

Şirket'in 31.12.2017, 31.12.2018 ve 31.12.2019 yıllarına ait seçilmiş finansal bilgileri aşağıda yer almaktadır.

Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019
Dönen Varlıklar	245.401.602	230.761.688	92.601.695
Nakit ve nakit benzerleri	29.498.804	143.109.148	784.110
Ticari Alacaklar	31.182.536	16.146.473	35.344.446
Stoklar	176.859.944	68.500.588	52.506.619
Diğer Dönen varlıklar	7.860.318	3.005.479	3.966.520
Duran Varlıklar	906.781.528	1.470.419.108	1.688.865.654
Ticari Alacaklar	-	107.610.319	112.423.935
Maddi Duran Varlıklar	876.049	904.951	500.220
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	22.794	14.708.000	14.698.460
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	748.473.027	816.185.179	1.018.634.794
Stoklar	43.796.893	182.243.502	208.394.562
Diğer Duran varlıklar	113.612.765	348.767.157	334.213.683
Aktif Toplamı	1.152.183.130	1.701.180.796	1.781.467.349
Kısa Vadeli Yükümlülükler	209.818.689	245.568.511	247.021.507
Finansal Borçlar	-	205.272.737	184.486.527
Ticari Borçlar	26.629.682	29.716.097	58.500.840
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	183.189.007	10.579.677	4.034.140
Uzun Vadeli Yükümlülükler	2.043.733	488.159.442	470.785.227
Finansal Borçlar	-	170.692.093	151.006.817
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	2.043.733	317.467.349	319.778.410
Özkaynaklar	940.320.708	967.452.843	1.063.660.615
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	940.320.708	967.452.843	1.063.660.615
Azınlık Payları	-	-	-

Seçilmiş Gelir Tablosu Kalemleri (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019
Brüt Kar/Zarar	2.220.231	26.586.117	7.552.136
Faaliyet Karı/Zararı	63.056.091	23.107.955	96.185.599
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/Zararı	75.356.625	27.178.117	96.152.268

		<table><tr><td>Dönem Karının/Zararının Dağılımı</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Azınlık Payları</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>Ana Ortaklık Payları</td><td>75.356.625</td><td>27.178.117</td><td>96.152.268</td></tr><tr><td>Pay Başına Kazanç/Kayıp</td><td>0,3465</td><td>0,1208</td><td>0,4181</td></tr></table> Şirket'in toplam varlıkları 2017 yılında 1,15 milyar TL, 2018 yılında 1,7 milyar TL, 2019 yılında ise 1,78 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Toplam kısa ve uzun vadeli yabancı kaynakları 2017 yılında 211,9 milyon TL, 2018 yılında 733,7 milyon TL, 2019 yılında ise 717,8 milyon TL düzeyinde oluşmuştur. 2018 yılında hem Kısa Vadeli Finansal Borçlar kaleminde hem de Uzun Vadeli Finansal Borçlar kaleminde artış gerçekleşmiştir. Bu dönemde Şirket, kısa ve uzun vadeli stoklara ve yatırım amaçlı gayrimenkullere yatırımlar yapmıştır. Şirket'in Özkaynaklar toplamı 2017 yılında 940,3 milyon TL, 2018 yılında 967,5 milyon TL, 2019 yılında ise 1.063,7 milyon TL'dir. Yıllar itibariyle Ödenmiş Sermaye kaleminde artış gerçekleşmiştir. Şirket 2017 yılında 4,5 milyon TL, 2018 yılında 7,5 milyon TL ve 2019 yılında 5 milyon TL bedelsiz sermaye artırımını yapmıştır. Şirket 2017 yılında 75,4 milyon TL, 2018 yılında 27,2 milyon TL ve 2019 yılında 96,2 milyon TL dönem karı elde etmiştir.	Dönem Karının/Zararının Dağılımı				Azınlık Payları	-	-	-	Ana Ortaklık Payları	75.356.625	27.178.117	96.152.268	Pay Başına Kazanç/Kayıp	0,3465	0,1208	0,4181
Dönem Karının/Zararının Dağılımı																		
Azınlık Payları	-	-	-															
Ana Ortaklık Payları	75.356.625	27.178.117	96.152.268															
Pay Başına Kazanç/Kayıp	0,3465	0,1208	0,4181															
B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.																
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.																
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Yoktur.																
B.11	İhraççının işletme sermayesinin yükümlülüklerini karşılayamaması	Şirket'in 31.12.2019 itibarıyla aktif toplamı 1.781.467.349 TL olup, bunun 92.601.695 TL'si dönen varlıklardan oluşmaktadır. Dönen varlıklar içerisinde yer alan nakit ve nakit benzerleri ile finansal yatırımların toplamı 784.110 TL olup, kısa vadeli ticari alacaklar ile stokların toplamı ise 87.851.065 TL'dir. Şirket'in 31.12.2019 itibarıyla kısa vadeli																

		yükümlülüklerinin toplamı 247.021.507 TL olup, bunun 184.486.527 TL'si kısa vadeli finansal borçlardan ve 58.500.840 TL'si kısa vadeli ticari borçlardan oluşmaktadır. Şirket 2020 yılı içerisinde kısa vadeli yükümlülüklerinin 217.277.505 milyon TL tutarlı kısmı için yeniden müzakereye giderek mevcut oranları %12,60 olarak, vade yapısını da 2+3 olacak şekilde revize etmiştir. Şirket'in, 2020 yılında mevcut kredi anlaşmaları ile yapılması planlanan kısa vadeli yatırımları karşılama imkanı bulunmaktadır. 31.12.2019 itibarıyla Şirket'in net işletme sermayesi -154.419.812 TL olup, net işletme sermayesinde risk teşkil edecek bir durum söz konusu değildir. Şirket'in faaliyetlerinden yarattığı ve yaratacağı fonlar, ticari alacakların tahsili, gerçekleşmesi hedeflenen bedelli sermaye artışı ile üst paragrafta tanımlanan kredi anlaşması ile net işletme sermayesi ihtiyacı karşılanmış olacaktır.
--	--	--

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Şirket'in 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 230.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi %100 oranında artırılarak tamamı nakit karşılığı olmak üzere 460.000.000 TL'ye çıkarılacaktır. İhraç olunacak paylara ilişkin bilgiler: <table><tr><th>Grup Bilgisi</th><th>Tutar (TL)</th><th>Nama / Hamiline</th><th>ISIN Numarası</th></tr><tr><td>A Grubu</td><td>81.692.390,46</td><td>Nama</td><td>TREVGYO00011</td></tr><tr><td>B Grubu</td><td>148.307.609,54</td><td>Hamiline</td><td>TRAVKGYO91Q3</td></tr><tr><td>Toplam</td><td>230.000.000,00</td><td></td><td></td></tr></table> Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A Grubu payların her biri 15 (Onbeş) oy hakkına; B Grubu payların her biri 1 (Bir) oy hakkına sahiptir. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Bu sermaye artırımında yeni pay alma hakları sınırlandırılmamış olup, mevcut ortakların %100 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.	Grup Bilgisi	Tutar (TL)	Nama / Hamiline	ISIN Numarası	A Grubu	81.692.390,46	Nama	TREVGYO00011	B Grubu	148.307.609,54	Hamiline	TRAVKGYO91Q3	Toplam	230.000.000,00		
Grup Bilgisi	Tutar (TL)	Nama / Hamiline	ISIN Numarası															
A Grubu	81.692.390,46	Nama	TREVGYO00011															
B Grubu	148.307.609,54	Hamiline	TRAVKGYO91Q3															
Toplam	230.000.000,00																	

		Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar Borsa'da satılacaktır.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden ihraç edilecektir.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	Şirket'in mevcut çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 230.000.000 TL olup, her biri 1Kr (BirKuruş) itibari değerinde 23.000.000.000 adet paya ayrılmıştır. Şirket'in payları A ve B gruplarına ayrılmış olup, A grubu nama 8.169.239.046,40 adet pay karşılığı 81.692.390,464 TL'den ve B grubu hamiline 14.830.760.953,60 adet pay karşılığı 148.307.609,536 TL'den oluşmaktadır. Her bir payın nominal değeri 0,01 TL'dir. Borsada işlem birimi 1TL/1 lot olup, Şirket için 1 lot 100 adet paya denk gelmektedir.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	• Kardan pay alma hakkı (TTK madde 507, SPKn madde 19, Kar Payı Tebliği II-19.1) • Yeni Pay Alma Hakkı (TTK madde 461, Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn madde 18, Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği II-18.1) • Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, Pay Tebliği VII-128.1) • Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507) • Genel Kurul'a Davet ve Katılma Hakkı (TTK madde 414, 415, 419, 425, 1527, SPKn madde 29, 30 Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği II-30.1) • Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417) • Oy Hakkı (TTK madde 434, 435, 436, SPKn madde 30) • İtfa Geri Satma Hakkı (İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği II.5.1) • Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği II-23.1) • Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği II-27.1) • Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (SPKn. madde.14, TTK. madde. 437): • İptal Davası Açma Hakkı (TTK madde 445,

		446, 451 Kayıtlı Sermaye Sistemindeki Ortaklıklar için SPKn madde 18/6, 20/2) • Azınlık Hakları (TTK. madde 411, 412, 420, 439, 531, 539) • Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK madde 438,439)
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar bulunmamaktadır. Şirket Esas Sözleşmesinin 7. Maddesine göre nama yazılı payların (A grubu) devri kısıtlanamaz. Ayrıca B grubu payların devri ile ilgili herhangi bir kısıt bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Payları BİST’de işlem gören ortaklıkların bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımları nedeniyle ihraç edecekleri paylar, sermaye artırım sonucu oluşan yeni sermayenin Ticaret Siciline tescil edildiğinin BİST’e bildirilmesini takiben başka bir işlem ve karar tesis edilmesine gerek kalmaksızın Borsa kotuna alınır (BİST Kotasyon Yönergesi madde 41). Şirket’in B Grubu payları VKGYO koduyla BİST Ana Pazar – Grup 1’de işlem görmektedir. Bu sermaye artırım sebebiyle ihraç ve halka arz edilecek B Grubu paylar BİST Ana Pazar – Grup 1’de işlem görecektir.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Kar Dağıtım Politikası uyarınca; Şirket esas sözleşmesi ile birlikte, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri, vergi yasaları ve diğer yasal mevzuat hükümleri dikkate alınarak kar dağıtım kararlarını belirleyen Şirket’in "Kar Dağıtım Politikası" aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: 1) Yönetim Kurulu kar dağıtım kararında; SPK mevzuatı, piyasa koşullarını ve Şirket amaçlarını dikkate alarak Genel Kurul’a önerilerde bulunur. Buna göre kar dağıtımında Şirket’in büyümesi için yapılması gereken yatırımlar ile bu yatırımların finansmanı arasındaki dengenin korunmasına dikkat edilerek Şirket’in özsermaye oranı, sürdürülebilir büyüme hızı, piyasa değeri, nakit akımları ve karlılık durumu dikkate alınmak suretiyle en az %10 oranında bedelsiz hisse senedi ve/veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul’a

		teklif edilmesi esastır. 2) Dağıtım kararı, Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanması halinde yürürlüğe girer ve alınan kararlar aynı gün Kamuyu Aydınlatma Platformu aracılığıyla kamuya bildirilir. 3) Şirket tarafından çıkarılacak hisse senetlerinin hisse başına düşen kar payı tüm pay sahiplerine eşit olarak dağıtılır. Şirket yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun olarak kar payı avansı dağıtmayı değerlendirebilir. 4) Kar dağıtımı yapılmadığı takdirde neden dağıtılmadığı ve dağıtılamayan karın nerede kullanıldığını Yönetim Kurulu pay sahiplerinin bilgisine sunar. 5) Kar dağıtımlarında Şirket esas sözleşmesine, Sermaye Piyasası Kanunu'na, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğ hükümlerine ve Türk Ticaret Kanunu'na uyulur.
--	--	--

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

		fiyatındaki artıştan kaynaklanan ve payın satışı ile gerçekleşen gelirlerdir. Payların BİST’te oluşan piyasa fiyatındaki olası düşüşler söz konusu payların elden çıkarılması durumunda elde etme maliyeti piyasa değerinden yüksek olan yatırımcıların zarar etmesine yol açabilir. Küresel bazda ekonomik veya finansal krizler, jeopolitik riskler, Türkiye’de ise ekonomik, politik ve/veya sosyal riskler ve benzeri durumların ortaya çıkması halinde genel olarak pay piyasası (BİST) satış baskısı altında kalabilir. Böyle bir durumda Şirket’in paylarında daha fazla olumsuz etki görülebilir. İlave olarak Şirket’in tabi olduğu yasal mevzuatta olabilecek değişiklikler, sektör ve/veya Şirket’i olumsuz yönde etkileyen gelişmeler ile Şirket’in yönetsel ve finansal görünümüne bağlı olarak Şirket’in paylarının fiyatında düşüş yaşanabilir. Ayrıca borçlanma faizi ve döviz kuru hareketleri Şirket’in faaliyetlerinde ve dolayısıyla finansal sonuçları üzerinde olumsuz etkiye neden olabilir. Dolayısıyla yurt içi ve yurt dışı, ülke genelini etkileyen veya sektör/Şirket’e bağlı çeşitli risk faktörleri nedeniyle Şirket’in pay fiyatında olası düşüş görülmesi sonucunda yatırımcıların zarar etmesi olasılık dahilindedir.
--	--	---

E—HALKA ARZ

E.1	Halka arza ilişkin ihraçının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	İhraca ilişkin toplam maliyetin 751.525 TL olacağı tahmin edilmektedir. Tamamı nakit karşılığı ihraç ve halka arz edilecek 1,00 TL nominal değerli (Şirket için 1 lot=100 adet pay) payların toplamı 230.000.000 TL olup, bu durumda ihraç ve halka arz edilecek pay başına düşen maliyet 0,0033 TL'dir. Ortaklığın ihraç ve halka arzdan elde edeceği net gelirin 229.248.475 TL olacağı tahmin edilmektedir. <table><tr><th>Tahmini Maliyet</th><th>TL</th></tr><tr><td>SPK Kurul Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)</td><td>460.000</td></tr><tr><td>BİAŞ Kayıt Ücreti (%0,03+BSMV)</td><td>72.450</td></tr><tr><td>MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005, üst limit 31.250 TL + BSMV)</td><td>12.075</td></tr><tr><td>Rekabet Koruma Fonu (%0,04)</td><td>92.000</td></tr><tr><td>Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)</td><td>105.000</td></tr><tr><td>İlan, Tescil ve Diğer</td><td>10.000</td></tr></table>	Tahmini Maliyet	TL	SPK Kurul Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	460.000	BİAŞ Kayıt Ücreti (%0,03+BSMV)	72.450	MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005, üst limit 31.250 TL + BSMV)	12.075	Rekabet Koruma Fonu (%0,04)	92.000	Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	105.000	İlan, Tescil ve Diğer	10.000
Tahmini Maliyet	TL															
SPK Kurul Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	460.000															
BİAŞ Kayıt Ücreti (%0,03+BSMV)	72.450															
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005, üst limit 31.250 TL + BSMV)	12.075															
Rekabet Koruma Fonu (%0,04)	92.000															
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	105.000															
İlan, Tescil ve Diğer	10.000															

		Toplam	751.525
E.2a	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	Şirket portföyünde yer alan başta İstanbul Uluslararası Finans Merkezi olmak üzere devam eden inşaat faaliyetlerine istinaden oluşacak finansal ihtiyaçların ve diğer yatırım projelerinin finansmanı açısından Şirket nakit ihtiyacının artacağı yapılan projeksiyonlarda görülmüştür. Şirket, oluşacak bu nakit ihtiyacının bir kısmını bedelli sermaye artırımı ile karşılamayı, özkaynaklarını ve sermayesini büyütmeyi hedeflemektedir. Yapılan incelemeler neticesinde; Şirket'in 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı dahilinde kalmak kaydıyla, 230.000.000 TL olan ödenmiş sermayesini %100 bedelli artırarak 460.000.000 TL'ye çıkarması ile birlikte, planlanan sermaye artırımı neticesinde projelerinin finansmanında kaynak sağlayacaktır. Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılacak başvuru neticesinde alınacak onay sonrası planlanan sermaye artırımından elde edilecek 230.000.000 TL fondan yaklaşık 751.525 TL tutarındaki masraflar çıkarıldıktan sonra kalan 229.248.475 TL tutarındaki kaynak; Şirket portföyünde yer alan ve inşaat faaliyetleri devam eden başta İstanbul Uluslararası Finans Merkezindeki iki parsel üzerinde gerçekleştirilecek T. Vakıflar Bankası T.A.O Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri yatırımı olmak üzere Şirket'in diğer projelerinde kullanılmak suretiyle değerlendirilecektir.	
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Şirket, 230.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesini tamamı nakden olmak üzere 460.000.000 TL'ye çıkaracaktır. Şirket tarafından çıkarılacak payların toplam nominal değeri 230.000.000 TL'dir. Yapılacak sermaye artırımında A grubu pay sahiplerine A grubu, B grubu pay sahiplerine B grubu pay verilecektir. Sermaye artırımında ihraç edilecek paylar 81.692.390,462 TL nominal değerli A grubu nama yazılı pay, 148.307.609,538 TL B grubu hamiline yazılı paylardır.	

	Hissedarların yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır. Şirket'in pay sahipleri, sahip oldukları payların %100 oranında yeni pay alma haklarını kullanabileceklerdir. Mevcut pay sahiplerine yeni pay alma hakkı 1 lot (100 adet) payın nominal değeri olan 1,00 TL fiyat üzerinden kullanılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasına izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 (on) gün içinde başlanacaktır. Yeni pay alma hakkı kullanım süresi 15 (on beş) gün olup, bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri KAP'ta (www.kap.org.tr) ilan edilerek kamuya duyurulacaktır. Yeni pay alma kullanım süresi, bitiş tarihinin resmi tatile rastlaması halinde izleyen işgünü akşamı sona erecektir. Yeni pay alma hakkını kullanmak isteyen ortaklar tarafından pay bedelleri, sermaye artırımında kullanılmak üzere, T.Vakıflar Bankası T.A.O. Esentepe Kurumsal Şubesi nezdinde Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına açılan TR260001500158007290500268 IBAN no'lu özel banka hesabına yatırılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan paylar 2 (iki) iş günü süre ile nominal değerden düşük olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasasında oluşacak fiyattan halka arz edilecektir. Satışa sunulacak payların nominal tutarı ve halka arz tarihleri tasarruf sahiplerine satış duyurusu ile Şirket'in kurumsal internet sitesinde (www.vakifgyo.com.tr), KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Vakıf Yatırım'ın (www.vakifyatirim.com.tr) internet sitesinde ilan edilecektir. Bu sermaye artırımında pay almak suretiyle ortak olmak isteyen tasarruf sahiplerinin satış süresi içinde Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili kuruluşlardan birine başvurmaları gerekir. BİST'de işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul A.Ş. internet sitesinin https://www.borsaistanbul.com/borsa_uyeleri/uye-bilgileri adresinde yer almaktadır.
--	---

		Borsa İstanbul A.Ş.'nin telefon numarası 0 (212) 298 21 00'dir. Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların tasarruf sahiplerine borsa birincil piyasada satışa sunulmasından sonra, satış süresi sonrasında satılamayan payların satın alınmasına ilişkin olarak Şirket ortaklarından herhangi bir taahhüt bulunmamaktadır. İhraç edilecek paylar, kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır.
E.4	Çatışan menfaatler de dahil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Şirket paylarının ihraç ve halka arzı ile Şirket'in sermayesi artacak olup, aracılık hizmeti veren Vakıf Yatırım aracılık komisyonu elde edecektir.
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını içerecek şekilde dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yoktur.
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Şirket ortaklarının, sermaye artırımında yeni pay alma haklarının tamamını kullandıkları varsayımı ile mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli pay için (Şirket için 1 lot=100 adet pay) sulanma etkisinin miktarı 1,81394 TL ve yüzdesi %39,22361'dir. Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını kullanmamaları varsayımı ile mevcut ortaklar için 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin miktarı 1,58394 TL ve yüzdesi %34,25022 olup, yeni ortaklar için ise 1 TL nominal değerli pay için sulanma etkisinin (pozitif) miktarı 1,58067 TL ve yüzdesi %108,26520'dir.

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

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

Dönem	Bağımsız Denetim Firması	Adres	Sorumlu Ortak Baş Denetçi	Üye Olunan Profesyonel Meslek Kuruluşları
01.01.2017 - 31.12.2017	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Akaretler, Süleyman Seba Caddesi BJK Plaza No: 48 B Blok Kat: 9 34357 Beşiktaş/İSTANBUL	Salim Alyanak, SMMM	Bağımsız Denetim Derneği
01.01.2018 - 31.12.2018	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Akaretler, Süleyman Seba Caddesi BJK Plaza No: 48 B Blok Kat: 9 34357 Beşiktaş/İSTANBUL	Salim Alyanak, SMMM	Bağımsız Denetim Derneği
01.01.2019 - 31.12.2019	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Akaretler, Süleyman Seba Caddesi BJK Plaza No: 48 B Blok Kat: 9 34357 Beşiktaş/İSTANBUL	Salim Alyanak, SMMM	Bağımsız Denetim Derneği

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

Yoktur.

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

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

Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019
Dönen Varlıklar	245.401.602	230.761.688	92.601.695
Nakit ve nakit benzerleri	29.498.804	143.109.148	784.110
Ticari Alacaklar	31.182.536	16.146.473	35.344.446
Stoklar	176.859.944	68.500.588	52.506.619
Diğer Dönen varlıklar	7.860.318	3.005.479	3.966.520
Duran Varlıklar	906.781.528	1.470.419.108	1.688.865.654
Ticari Alacaklar	-	107.610.319	112.423.935
Maddi Duran Varlıklar	876.049	904.951	500.220
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	22.794	14.708.000	14.698.460
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	748.473.027	816.185.179	1.018.634.794
Stoklar	43.796.893	182.243.502	208.394.562
Diğer Duran varlıklar	113.612.765	348.767.157	334.213.683
Aktif Toplamı	1.152.183.130	1.701.180.796	1.781.467.349
Kısa Vadeli Yükümlülükler	209.818.689	245.568.511	247.021.507
Finansal Borçlar	-	205.272.737	184.486.527
Ticari Borçlar	26.629.682	29.716.097	58.500.840
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	183.189.007	10.579.677	4.034.140
Uzun Vadeli Yükümlülükler	2.043.733	488.159.442	470.785.227
Finansal Borçlar	-	170.692.093	151.006.817
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	2.043.733	317.467.349	319.778.410
Özkaynaklar	940.320.708	967.452.843	1.063.660.615
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	940.320.708	967.452.843	1.063.660.615
Azınlık Payları	-	-	-

Seçilmiş Gelir Tablosu Kalemleri (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019
Brüt Kar/Zarar	2.220.231	26.586.117	7.552.136
Faaliyet Karı/Zararı	63.056.091	23.107.955	96.185.599
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/Zararı	75.356.625	27.178.117	96.152.268

Dönem Karının/Zararının Dağılımı			
Azınlık Payları	-	-	-
Ana Ortaklık Payları	75.356.625	27.178.117	96.152.268
Pay Başına Kazanç/Kayıp	0,3465	0,1208	0,4181

“Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK II 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III. 48.1 no’lu “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan III 48.1a no’lu “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	29.498.804	143.109.148	784.110
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	969.129.864	1.066.929.269	1.279.535.975
C	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-	-
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	2.174	-	-
	Diğer varlıklar		153.552.288	491.142.379	501.147.264
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	1.152.183.130	1.701.180.796	1.781.467.349
E	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	-	375.964.830	335.493.344
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	7.555	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	940.320.708	967.452.843	1.063.660.615
	Diğer kaynaklar		211.854.867	357.763.123	382.313.390
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.152.183.130	1.701.180.796	1.781.467.349
	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-	-

A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	28.819.618	143.095.968	781.238
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	205.926	205.926	205.926
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	138.789.290	133.439.543	154.040.286
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	141.256.333	652.618

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31.12.2017	31.12.2019	31.12.2018	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	-	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%62,60	%62,72	%71,82	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%8,44	%8,41	%0,04	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	-	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/©	%0,01	%0,01	%0,01	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	-	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%45,44	%52,65	%46,02	Azami %500
8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%8,44	%8,41	%0,04	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	%8,33	%8,30	%0,04	Azami %10

Yatırımcı, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdır.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

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

Şirket, portföy yönetimi faaliyeti kapsamında, gerek gayrimenkullere gerekse para ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktadır. Şirket, SPK'nın Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uygun olarak faaliyetlerini yürütmekte olup, faaliyet ortamından kaynaklanabilecek riskleri en aza indirmek üzere gerekli tedbirleri almakta, kontrol sistemlerini kullanmakta ve söz konusu kontrol sistemlerinin etkinliğini izlemektedir. Para ve sermaye piyasası araçlarına ilişkin piyasa riski, yönetimin belirlediği yöntem ve esaslar dahilinde düzenli olarak analiz edilmekte, izlenmekte ve üst yönetime günlük nakit akış tablosu raporlanmaktadır.

Kredi riski: Genel olarak Şirket'in taraf olduğu mal ve hizmet satımı veya mal ve hizmet alımına ilişkin sözleşmelerde; sözleşmenin karşı tarafının, sözleşme gereklerine uymayarak, yükümlülüğünü kısmen veya tamamen zamanında yerine getirememesinden dolayı Şirket'in karşılaştığı durumu ifade etmektedir. Şirket'in taraf olduğu işlemlere ilişkin olası kredi riskini en aza indirmek için Şirket içi düzenlemelere uyulmaktadır.

Likidite riski: Şirket'in nakit akışındaki dengesizlik neticesinde, nakit çıkışlarını tam ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip olmaması nedeniyle maruz kalabileceği zarar ihtimalidir. Şirket, projelere yönlendirmede nakit kaynaklarını, nakit çıkışlarını tam ve zamanında karşılayacak şekilde para ve sermaye piyasası araçlarında değerlendirmekte, miktar ve vade uyumunu gözetmektedir. Şirket'in kısa ve uzun vadeli finansman ihtiyaçları, düzenli olarak hazırlanan nakit projeksiyonları çerçevesinde tespit edilmekte; Şirket gelirleri ile proje finansman harcamaları arasında gerek vade gerekse döviz cinsi ve tutarı açısından ilişki yakından takip edilmekte ve Şirket'in nakit durumu ve finansman stratejileri buna göre şekillendirilmektedir. Şirket'in likidite durumu, yönetimin belirlediği yöntem ve limitler dahilinde düzenli olarak analiz edilmekte, izlenmekte ve üst yönetime raporlanmaktadır.

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

Piyasa riski: Faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin, Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir. Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamaktadır.

Ayrıca Şirket; Ana ortak T.Vakıflar Bankası T.A.O tarafından yapılacak konsolide bazda Piyasa Riskine Esas Tutar hesaplanmasına dahil edilecek Ortaklığın Alım/Satım amacıyla

tutulan pozisyon, araç ve portföylerine ilişkin yazılı bir strateji oluşturmak ve pozisyonların aktif olarak yönetilmesine ilişkin yazılı politika ve uygulama usullerini oluşturmak amacıyla Alım/Satım Strateji, Politika ve Uygulama Usulleri Dökümanı hazırlamıştır.

Döviz kuru riski: Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Kur riski, onaylanmış politikalara dayalı olarak yapılan vadeli döviz alım/satım sözleşmeleri ile yönetilmektedir. Şirketin 31.12.2019 itibarıyla yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

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

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

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

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

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

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

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

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

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

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

İmar ve ilgili mevzuatlardan kaynaklanan riskler: Sektörün tabii olduğu ilgili mevzuatlarda yapılacak değişiklikler, proje geliştirme izin ve onay süreçlerinde yaşanacak

aksaklıklar/gecikmeler, sektör faaliyetleri açısından risk oluşturabilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

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

5.3.1. Kar payı gelirineline ilişkin riskler:

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

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

5.3.2. Sermaye kazancına ilişkin riskler

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

5.4. Diğer riskler:

Şirket faaliyetlerini Türkiye'de yürütmektedir. Türkiye ekonomisinin genelinde yaşanacak olumsuzlukların Şirket'in faaliyetlerine ve finansal durumuna etkisi negatif olacaktır. Türkiye ekonomisinin yurt dışındaki makroekonomik politikalar, ürün fiyatlarının değişmesi, Türk Lirasının diğer ülkelerin para birimleri karşısındaki seyri ve risk algısının değişmesi gibi küresel piyasalarda gerçekleşebilecek olumsuz değişikliklerden Şirket'in faaliyetlerine negatif yönde etkilenme riski bulunmaktadır.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

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

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

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

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

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. süresiz olarak kurulmuştur.

Tescil Tarihi: 12/01/1996

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

Hukuki Statüsü: Anonim Şirket

Tabi Olduğu Mevzuat: T.C. Kanunları

Kurulduğu Ülke: Türkiye

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

İnternet Adresi: www.vakifgyo.com.tr

KEP (Kayıtlı Elektronik Posta) Adresi: kurumsal@vakifgyo.com.tr

Telefon Numarası: 0 (216) 265 40 50

Faks Numarası: 0 (216) 265 40 55

6.1.5. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler

Depo sertifikası ihracı yoktur.

6.2. Yatırımlar:

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

Yatırımlar	Tamamlanma Yılı	Tamamlanma Oranına Göre Maliyet (TL)	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi	Devam Etmektedir	468.197.000	30,38	Uzun-Kısa Vadeli Yabancı Kaynak-Özkaynak
Bizimtepe Aydos Konut Projesi	2019	222.829.933	100	Uzun-Kısa Vadeli Yabancı Kaynak-Özkaynak

Maltepe Konut Projesi	Devam Etmektedir	119.577.940	5	Uzun-Kısa Vadeli Yabancı Kaynak-Özkaynak
Transform Fikirtepe(1)	Devam Etmektedir	32.155.414	70	Uzun-Kısa Vadeli Yabancı Kaynak
Nidapark Küçükalyalı(2)	Devam Etmektedir	228.221.000	33,64	Özkaynak
Gaziantep Iconova	2019	109.341.908	100	Uzun-Kısa Vadeli Yabancı Kaynak
İzmir Konak Karma Projesi(3)	Devam Etmektedir	114.965.467	Yapı Ruhsatı temin sürecinde	Özkaynak

(1)Transform Fikirtepe Projesi satış vaadi sözleşmesi ile alınmış olup, ilave maliyet gerçekleşmeyecektir.

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/682615>

(2)Nidapark Küçükalyalı Projesi satış vaadi sözleşmesi ile alınmış olup, ilave maliyet gerçekleşmeyecektir.

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/722483>

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

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

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

İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4D pafta, 3328 Ada, 5 ve 12 parsellerde yer alan taşınmazların üzerinde gerçekleştirilecek “T. Vakıflar Bankası T.A.O Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi” kapsamında, Ana Yüklenim İşleri’nin Rec Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. A.Ş.’ye, 711.000.000 TL + KDV bedelle, 27.04.2016 tarihli ihale kararı eki sözleşme şartlarında yaptırılması hususunda 06.03.2017 tarih ve 16 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile karar verilmiştir. Firmayla 09.03.2017 tarihinde sözleşme imzalanarak 13.03.2017 tarihinde yer teslimi yapılmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

2021 yılı içerisinde tamamlanması planlanan projenin kaba yapı imalatları devam etmektedir. Projenin ilerleme seviyesi %30,38 oranındadır.

Bizimtepe Aydos Konut Projesi

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

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

Haziran 2018 dönemi itibarıyla tamamlanarak daire teslimlerinin başladığı projede konut satışları devam etmektedir.

Maltepe Konut Projesi

29/04/2016 tarih 2016/28 nolu karar ile İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Başbüyük Mahallesi, 15646 ada, 44 parsel de kayıtlı 15.264 m² yüzölçümlü E:1,25 ve TAKS:0,20-0,40 konut imarlı arsa, Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile kurulan adi ortaklık tarafından 66.971.250 TL + KDV bedel karşılığı, %50’si Vakıf GYO, %50’si Obaköy tarafından ödenmek üzere satın alınmış olup 31/01/2018 tarih 2018/4 nolu karar ile harcamalar ve hisse devri karşılığı toplam 56.831.614,85 TL, Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş.’ye ödenmesi suretiyle Şirket’in adi ortaklıktaki payı % 99’a çıkarılmıştır.

Taşınmaz üzerine gerçekleştirilmesi planlanan Maltepe Konut Projesi’ne ait, tasarım uygulama ve ihale süreçlerinin yürütülmesi için “Proje Yönetim Hizmeti”ni verecek firmanın belirlenmesi amacıyla, “Proje Yönetim Hizmeti İşi İhalesi” yapılmış olup, “Birim Fiyat Usulü Bedel” esasına göre 1.850.000 TL + KDV’lik bedelle PROPLAN Proje Yönetim Ve

Danışmanlık Tic. A.Ş. firması ile 08/06/2016 tarih 2016/4 nolu Ortaklar Kurulu Kararı ile sözleşme imzalanmıştır.

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

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

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

Transform Fikirtepe

09/05/2018 tarih 2018/17 nolu karar ile İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi’nde 3412 ada 3 parselde kayıtlı arsa üzerine inşai faaliyetleri devam eden Transform Fikirtepe Projesinin, C Blok 13, 14 ve 15. katlarında bulunan Toplam 2.728,92 m² Brüt Alanlı 30 adet bağımsız bölüm 24.000.000 TL + KDV karşılığında satın alınmıştır. Projenin ilerleme seviyesi %67 oranındadır.

Nidapark Küçükyalı

30/11/2018 tarih 2018/62 nolu karar ile İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesi'nde 16772 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı inşai faaliyetleri devam eden Nidapark Küçükyalı Projesi B10 ve B11 blokları ofis kulelerinde yer alan 20.439,61 m² brüt satış alanlı toplam 102 adet Bağımsız Bölüm 220.747.788 TL + KDV karşılığında satın alınmıştır. Projenin ilerleme seviyesi %33,64 oranındadır.

Gaziantep İconova Projesi

09/05/2018 tarih 2018/30 nolu karar ile Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Güvenevler Mahallesi’nde 5155 ada, 2 parselde kayıtlı, 51.916,88 m² arsa üzerine konumlu Gaziantep Iconova Projesine, hisse ortaklığı karşılığında Proje geliştirme kapsamında gerekli olacak finansman ihtiyacının 110.000.000 TL bedele kadar olan kısmının ihtiyaca göre Şirket tarafından karşılanması adına, Mülkiyet Edinme Gayesi Olmaksızın Gayrimenkul Projesi Geliştirme Ortak Girişim Sözleşmesi imzalanmıştır. 577 adet konut, 41 adet ticari birim olmak üzere 196.939,89 m² satılabilir alana sahip proje geçici kabul aşamasındadır. Geçici kabulü yapılan ve satışı gerçekleşmiş olan bağımsız bölümlerin müşteri teslimleri yapılmaktadır. Gaziantep Iconova Projesinde, 25.10.2019/237 tarih/sayı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır.

İzmir Konak Karma Projesi

Şirket portföyünde bulunan İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 Ada 1 parsel’de bulunan arsa üzerine Şirket’in uygun göreceği proje uyarınca, tüm giderleri Yüklenici tarafından karşılanmak ve her türlü sorumluluk Yüklenici’ye ait olmak üzere, “İzmir Konak Karma Projesi” Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşinin 617.000.000 TL + KDV Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri üzerinden %30 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı karşılığı 185.100.000 TL + KDV olmak üzere, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri’ni ve Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri’nin artması halinde, artan Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri’ne uygulanmak üzere %30 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı karşılığı Artan Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG)+KDV’ni Şirket’e ödemeyi ve söz konusu işi yapmayı kabul ve taahhüt eden İlk

İnşaat Taah.San. ve Tic.A.Ş. – Kaf Teknik Yapı İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı'yla 28/12/2017 tarih 2017/04 nolu karar ile sözleşme imzalanmıştır.

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

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

04.04.2019 tarihinde 8669 Ada 2 parsel sayılı taşınmazın Tapu işlemleri tamamlanmış olup Şirket adına tescili yapılmıştır. 100 m²'lik 8669 ada 2 parselin 30 m²'lik kısmı MİA alanı olarak "İzmir Konak Karma Projesi"ne dahil edilmiş, 70 m²'lik kısmı yola terk edilerek, 8601 ada 1 parsel ile 8669 ada 2 parselin tevhit neticesinde 8601 ada 2 parsel sayılı taşınmaz oluşmuş ve Şirket'e 11.04.2019 tarihinde tescili yapılmıştır. 8601 ada 2 parsel sayılı taşınmaz üzerinde gerçekleştirilecek olan İzmir Konak Karma Projesi'nin İksa ruhsatı 21/02/2020 tarihinde alınmış olup inşaa faaliyetlere başlanacaktır.

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

Yatırımlar	Coğrafi Konum	Mevcut Maliyet (TL)	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi	İstanbul / Ataşehir	468.197.000	30,38	Uzun-Kısa Vadeli Yabancı Kaynak-Özkaynak
Maltepe Konut Projesi	İstanbul Maltepe	119.577.940	5	Uzun-Kısa Vadeli Yabancı Kaynak-Özkaynak
Transform Fikirtepe(1)	İstanbul / Kadıköy	32.155.414	70	Uzun-Kısa Vadeli Yabancı Kaynak
Nidapark Küçükyalı(2)	İstanbul / Maltepe	228.221.000	33,64	Özkaynak
İzmir Konak Karma Projesi(3)	İzmir / Konak	114.965.467	Yapı Ruhsatı temin sürecinde	Özkaynak

(1)Transform Fikirtepe Projesi satış vaadi sözleşmesi ile alınmış olup, ilave maliyet gerçekleşmeyecektir.

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/682615>

(2)Nidapark Küçükyalı Projesi satış vaadi sözleşmesi ile alınmış olup, ilave maliyet gerçekleşmeyecektir.

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/722483>

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

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

6.2.3. İhraççının yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımlar hakkında ihraççıyı bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:Madde 6.2.1.'de belirtilen yatırımlardan, T. Vakıflar Bankası T.A.O. Genel

Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri Projesi'nde, T. Vakıflar Bankası T.A.O. ile 15.11.2018 tarih ve 2018/01 no'lu kararla Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmıştır. İzmir Konak Karma Projesinde, İlk İnşaat Taah.San. ve Tic.A.Ş. – Kaf Teknik Yapı İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı ile 28/12/2017 tarih 2017/04 nolu kararla Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi, Iconova Projesinde, Şireci-Acarsan İnş. San. ve Tic. A.Ş. ile 09/05/2018 tarih 2018/30 nolu kararla Hasılat Paylaşımı Ortak Girişim Sözleşmesi (Mülkiyet Edinme Amacı Olmaksızın Gayrimenkul Geliştirme), Nidapark Küçük Yalı Projesinde, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Tahincioğlu Küçükalyalı Adi Ortaklığı ile 30/11/2018 tarih 2018/62 nolu kararla Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi, Transform Fikirtepe Projesinde, Obaköy Haldız Adi Ortaklığı ile 09/05/2018 tarih 2018/27 nolu kararla Ön Ödemeli Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmıştır.

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

7.1.1. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihraççı faaliyetleri hakkında bilgi: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur. Şirket'in faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

2017, 2018 ve 2019 yılı faaliyet dönemlerinde Şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerden aşağıda yer alan kira ve satış gelirleri elde edilmiştir.

Net Satışlar (TL)	31.12.2017	%	31.12.2018	%	31.12.2019	%
Ürünler						
İstanbul/Bizimtepe Aydos Projesi Konut Satış Geliri	---	--	187.774.810	98,36	18.158.800	82,80
Hizmetler						
İstanbul Levent İş Merkezi/Vakıf Menkul Değerler Yatırım A.Ş kira geliri	1.005.090	31,18	1.005.090	0,53	1.080.000	4,92
Ankara Kavaklıdere Dükkan/Vakıfbank Kavaklıdere Şube kira geliri	913.891	28,35	913.891	0,48	1.020.000	4,65
Kütahya Merkez İş Merkezi/Vakıfbank Kütahya Şube Kira geliri	457.261	14,18	508.752	0,27	638.367	2,91
İzmir Aliğa İş Merkezi/Vakıfbank Aliğa Şube kira geliri	333.419	10,34	370.965	0,19	465.476	2,12
İstanbul Şerifali/Vakıf	212.795	6,60	--	--	--	--

Faktoring A.Ş kira yansıtma						
İstanbul/Obaköy Gayrimenkul Gel.İnş. Tah.Aş. kira yansıtma	6.000	0,19	--	--	--	--
İstanbul Fatih İş Merkezi/Vakıfbank Fatih Şube kira geliri	295.314	9,16	328.569	0,17	412.279	1,89
İstanbul/Bizimtepe Aydos Ticari Üniteler Kira gelirleri	--	--	--	--	155.942	0,71
TOPLAM	3.223.770	100	190.902.077	100	21.930.864	100

Şirket'in 2017 yılında konut satış geliri bulunmamaktadır. Kira gelirlerinin tamamını (faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira geliridir) ilişkili taraflardan kira gelirleri oluşturmaktadır.

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

31 Aralık 2019 itibarıyla konut satış gelirleri, Bizimtepe Aydos projesinden daire teslimlerini içermektedir. Kira gelirlerinin 3.616.121 TL'lik kısmı (faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira geliridir) ilişkili taraflardan kira gelirlerinden, 155.943 TL'lik kısmı ise Bizimtepe Aydos projesi ticari alan kira gelirlerinden oluşmaktadır.**7.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde geline aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:**

Yoktur.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

Halka açık bir Anonim Ortaklık olan Şirket, GYO sektöründe faaliyet göstermekte olup mevzuat çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmektedir. Türkiye'de inşaat sektörü, ekonomik aktivitenin en önemli itici güçlerinden biridir. Nitekim geçtiğimiz 16 yıl (2003-2019) boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin üzerinde büyüme performansı sergilemiştir. TÜİK verilerine göre, son 16 yıllık dönemde üretim yöntemiyle GSYH'de yıllık ortalama %5,3 büyüme yaşanırken, inşaat sektörü ise yıllık ortalama %7,5 ile ekonominin üzerinde büyümüştür. Söz konusu dönemde inşaat sektörünün toplam GSYH içerisindeki payı ortalama %6,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2019 yılında ise, üretim yöntemiyle GSYH yıllık bazda %0,9 büyürken, inşaat sektörü %8,6 küçülmüş ve toplam GSYH içindeki payı %6,5 düzeyinde oluşmuştur.

Türkiye'de gayrimenkul ve inşaat sektörlerinin, ekonomik büyümenin yanı sıra enflasyon ve işsizlik gibi makroekonomik gelişmelere de hassasiyeti yüksektir.

Enflasyonun, kredi faizleri yoluyla talep üzerinde ve inşaat maliyetleri kanalıyla sektör büyümesi üzerinde önemli etkileri bulunmaktadır. 2019 yılı Aralık ayında tüketici fiyat endeksi aylık bazda %0,74 oranında artarken, yıllık enflasyon kasım ayına göre 1,28 puan yükselerek %11,84 olmuştur. Bu dönemde yıllık enflasyondaki artış, hizmet grubunda görece sınırlı kalırken, temel mal grubunda daha yüksektir. Temel mal grubu yıllık enflasyonu Aralık/2019'da %11,65 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu grupta en belirgin artış, enerji

enflasyonunda yaşanmıştır. Gıda enflasyonu ise, hem işlenmiş hem de işlenmemiş gıda grubunda yükselmiştir. Bu görünüm altında, çekirdek enflasyon göstergelerinin (B ve C endeksleri) yıllık enflasyonu bir miktar yükselse de, genel eğilimdeki ılımlı seyir korunmuştur.

Diğer yandan, 2019 yılı genelinde, uluslararası ticarete yaşanan korumacılık eğilimi ve büyük merkez bankalarının faiz artırımı politikaları, küresel likidite hareketlerini önemli ölçüde kısıtlamıştır. Söz konusu gelişmelerin, inşaat maliyeti endeksine etkileri de net bir şekilde gözlemlenmiştir. TÜİK verilerine göre, 2019 yılının Aralık sonu itibarıyla inşaat maliyet endeksi 192,25 seviyesinde gerçekleşmiş olup, bir önceki yılın aynı ayına göre %10,76 oranında artış göstermiştir.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre; Aralık/2019'da bir önceki aya göre %0,58, yıllık bazda %2,94 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %89,20 oranında nominal artış gerçekleşmiştir. Yeni Konut Fiyat Endeksi, Aralık/2019'da bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0,16 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0,10 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0,21 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0,12 oranında nominal artış yaşanmıştır. Aralık/2019'da markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %8'lik (son 6 aylık ortalama %7) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlenmiştir. Yeni Konut Fiyat Endeksi, 2019 yılı Aralık ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde stoklarda adet bazında %6,03 oranında erime gözlenmiştir. Aralık/2019'da satışı gerçekleştirilen konutların %49'u bitmiş konut stoklarından, %51'i bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

Büyüme ve enflasyon kadar istihdam piyasasındaki gelişmeler de gayrimenkul ve inşaat sektörü faaliyetleri açısından önemli olup, işsizlik oranında azalış/artış konut talebini ve inşaat yatırımlarını olumlu/olumsuz yönde etkileyebilmektedir. TÜİK verilerine göre, 2019 yılı Aralık döneminde işsizlik oranı yıllık bazda 0,2 puan artarak %13,7, tarım dışı işsizlik oranı yıllık bazda 0,2 puan artarak %15,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde işgücüne katılma oranı ise yıllık bazda 0,6 puan azalarak %51,8 olmuştur.

GYODER tarafından yayımlanan Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 yılı 4.çeyrek raporuna göre, 2019 yılının ilk 7 aylık döneminde konut satışları yıllık bazda %21 daralırken, ağustos ayından itibaren konut kredisi faiz indirimlerinin desteği ile daralma hız kesmiştir. Böylece, 2019 yılı tamamında konut satışları yıllık bazda %2 oranında sınırlı daralma kaydetmiştir. 2019 yılının 4.çeyreğinde toplam konut satışı 483.256 adet seviyesinde gerçekleşerek, verilerin yayınlandığı 2013 yılından bu yana en yüksek çeyreklik satış olarak kayda geçmiştir. 2019 yılının son çeyreğindeki canlanmada, konut kredisi faizlerindeki düşüşün yanı sıra KDV ve tapu alım satım harçlarındaki indirimin yıl sonunda bitmesi de destekleyici etkide bulunmuştur. 2019 yılında ikinci el konut satışlarının toplam satışlar içindeki payı %63'e yükselmiştir (son 3 yıllık ortalama %53). 2019 yılının son çeyreğinde, konut kredisi faiz oranlarındaki düşüşün ve bekleyen talebin öne çekilmesinin de etkisiyle ipotekli konut satışları canlanmış olup, bu dönemde yapılan satışların %30'u ipotekli satışlardan oluşmuştur.

2019 yılında yabancıya yapılan konut satışları 45.000 adet seviyesinde gerçekleşmiştir. 2018 yılında yabancılara aylık 5.000-6.0000 adetlik satışlar yapılırken, 2019 yılının sadece aralık ayında 5.298 adet konut satışı yapılmıştır. Yabancıya yapılan konut satış adetlerinde İstanbul %46 ile en fazla payı alan il olurken, %20'lik pay ile Antalya ikinci sırada yer almıştır. Uyraklarına göre ise, %17'lik pay ile Irak ilk sırada yer alırken, %12'lik pay ile İran ikinci sırada yer almıştır.

2020 yılının ilk çeyreğinde, REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi bir önceki çeyreğe göre 0,3 puanlık düşüşle 103,8 puan düzeyinde gerçekleşirken, Fiyat Beklenti Endeksi bir önceki çeyreğe göre 16,2 puan artışla 126,8 puana yükselerek gayrimenkul fiyatlarında artış beklentisinin canlandığını göstermektedir.

Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme potansiyeli sunduğu düşünülmektedir. Hane halkı ile Devletin nihai tüketim harcamalarındaki artış, inşaat ve alt sektörleri üzerinde olumlu etki yaratan bir unsurdur.

Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektörü yılların verdiği deneyim ile son derece dinamik bir şekilde gelişen şartlara uyum sağlamaktadır. Sektörün hem üretim hem de finansal anlamda eksikliklerinin giderilmesi durumunda çok daha başarılı ve katma değerli çalışmalar yapacağı aşikârdır.

Borsa İstanbul (BİST)'de mevcut durumda 33 adet GYO işlem görmekte olup, bu şirketlerin 20.03.2020 tarihi itibarıyla toplam piyasa değeri 20,6 milyar TL'dir. Vakıf GYO, BİST'de işlem gören GYO'lar arasında 425,5 milyon TL'lik piyasa değeri ile 14. sırada yer almakta olup, sektörün toplam piyasa değeri içindeki payı %2,1 seviyesindedir. 31.12.2019 sonu itibarıyla, BİST'de işlem gören GYO'ların toplam aktif büyüklüğü 88,5 milyar TL'dir. Vakıf GYO, 1,78 milyar TL'lik aktif büyüklüğü ile BİST'de işlem gören GYO'ların toplam aktif büyüklüğünün %2'sini oluşturmakta ve 13. sırada yer almaktadır.

Borsa İstanbul (BİST)'de işlem gören GYO'ların, 20.03.2020 tarihli piyasa değerleri ve 31.12.2019 tarihi itibarıyla toplam aktif büyüklükleri aşağıda yer almaktadır.

BIST - GYO Şirketleri	BIST Kodu	Piyasa Değeri (TL)	Toplam Aktifler (TL)
AKFEN G.M.Y.O.	AKFGY	334.880.000	2.662.935.747
AKİŞ G.M.Y.O.	AKSGY	1.036.521.359	6.298.884.591
AKMERKEZ G.M.Y.O.	AKMGY	792.232.640	258.501.624
ALARKO G.M.Y.O.	ALGYO	663.320.000	1.531.391.235
ATA G.M.Y.O.	ATAGY	81.462.500	90.263.702
ATAKULE G.M.Y.O.	AGYO	237.930.000	526.878.523
AVRASYA G.M.Y.O.	AVGYO	72.000.000	207.402.098
DENİZ G.M.Y.O.	DZGYO	137.500.000	848.898.118
DOĞUŞ G.M.Y.O.	DGGYO	1.062.424.915	1.963.079.100
EMLAK G.M.Y.O.	EKGYO	4.218.000.000	24.185.242.000
HALK G.M.Y.O.	HLGYO	1.020.800.000	3.039.209.130
İDEALİST G.M.Y.O.	IDGYO	20.200.000	16.440.579
İŞ G.M.Y.O.	ISGYO	1.236.787.500	5.716.356.886
KİLER G.M.Y.O.	KLGYO	228.160.000	1.406.889.000
KÖRFEZ G.M.Y.O.	KRGYO	92.400.000	123.484.705
MARTI G.M.Y.O.	MRGYO	69.300.000	658.878.752
MİSTRAL G.M.Y.O.	MSGYO	174.485.301	257.289.455
NUROL G.M.Y.O.	NUGYO	669.650.000	1.743.949.491
ÖZAK G.M.Y.O.	OZKGY	826.280.000	4.779.523.374
ÖZDERİCİ G.M.Y.O.	OZGYO	227.500.000	505.551.447
PANORA G.M.Y.O.	PAGYO	410.640.000	969.316.968
PEKER G.M.Y.O.	PEKGY	178.364.000	542.358.817
PERA G.M.Y.O.	PEGYO	51.678.000	128.009.298
REYSAŞ G.M.Y.O.	RYGYO	986.460.004	2.797.660.567
SERVET G.M.Y.O.	SRVGY	379.600.000	1.130.380.497
SİNPAŞ G.M.Y.O.	SNGYO	794.606.023	5.290.965.091

T.S.K.B. G.M.Y.O.	TSGYO	339.000.000	575.200.186
TORUNLAR G.M.Y.O.	TRGYO	1.770.000.000	13.720.073.000
TREND G.M.Y.O.	TDGYO	36.900.000	77.319.209
VAKIF G.M.Y.O.	VKGYO	425.500.000	1.781.467.349
YAPI KREDİ KORAY G.M.Y.O.	YKGYO	71.600.000	97.183.978
YENİ GİMAT G.M.Y.O.	YGGYO	1.854.720.000	2.301.984.960
YEŞİL G.M.Y.O.	YGYO	89.343.968	2.285.760.316
TOPLAM		20.590.246.210	88.518.729.793

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

Şirket GYO sektöründe yer almakta olup; esas faaliyetlerinden elde edilen hasılat genel hatlarıyla Halk GYO (%50) - Vakıf GYO (%50) ortaklığında gerçekleştirilen İstanbul Bizimtepe Aydos Projesi konut satışları ile faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin kira gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket, portföyünde bulunan İstanbul / Levent İş Merkezi, Ankara / Kavaklıdere Dükkan, Kütahya / Merkez İş Merkezi, İzmir / Aliğa İş Merkezi, İstanbul / Fatih İş Merkezi ve İstanbul / Bizimtepe Aydos projesi Ticari ünitelerinden kira geliri, İstanbul Bizimtepe Aydos Projesinden bulunan portföydeki konutlardan ise konut satış geliri elde etmektedir. 2017 yılı gelirlerinin %100'ü kira gelirlerinden, 2018 yılı gelirlerinin %98,36'sı Bizimtepe Aydos Projesi konut satış gelirlerinden, %1,64'ü ise kira gelirlerinden oluşmaktadır. 2019 yılı gelirlerinin %82,80'i Bizimtepe Aydos Projesi konut satışlarından %17,20'si ise kira gelirlerinden oluşmaktadır.

NET SATIŞLAR (TL)	31.12.2017	%	31.12.2018	%	31.12.2019	%
Ürünler						
Konut Satış Geliri	---		187.774.810	98,36	18.158.800	82,80
Kira Gelirleri	3.223.770	100	3.127.267	1,64	3.772.064	17,20
TOPLAM	3.223.770	100	190.902.077	100	21.930.864	100

İstanbul / Levent İş Merkezi, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 1472 ada 1 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 1.477 m²'dir. Şirket bu taşınmazını Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2019 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde 1.080.000 TL kira geliri elde etmiştir (2018: 1.005.090 TL, 2017: 1.005.090 TL).

Ankara / Kavaklıdere Dükkan, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi, 2537 ada, 6 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 1.062 m²'dir. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Kavaklıdere Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden 1 Ocak 2019 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde 1.020.000 TL kira geliri elde etmiştir (2018: 913.891 TL, 2017: 913.891 TL).

Kütahya / Merkez İş Merkezi, Kütahya İli, Merkez İlçesi, Ali Paşa Mahallesi, 63 ada 224 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 2.060 m²'dir. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Kütahya Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2019 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde 638.367 TL kira geliri elde etmiştir (2018: 508.752 TL, 2017: 457.261 TL).

İzmir / Aliğa İş Merkezi, İzmir İli, Aliğa İlçesi, Aliğa Mahallesi, 50 pafta, 5637 parselde kayıtlıdır. Toplam bina kullanım alanı 1.132 m²'dir. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Aliğa

Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2019 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde 465.476 TL kira geliri elde etmiştir (2018: 370.965 TL, 2017: 333.419 TL).

İstanbul / Fatih İş Merkezi, İstanbul İli, Fatih İlçesi, Kirmasti Mahallesi, 2123 ada, 9 parselde kayıtlıdır. Toplam bina brüt alanı 509 m²'dir. Şirket bu taşınmazını Vakıfbank Fatih Şube'ye kiraya vermiştir. Şirket söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulden, 1 Ocak 2019 tarihinde başlayıp 1 Ocak 2019 tarihinde başlayıp 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren hesap döneminde 412.279 TL kira geliri elde etmiştir. (2018: 328.569 TL, 2017:295.314 TL).

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

2017 yılı hesap döneminde Vakıf Faktoring A.Ş'den 212.795 TL, Obaköy Gayrimenkul Gel.İnş. Tah.A.Ş'den 6.000 TL kira yansıtma geliri elde edilmiştir.

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

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

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

Yoktur.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

Yoktur.

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

Yoktur.

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

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

İhraççı, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O'nun bir iştiraki olup, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O finans grubunda yer almaktadır. Şirket, 1996 yılında Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri çerçevesinde hisse senetlerini halka arz etmek üzere ve kayıtlı sermaye esaslarına göre ani surette bir Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak kurulmuştur. Mevcut durumda Şirket'in ana ortağı %38,7 oranında Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O olup diğer ortakları ise %14,63 oranında T.C Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, %8,66 oranında Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı, % 8,15 oranında Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı, %1,74 oranında Güneş Sigorta A.Ş., ve %.1,74 oranında Vakıf Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.'dir. Şirket'in %26,38 oranında halka açık payları bulunmaktadır.

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

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

30 Eylül 2019 itibarıyla, aktif büyüklüğü açısından Türkiye'deki en büyük 4. banka konumunda olan VakıfBank, kurulduğu günden bu yana faaliyetlerini, kendi özel VakıfBank Kanunu hükümleri çerçevesinde, ülke ekonomisinin büyümesi, gelişimi ve dünya ekonomisiyle bütünleşmesine katkıda bulunmak amacıyla sürdürmektedir.

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

FİNANSAL İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLAR
VakıfBank International AG
Kıbrıs Vakıflar Bankası Ltd.
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.
İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Güneş Sigorta A.Ş.
Vakıf Emeklilik ve Hayat A.Ş.
Vakıf Finansal Kiralama A.Ş.
Vakıf Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Vakıf Faktoring A.Ş.
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
Kredi Garanti Fonu A.Ş.

FİNANSAL OLMAYAN İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLAR
Platform Ortak Karlı Sistemler AŞ
Taksim Otelcilik A.Ş.
Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Vakıf Enerji ve Madencilik A.Ş.
Vakıf Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Roketsan Roket Sanayii ve Ticaret A.Ş.

Bankalararası Kart Merkezi A.Ş.
Kredi Kayıt Bürosu A.Ş.
İzmir Enternasyonal Otelcilik A.Ş.
Güçbirliği Holding A.Ş.
Tasfiye Halinde World Vakıf UBB Ltd.
Türkiye Ürün İhtisas Borsası A.Ş.

Şirket'in 31.12.2017, 31.12.2018 ve 31.12.2019 sonu itibarıyla Grup içerisinde yer alan şirketlerle ilişkisinin detaylı dökümü aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Bankalar ve diğer hazır değerler			
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank")	28.814.186	143.095.968	652.618
Vakıfbank Yatırım Fonu	670.000		
İlişkili taraflardan alacaklar			
Vakıf Faktoring	2.174		
Peşin ödenmiş giderler			
Güneş Sigorta A.Ş. ("Güneş Sigorta")	276.647	208.436	325.567
Vakıf Emeklilik A.Ş.	-	-	5.397
İlişkili taraflardan kısa vadeli ve uzun vadeli borçlanmalar			
Vakıfbank	-	187.450.529	196.389.369
İlişkili taraflara ticari borçlar			
Vakıf Pazarlama San. Tic. A.Ş.	-	3.062	14.517
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	7.965	
Güneş Sigorta		-	
PYS Güvenlik A.S.	-	-	6.511
Toplam	-	11.027	21.028
İlişkili taraflardan alınan avanslar			
Vakıfbank	-	299.990.000	299.990.000

Gelirler	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
----------	------------	------------	------------

İlişkili taraflardan kira gelirleri			
Vakıfbank	1.999.885	2.122.177	2.536.121
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.005.090	1.005.090	1.080.000
Vakıf Faktoring	212.795		
Obaköy	6.000		
Toplam	3.223.770	3.127.267	3.616.121
İlişkili taraflardan faiz gelirleri			
Vakıfbank	10.400.812	10.378.225	6.804.169
Vakıfbank bono faizi	2.166.287	83.684	
Toplam	12.567.099	10.461.909	6.804.169
İlişkili taraflardan diğer gelirler			
Vakıf Faktoring	49.017	-	-
Obaköy	4.800	-	-
Toplam	53.817	-	-
Giderler	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri			
Güneş Sigorta	189.084	297.883	478.648
Vakıf Emeklilik A.Ş.	63.285	79.856	7.180
Toplam		377.739	485.828
İlişkili taraflara ödenen faaliyet ve komisyon giderleri			
Vakıfbank	330.526	266.718	272.896
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	77.220	236.925	81.600
Vakıf Pazarlama	5.625	10.110	141.962
Toplam		513.753	496.458
Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar			
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	634.461	732.593	799.457
Diğer üst düzey yöneticilere			
yapılan ödemeler	941.849	863.432	1.009.367
İlişkili taraflara ödenen faiz gideri			
Vakıfbank	1.062	10.745.308	55.190.628

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

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

Maddi Duran Varlıklar	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Demirbaşlar	514.450	577.425	578.790
Demirbaş Amortismanı	(320.899)	(393.695)	(471.489)
Arsalar	205.926	205.926	205.926
Taşıtlar	101.998	101.998	104.332.
Taşıtlar Amortismanı	(83.196)	(101.873)	(103.257)
Özel maliyetler	478.390	705.364	710.180
Özel maliyetler amortismanı	(20.620)	(190.194)	(524.262)

Şirket'in sahip olduğu stoklara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Sahip Olunan Stoklara İlişkin Bilgiler								
Konut&Arsa	Edinildiği Yıl	m²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
İş Merkezi	2018	22.900	Ümraniye - İstanbul	103.448.022	Satış amaçlı geliştirilen stok	-	-	-
Konut Projesi	2016	15.264	Maltepe/ İstanbul	104.946.540	Satış amaçlı geliştirilen stok	-	-	-
Konut Projesi	2015	228.773	Sancaktepe/ İstanbul	52.506.619	Satışı devam eden stok	-	-	-

Şirket'in aktifinde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile stoklara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Aktifinde Bulunan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ile Stoklara İlişkin Bilgiler								
Cinsi	Edinildiği Yıl	m ²	Mevkii	Net Defter Değeri (TL)	Kullanım Amacı	Kiraya Verildi ise Kiralayan Kişi/Kurum	Kira Dönemi	Yıllık Kira Tutarı (TL)
Bina	24 Ekim 1996	1.477	İstanbul/Levent	6.709.698	İş Merkezi	Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1 Ocak-31 Aralık 2019	1.080.000
Bina	30 Aralık 2004	1.062	Ankara/Kavaklıdere	4.217.009	Dükkan	Vakıfbank Kavaklıdere Şube	1 Ocak-31 Aralık 2019	1.020.000
Bina	31 Ocak 2011	2.060	Kütahya/Merkez	4.194.987	İş Merkezi	Vakıfbank Kütahya Şube	1 Ocak-31 Aralık 2019	638.367
Bina	31 Ocak 2011	1.132	İzmir/Aliağa	3.049.500	İş Merkez	Vakıfbank Aliağa Şube	1 Ocak-31 Aralık 2019	465.476
Bina	8 Şubat 2011	509	İstanbul/Fatih	3.194.805	İş Merkezi	Vakıfbank Fatih Şube	1 Ocak-31 Aralık 2019	412.279
Bina	2015	1.702	İstanbul/Sancaktepe	3.408.175	Dükkan	Bizimtepe Aydos Ticari Alanlar	1 Ocak-31 Aralık 2019	155.942

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

9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:Maltepe Arsası üzerinde geliştirilen 316 adet konuttan oluşan proje kapsamında, 26.05.2017 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Daire Yönetmelik doğrultusunda 200 konut ve üzeri toplu konutlarda ÇED'in gerekli olup olmadığına dair karar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na yeterli verilmiş kuruluş tarafından "Proje Tanıtım Dosyası" hazırlanarak Bakanlığa başvuruda bulunulmuştur. Bakanlık tarafından 21.06.2017 tarihli Çevresel Etki Değerlendirme Belgesi ile "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı verilmiştir.

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

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

Maddi duran varlık içerisinde yeralan Ankara İli Etimesgut İlçesi Erler Mahallesi'nde yer alan arsanın, SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 25 Aralık 2019 tarihli raporuna göre rayiç bedele göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 2.012.000 TL'dir. Üzerinde enerji nakil hattı olan arsanın brüt defter değeri 205.926 TL olup, bunun dışında arsanın üzerinde bir kısıtlama bulunmamaktadır. 31 Aralık 2019 tarihinden sonra arsanın mevcut durumunda ya da değerinde değişiklik bulunmamaktadır.

31 Aralık 2019 itibarıyla Şirket aktifinde kayıtlı olan yatırım amaçlı gayrimenkullerinde ve stoklarında ipotek ve rehin bulunmamaktadır.

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

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

Şirket'in aktifinde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkuller ile stoklara ilişkin SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Yetkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den değerlendirme hizmeti alınmıştır.

Maddi Duran Varlıkların Rayiç Değeri Hakkında Bilgi					
Maddi Duran Varlık Cinsi	Edinme Tarihi	Ekspertiz Değeri	Ekspertiz Raporu Tarihi ve Nosu	Sınıflandırılması (Yatırım amaçlı olup olmadığı)	MDV Değerleme Fon Tutarı/Değer Düşüklüğü Tutarı (TL)
İş Merkezi	24 Ekim 1996	25.516.000	25.12.2019/19.11-405	Yatırım amaçlı gayrimenkul	2.920.000
Dükkan	30 Aralık 2004	13.806.000	25.12.2019/19.11-411	Yatırım amaçlı gayrimenkul	1.038.000
İş Merkezi	31 Ocak 2011	7.459.000	25.12.2019/19.11-357	Yatırım amaçlı gayrimenkul	522.900
İş Merkezi	31 Ocak 2011	6.545.000	25.12.2019/19.11-356	Yatırım amaçlı gayrimenkul	338.000
İş Merkezi	8 Şubat 2011	7.495.000	25.12.2019/19.11-406	Yatırım amaçlı gayrimenkul	118.000
Dükkan	30 Haziran 2019	6.808.500	27.12.2019/19.11-355	Yatırım amaçlı gayrimenkul	3.400.325
Arsa&Proje	7 Haziran 2011	580.456.294	27.12.2019/19.12-421	Yatırım amaçlı gayrimenkul	69.594.728
Ofis Proje	9 Mayıs 2018	27.610.000	27.12.2019/19.12-419	Yatırım amaçlı gayrimenkul	(4.661.031)
Arsa	9 Aralık 2016	70.073.000	27.12.2019/19.12-419	Yatırım amaçlı gayrimenkul	-
İzmir/Konak Arsası 8601 Parsel No 1	19 Ağustos 2015	137.204.000	27.12.2019/19.12-181	Yatırım amaçlı gayrimenkul	13.489.000
İzmir/Konak Arsası 8604 Parsel No 1	19 Ağustos 2015	49.504.000	27.12.2019/19.11-439	Yatırım amaçlı gayrimenkul	4.620.000
İzmir/Konak Arsası 8604 Parsel No 4	19 Ağustos 2015	47.282.000	27.12.2019/19.12-440	Yatırım amaçlı gayrimenkul	4.355.000
İzmir/Konak Arsası 8603 Parsel No 1	19 Ağustos 2015	38.876.000	27.12.2019/19.12-438	Yatırım amaçlı gayrimenkul	3.628.000

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

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

Sahip Olunan Maddi Olmayan Duran Varlıkların Kompozisyonu	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Haklar	78.550	159.245	163.642
Haklar Amortismanı	(55.756)	(82.645)	(96.582)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar içerisinde yer alan 14.631.400 TL'lik tutara ilişkin olarak: 31 Ocak 2018 tarihinde Şirket tarafından alınmış olan 2018/3 nolu yönetim kurulu kararına göre Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş (Obaköy) ile arasındaki İstanbul ili, Maltepe ilçesinde yer alan 15.264 m2 büyüklüğündeki konut imarlı arsa üzerinde proje geliştirilmek üzere kurulan ve Şirket'in %50 payına sahip olduğu Adi Ortaklıktaki payının protokol imzalanarak %99'a çıkarılmasına karar vermiştir. Obaköy'e ait olan %49'luk pay 14.680.400 TL bedel karşılığında alınmıştır. Ayrıca Adi Ortaklık Sermayesi içerisinde yer alan Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş (Obaköy)'ye ait %49 luk hisseye 49.000 TL ödenerek toplamda 14.631.400 TL'lik Şerefiye oluşmuştur. İşletme birleşmesi sonucunda oluşan şerefiye tutarı, proje tamamlandığında teslim edilen konut ve ofislerin maliyetlerine eklenecek olup, projenin tüm konut ve ofisleri satılıp teslim olduğunda finansal tablolarda şerefiye rakamı kalmayacaktır.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Vakıf-Obaköy 29 Nisan 2016 tarihinde imzalanan proje ortaklığı sözleşmesiyle adi ortaklık olarak kurulmuş olup 29 Nisan 2016 tarihinde faaliyete geçmiştir. Vakıf-Obaköy 100.000 TL sermaye ile %50-%50 oranında pay ile kurulmuş olup, kurulan ortaklığın amacı, Maltepe İstanbul'da konut projesi geliştirmektir. Şirket, 15.264 m2 yüz ölçümüne sahip İstanbul İli Maltepe ilçesinde bulunan arsayı 66.971.250 TL karşılığı, %50'si Vakıf GYO, %50'si Obaköy tarafından ödenmek üzere satın almıştır. Şirket, 31 Ocak 2018 tarihinde almış olduğu 2018/4 nolu yönetim kurulu kararına göre Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş (Obaköy) ile arasındaki İstanbul ili, Maltepe ilçesinde yer alan 15.264 m2 büyüklüğündeki konut imarlı arsa üzerinde proje geliştirilmek üzere kurulan ve Şirket'in %50 payına sahip olduğu Adi Ortaklıktaki payının protokol imzalanarak %99'a çıkarılmasına karar vermiştir. Vakıf GYO, Obaköy'e 31 Ocak 2018 tarihine kadar iki Ortak tarafından ortak olarak paylaşılan yatırım tutarının (yatırım tutarı alınan arazi ve üzerinde yapılan geliştirme harcamalarından oluşmaktadır) Obaköy tarafından karşılanan tutarın %49'unu (42.151.214 TL'ye denk gelmektedir) ayrıca hisse devir bedeli olarak 14.680.400 TL, toplamda 56.831.614 TL ödemiştir.

Vakıf GYO hisse oranının değiştiği tarih itibarıyla hazırlanmış finansal tablolarındaki net varlıklarının değerleriyle proje ortaklığının gerçeğe uygun değeri arasındaki tutar finansal tablolarda satın alma muhasebesi neticesinde ortaya çıkan şerefiye olarak maddi olmayan duran varlıklar altında sınıflandırılmıştır. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla şerefiye tutarı 14.631.400 TL'dir. İşletme birleşmesi sonucunda oluşan şerefiye tutarı projenin teslimi ile birlikte projenin satış oranı üzerinden peyderpey giderleşecek ve proje satılıp teslim olduğunda finansal tablolarda şerefiye rakamı kalmayacaktır.

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

Yoktur.

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

Şirket, 31 Ocak 2018 tarihinde almış olduğu 2018/4 nolu yönetim kurulu kararına göre Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Obaköy) ile arasındaki İstanbul ili, Maltepe ilçesinde yer alan 15.264 m² büyüklüğündeki konut imarlı arsa üzerinde proje geliştirilmek üzere kurulan ve Şirket'in %50 payına sahip olduğu Adi Ortaklıktaki payının protokol imzalanarak %99'a çıkarılmasına karar vermiştir. Vakıf GYO, Obaköy'e 31 Ocak 2018 tarihine kadar iki Ortak tarafından ortak olarak paylaşılan yatırım tutarının (yatırım tutarı alınan arazi ve üzerinde yapılan geliştirme harcamalarından oluşmaktadır) Obaköy tarafından karşılanan tutarın %49'unu (42.151.214 TL'ye denk gelmektedir) ayrıca hisse devir bedeli olarak Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. firmasına yaptırılan değerlendirme raporu uyarınca Adi Ortaklığın değeri 30.700.000 TL olarak belirlenmiştir. Obaköy'e ait olan %49'luk pay 14.680.000 TL bedel karşılığında satın alınmış olup, toplamda 56.831.614 TL ödemiştir.

Vakıf GYO hisse oranının değiştiği tarih itibarıyla hazırlanmış finansal tablolarındaki net varlıklarının değerleriyle proje ortaklığının gerçeğe uygun değeri arasındaki tutar finansal tablolarda satın alma muhasebesi neticesinde ortaya çıkan şerefiye olarak maddi olmayan duran varlıklar altında sınıflandırılmıştır. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla şerefiye tutarı 14.631.400 TL'dir. İşletme birleşmesi sonucunda oluşan şerefiye tutarı projenin teslimi ile birlikte projenin satış oranı üzerinden peyderpey giderleşecek ve proje satılıp teslim olduğunda finansal tablolarda şerefiye rakamı kalmayacaktır.

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

	TL
Nakit ve nakit benzerleri	834
Diğer alacaklar	1.586
Stoklar	42.151.214
2018Diğer dönen varlıklar	1.275.960
Ticari borçlar	1.211.152
Diğer borçlar	266.979
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	27.333
Uzun vadeli diğer borçlar	34.480
Uzun vadeli ticari borçlar	41.840.650
Net varlıkların değeri	49.000
Ödenen nakit (-)	14.680.400
Satın alma muhasebesi neticesinde ortaya çıkan şerefiye	14.631.400

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal durum:

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

Şirket'in 31.12.2017, 31.12.2018 ve 31.12.2019 tarihli bağımsız denetimden geçmiş konsolide olmayan finansal durum tablolarının önemli kalemleri karşılaştırmalı olarak aşağıda yer almaktadır.

Seçilmiş Bilanço Kalemleri (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019
Dönen Varlıklar	245.401.602	230.761.688	92.601.695
Nakit ve nakit benzerleri	29.498.804	143.109.148	784.110
Ticari Alacaklar	31.182.536	16.146.473	35.344.446
Stoklar	176.859.944	68.500.588	52.506.619
Diğer Dönen varlıklar	7.860.318	3.005.479	3.966.520
Duran Varlıklar	906.781.528	1.470.419.108	1.688.865.654
Ticari Alacaklar	-	107.610.319	112.423.935
Maddi Duran Varlıklar	876.049	904.951	500.220
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	22.794	14.708.000	14.698.460
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	748.473.027	816.185.179	1.018.634.794
Stoklar	43.796.893	182.243.502	208.394.562
Diğer Duran varlıklar	113.612.765	348.767.157	334.213.683
Aktif Toplamı	1.152.183.130	1.701.180.796	1.781.467.349
Kısa Vadeli Yükümlülükler	209.818.689	245.568.511	247.021.507
Finansal Borçlar	-	205.272.737	184.486.527
Ticari Borçlar	26.629.682	29.716.097	58.500.840
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	183.189.007	10.579.677	4.034.140
Uzun Vadeli Yükümlülükler	2.043.733	488.159.442	470.785.227
Finansal Borçlar	-	170.692.093	151.006.817
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	2.043.733	317.467.349	319.778.410
Özkaynaklar	940.320.708	967.452.843	1.063.660.615
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	940.320.708	967.452.843	1.063.660.615

Azınlık Payları	-	-	-
-----------------	---	---	---

Varlıklar:

Şirket'in toplam varlıkları 2017 yılında 1,15 milyar TL, 2018 yılında 1,7 milyar TL, 2019 yılında ise 1,78 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Yıllar itibarıyla toplam varlıklar içerisinde yer alan Kısa Vadeli Stoklar kaleminde yaşanan düşüş, Şirket tarafından %50 ortak olunan Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığına ait sürdürülmüş olan konut projesinin 2018 yılında tamamlanması ve Satış Vaadi sözleşmesi kapsamında satılan konutların hak sahiplerine teslim edilerek gelir kaydedilmesinden kaynaklanmaktadır.

31 Aralık 2018 itibarıyla Uzun Vadeli Ticari Alacaklar kaleminde yaşanan artış, Şirket'in, Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesinde Şireci-Acarsan İnş. San. ve Tic. A.Ş. tarafından geliştirilen Iconova projesine Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Tebliği'nin 22. maddesi uyarınca mülkiyet edinme gayesi olmaksızın yapmış olduğu kısa vadeli yatırımlardan ve Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığına ait sürdürülmüş olan konut projesi satışlarına ait alınan uzun vadeli senetlerden kaynaklanmaktadır.

Şirket, 31 Ocak 2018 tarihinde almış olduğu 2018/3 nolu yönetim kurulu kararına göre Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş (Obaköy) ile arasındaki İstanbul ili, Maltepe ilçesinde yer alan 15.264 m² büyüklüğündeki konut imarlı arsa üzerinde proje geliştirilmek üzere kurulan ve Şirket'in %50 payına sahip olduğu Adi Ortaklıktaki payının protokol imzalanarak %99'a çıkarılmasına karar vermiş ve Obaköy'e ait olan %49'luk pay 14.680.400 TL bedel karşılığında satın almış olup, ilgili tutar Şerefiye olarak sınıflandırılmıştır. Bu nedenle, 2018 yılında Maddi Olmayan Duran Varlıklar kaleminde artış yaşanmıştır.

Yıllar itibarıyla Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller kaleminde artış gerçekleşmiş olup, söz konusu artışta, Şirket tarafından İstanbul Uluslararası Finans Merkezi (İUFM) Projesinin hem tamamlanma oranının artması hem de ilgili projenin bulunduğu konum itibarıyla değerlendirilmesi etkili olmuştur. Şirket'in sahip olduğu diğer yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerler de yıllar itibarıyla artış göstermiştir. Ayrıca Şirket tarafından %50 ortak olunan Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığına ait projede yeralan 20 adet ticari alan 2019 yılı içerisinde kiraya verilerek kira geliri elde edilmeye başlanmıştır.

Yıllar itibarıyla Duran Varlıklar içerisinde yeralan Stoklar kaleminde de artış gerçekleşmiştir. Şirket, 2018 yılında 56.831.614 TL toplam bedel ödenerek Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş (Obaköy) ile arasındaki İstanbul ili, Maltepe ilçesinde yer alan 15.264 m² büyüklüğündeki konut imarlı arsa üzerinde proje geliştirilmek üzere kurulan ve Şirket'in %50 payına sahip olduğu Adi Ortaklıktaki payı %99'a çıkarılmış ve ilgili projeye yatırım yapmaya devam etmiştir. Ayrıca, 15 Kasım 2018 tarihinde 135.988 m² alana sahip İUFM projesinin 52 katlı bloğunda yer alan 22.900 m²'lik kısmının Türkiye Vakıflar Bankası ile yaptığı satış vaadi sözleşmesi kapsamında satış vaadinde bulunması sebebiyle önceki dönemlerde Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabında bulunan İUFM Projesinin %16,84 oranındaki kısmı Uzun Vadeli Stoklar hesabına aktarılmıştır.

2018 yılında Peşin Ödenmiş Giderler kaleminde artış gerçekleşmiştir. Bu artışta, 2018 yılında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" yöntemiyle geliştirilen İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükalyalı Mahallesi'nde kain, "Nidapark Küçükalyalı" Projesinde yer alan, 261.188.800 TL+KDV

ekspertiz değerine sahip, 102 adet ofis nitelikli bağımsız bölümün 220.747.788 TL+KDV bedelle satın alınmasını teminen "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanmış projeye ait Sözleşme bedelinin ödenmesi ve 2017 yılında gerçekleşen İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi Ana Yüklenici ihalesi sözleşmesine göre vermiş olduğu avans etkili olmuştur.

Yükümlülükler:

Şirket'in toplam kısa ve uzun vadeli yabancı kaynakları 2017 yılında 211,9 milyon TL, 2018 yılında 733,7 milyon TL, 2019 yılında ise 717,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

2018 yılında hem Kısa Vadeli Finansal Borçlar kaleminde hem de Uzun Vadeli Finansal Borçlar kaleminde artış gerçekleşmiştir. Bu dönemde Şirket, kısa ve uzun vadeli stoklara ve yatırım amaçlı gayrimenkullere yatırımlar yapmıştır. 2018 yılında İUFM projesi yatırımı hız kazanmış, 56.831.614 TL bedelle Obaköy Gayrimenkul Geliştirme İnşaat Yatırım Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Obaköy)'nin %49'luk hissesini almış, Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığına ait sürdürülmüş olan konut projesi yatırımı tamamlanarak satışlar gerçekleşmiş ve Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesinde Şireci-Acarsan İnş. San. ve Tic. A.Ş. tarafından geliştirilen Iconova projesine Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Tebliği'nin 22. maddesi uyarınca mülkiyet edinme gayesi olmaksızın kısa vadeli yatırımlar yapmıştır.

Yıllar itibariyle Kısa Vadeli Ticari Borçlar kaleminde artış gerçekleşmiştir. Şirket'in, özellikle İUFM Projesi yatırımı hız vermesi sebebiyle ilgili proje yüklenicileri tarafından düzenlenen vadesi gelmemiş kısa vadeli ticari borçlar gerçekleşmiş olup, ilgili borçlar vadelerinde ödenmiştir.

Yıllar itibariyle Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler kaleminde artış gerçekleşmiştir. Şirket tarafından, gayrimenkul portföyünde yer alan İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 Ada 1 Parsel'de bulunan arsa üzerinde yapılacak olan "İzmir Konak Karma Projesi Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işi kapsamında İlk İnşaat Taah. San. ve Tic. A.Ş. - Kaf Teknik Yapı İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı ile ana yüklenici sözleşmesi 10 Ocak 2018 tarihinde imzalanmıştır. 617.000.000 TL + KDV Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri üzerinden %30 Şirket Payı Gelir Oranı ile 185.100.000 TL + KDV Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri'nin ve Satış Toplam Geliri'nin artması halinde artan toplam gelir üzerinden %30 payın Şirket'e ödenmesi İş Ortaklığı tarafından taahhüt edilmiştir. İlgili sözleşme çerçevesinde teklif edilen hasılatın %5'i olan 9.255.000 TL'lik tutar Şirket tarafından tahsil edilmiş olup, Uzun Vadeli Yükümlülükler kaleminde takip edilmektedir. Yine Şirket tarafından, 15 Kasım 2018 tarihinde 135.988 m² alana sahip İUFM projesinin, 52 katlı bloğunda yer alan 22.900 m²'lik kısmının 299.990.000 TL+KDV bedel ile Türkiye Vakıflar Bankası ile satış vaadi sözleşmesi imzalamış olup sözleşme tutarına ilişkin 299.990.000 TL bedel tahsil edilerek, Uzun Vadeli Yükümlülükler kaleminde takip edilmektedir.

Özkaynaklar:

Şirket'in Özkaynaklar toplamı 2017 yılında 940,3 milyon TL, 2018 yılında 967,5 milyon TL, 2019 yılında ise 1.063,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Yıllar itibariyle Ödenmiş Sermaye kaleminde artış gerçekleşmiştir. Şirket 2017 yılında 4,5 milyon TL, 2018 yılında 7,5 milyon TL ve 2019 yılında 5 milyon TL bedelsiz sermaye artışı gerçekleştirmiştir.

Yıllar itibariyle Geçmiş Yıl Karları kaleminde artış gerçekleşmiştir. Şirket 2017 yılında 75,4 milyon TL, 2018 yılında 27,2 milyon TL ve 2019 yılında 96,2 milyon TL kar elde etmiştir.

Mali Oranlar:

Şirket'in seçilmiş mali oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Seçilmiş Mali Oranlar	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Cari Oran (Dönen varlıklar/Kısa vadeli yükümlülükler)	1,17	0,94	0,37
Likit Oran ((Dönen varlıklar-Stoklar)/Kısa vadeli yükümlülükler)	0,33	0,66	0,16
Nakit Oran ((Hazır değerler+Menkul Kıymetler)/Kısa vadeli yükümlülükler)	0,14	0,58	0,003
Özsermaye Karlılık Oranı (Net kar/Özsermaye)	%8,3	%2,8	%9,5
Kaldıraç Oranı (Toplam borçlar/Aktif)	%18,4	%43,1	%40,3

Not: Özsermaye karlılık oranı hesabında, son 2 yıllık ortalama özsermaye değeri dikkate alınmıştır.

Şirket'in cari oranı 2019 yılında geçmiş yıllara göre azalmış olmakla birlikte bu durum likiditenin olumsuz olarak etkilenmiş olmasından ziyade kaynakların yatırım amaçlı olarak kullanılmasından kaynaklanmaktadır. Nakit ve likit orana bakıldığında 2018 yılında artış yaşanırken, 2019 yılında gerileme gözlenmektedir. Geçmiş yıllarda mevduat faizi veya banka bonusu gibi finansal yatırım araçlarında değerlendirilmekte olan nakit, proje geliştirmek amaçlı olarak yapılan yatırımlarda ve yatırım finansmanında kullanılmıştır. Ayrıca Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerindeki artış da söz konusu oranlar üzerinde etkili olmuştur. Bu artış proje yatırımları finansmanından kaynaklanmaktadır.

Kaldıraç oranı, Şirket faaliyetlerinin hangi oranda yabancı kaynaklarla finanse edildiğini göstermektedir. 31.12.2019 sonu itibarıyla Şirket %40,3 oranında yabancı kaynaklarla finanse edilmektedir.

10.2. Faaliyet sonuçları:

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

Şirket'in 31.12.2017, 31.12.2018 ve 31.12.2019 tarihli bağımsız denetimden geçmiş konsolide olmayan seçilmiş Gelir Tablosu kalemleri karşılaştırmalı olarak aşağıda yer almaktadır.

Seçilmiş Gelir Tablosu Kalemleri (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2017	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2018	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019
---------------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------

Hasılat	3.223.770	190.902.077	21.930.864
Satışların Maliyeti	(1.003.539)	(164.315.960)	(14.378.728)
BRÜT KAR/(ZARAR)	2.220.231	26.586.117	7.552.136
Genel Yönetim Giderleri	(6.367.159)	(8.970.674)	(11.011.310)
Pazarlama Satış Giderleri	(2.886.921)	(1.359.240)	(1.951.209)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	70.089.940	6.851.752	101.595.982
Finansman Gelirleri	12.670.812	9.657.077	7.091.338
Finansman Giderleri	(370.278)	(5.586.915)	(7.124.669)
NET DÖNEM KARI	75.356.625	27.178.117	96.152.268

Şirket'in hasılatı 2017 yılında 3,2 milyon TL, 2018 yılında 190,9 milyon TL ve 2019 yılında 21,9 milyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir. 2018 yılında 2017 yılına göre hasılatın önemli ölçüde artırılmasının sebebi, Şirket tarafından %50 ortak olunan Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığına ait sürdürülmüş olan konut projesinin 2018 yılında tamamlanması ve satış vaadi sözleşmesi kapsamında satılan konutların hak sahiplerine teslim edilerek gelir kaydedilmesinden kaynaklanmaktadır. Şirket'in net dönem karı ise 2017 yılında 75,4 milyon TL, 2018 yılında 27,2 milyon TL ve 2019 yılında 96,2 milyon TL olmuştur. 2018 yılında hasılatın yüksek olmasına karşın 2017 yılına göre dönem karının düşük olmasında, 2018 yılı Mart ayından itibaren ülke ekonomisinde yaşanan durgunluk, yıl içerisinde döviz kurlarında ve faizlerde yaşanan dalgalanmalarla birlikte özellikle inşaat sektöründe taleplerin azalmasıyla yeni inşaat yatırımlarının gerilemesi ve arsa/gayrimenkul değerlerinin düşmesi ve Şirket Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinde önceki yıllara göre değer artışlarının düşük seviyede gerçekleşmesi etkili olmuştur. 2019 yılında ise, hasılatta yaşanan düşüşe karşın dönem karındaki artışta, döviz kurlarındaki dengelenme ve faizlerin düşmesi ile özellikle inşaat sektöründe yaşanan talep artışı ve buna bağlı olarak arsa/gayrimenkul değerlerinin artması ve değer artış kazancı yazılması etkili olmuştur.

Şirket finansman giderleri 2017 yılında 370 bin TL, 2018 yılında 5,6 milyon TL ve 2019 yılında 7,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket 09.03.2017 tarihinde Uluslararası Finans Merkezi Projesi kapsamında 711 milyon TL+KDV bedel ile Ana Yüklenici ihalesini yaparak projeye başlamıştır. Uluslararası Finans Merkezi Projesi ve diğer yıllara sari inşaat projesi gerçekleştirmekte olan Şirket, mevcut projelerin yatırım harcamalarını karşılamak için dış kaynağa ihtiyaç duymaktadır. Şirket tarafından gerçekleştirilen projelerin 2017 yılı ve sonraki yıllarda hız kazanması ile dış kaynak kullanım ihtiyacı artmıştır. Özellikle 2018 yılında döviz kurlarında ve faizlerde yaşanan dalgalanmalarla birlikte Şirket tarafından kullanılan dış kaynağın maliyeti artmış ve yıllar itibarıyla finansman giderleri artış göstermiştir. Şirket, finansal kaynaklarını yatırımlarına yönlendirdiği için finansman yatırımlarında bulunmamakta ve bu nedenle finansman gelirlerinde 2017-2019 döneminde düşüş yaşanmıştır.

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

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

NET SATIŞLAR (TL)	31.12.2017	%	31.12.2018	%	31.12.2019	%
Konut satışları	-	-	187.774.810	98,36	18.158.800	82,80
Kira Gelirleri	3.223.770	100	3.127.267	1,64	3.772.064	17,20
TOPLAM	3.223.770	100	190.902.077	100	21.930.864	100

Şirket'in net satış gelirleri, konut satışları ve kira gelirlerinden oluşmaktadır. 2018 yılında net satış gelirleri bir önceki yılın yaklaşık 59 katına yükselmiştir. Söz konusu artış, Şirket tarafından %50 ortak olunan Halk GYO-Vakıf GYO Adi Ortaklığına ait sürdürülmüş olan konut projesinin 2018 yılında tamamlanması ve satış vaadi sözleşmesi kapsamında satılan konutların hak sahiplerine teslim edilerek gelir kaydedilmesinden kaynaklanmaktadır. 2019 yılında ise, net satış gelirlerinde yaşanan yıllık %89 oranındaki düşüşte, yüksek baz etkisinin yanı sıra yüksek kur ile artan maliyetler ve yüksek faiz oranları neticesinde finansman maliyetinin yüksek olması etkili olmuştur.

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

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

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

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

Şirket'in 2017, 2018 ve 2019 yıllarına ait ticari faaliyetlerinden sağladığı kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü bulunmamaktadır.

2020 yılının ilk aylarında ise yurt içinde devam eden düşük faiz ortamının, Şirket faaliyetlerini olumlu yönde etkilemesi beklenebilir. Ancak, şubat ayında Çin'de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkisi altına alan "Corona Virüsü", gerek küresel gerekse de Türkiye ekonomisi açısından risk yaratmakta olup, Şirket faaliyetlerini olumsuz yönde etkileme ihtimali bulunmaktadır. Diğer yandan, küresel çapta para ve maliye politikalarında hızlı bir şekilde devreye alınan genişlemeci adımların "Corona Virüsü" kaynaklı riskleri ne ölçüde telafi edeceği, gerek sektör gerekse de Şirket faaliyetleri açısından yakından takip edilecektir.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Borçluluk Durumu	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.01.2020
Kısa vadeli yükümlülükler	209.818.689	245.568.511	247.021.507	176.916.270
Garantili	-	-	-	-
Teminatlı	-	-	-	-
Garantisiz/Teminatsız	-	-	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	2.043.733	488.159.442	470.785.227	578.805.197
Garantili	-	-	-	-
Teminatlı	-	-	-	-
Garantisiz/Teminatsız	-	-	-	-
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	211.862.422	733.727.953	717.806.734	755.721.467
Özkaynaklar	940.320.708	967.452.843	1.063.660.615	1.063.119.944
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	217.500.000	225.000.000	230.000.000	230.000.000
Yasal yedekler	7.543.019	7.973.782	9.055.996	9.055.996
Sermaye Düzeltme Farkları	21.599.008	21.599.008	21.599.008	21.599.008
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	246.731.349	246.731.349	246.731.349	246.731.349
TOPLAM KAYNAKLAR	1.152.183.130	1.701.180.796	1.781.467.349	1.818.841.411

Net Borçluluk Durumu	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.01.2020
A. Nakit	28.821.804	143.098.016	784.110	42.629.583
B. Nakit Benzerleri	677.000	11.132	-	-
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-	-	-	-
D. Likidite (A+B+C)	29.498.804	143.109.148	784.110	42.629.583
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-	-	-	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	-	37.553.967	99.310.876	10.184.146
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	-	73.935.139	85.175.651	103.235.605
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	-	93.783.631	-	-
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	-	205.272.737	184.486.527	113.419.751
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	-29.498.804	62.163.589	183.702.417	70.790.168

K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	-	170.692.093	151.006.817	258.860.361
L. Tahviller	-	-	-	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-	-	-	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	-	170.692.093	151.006.817	258.860.361
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	29.498.804	232.855.682	334.708.839	329.650.529

Şirket, 14.01.2020 tarihinde mevcut kısa-uzun vadeli kredilerinden yaklaşık 217.277.505,27 milyon TL’lik kısmı daha uygun şartlarda kredi kullanarak kapatmıştır.

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İşletme sermayesi beyanı:

TL	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Dönen Varlıklar	245.401.602	230.761.688	92.601.695
Kısa Vadeli Yükümlülükler	209.818.689	245.568.511	247.021.507
Net İşletme Sermayesi	35.582.913	-14.806.823	-154.419.812

Şirket’in 31.12.2019 itibarıyla aktif toplamı 1.781.467.349 TL olup, bunun 92.601.695 TL’si dönen varlıklardan oluşmaktadır. Dönen varlıklar içerisinde yer alan nakit ve nakit benzerleri ile finansal yatırımların toplamı 784.110 TL olup, kısa vadeli ticari alacaklar ile stokların toplamı ise 87.851.065 TL’dir. Şirket’in 31.12.2019 itibarıyla kısa vadeli yükümlülüklerinin toplamı 247.021.507 TL olup, bunun 184.486.527 TL’si kısa vadeli finansal borçlardan ve 58.500.840 TL’si kısa vadeli ticari borçlardan oluşmaktadır.

Şirket 2020 yılı içerisinde kısa vadeli yükümlülüklerinin 217.277.505 milyon TL tutarlı kısmı için yeniden müzakereye giderek mevcut oranları %12,60 olarak, vade yapısını da 2+3 olacak şekilde revize etmiştir. Şirket’in, 2020 yılında mevcut kredi anlaşmaları ile yapılması planlanan kısa vadeli yatırımları karşılama imkanı bulunmaktadır.

31.12.2019 itibarıyla Şirket’in net işletme sermayesi -154.419.812 TL olup, net işletme sermayesinde risk teşkil edecek bir durum söz konusu değildir. Şirket’in faaliyetlerinden yarattığı ve yaratacağı fonlar, ticari alacakların tahsili, gerçekleşmesi hedeflenen bedelli sermaye artışı ile üst paragrafta tanımlanan kredi anlaşması ile net işletme sermayesi ihtiyacı karşılanmış olacaktır.

12. EĞİLİM BİLGİLERİ

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

TCMB’nin faiz indirim politikası ile konut kredi faizlerindeki düşüş eğilimi ve kamu bankaları öncülüğünde desteklenen uygun finansman koşulları, konut talebini olumlu yönde etkilemektedir.

2020 yılının ilk çeyreğinde, REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi bir önceki çeyreğe göre 0,3 puanlık düşüşle 103,8 puan düzeyinde gerçekleşirken, Fiyat Beklentisi

Endeksi bir önceki çeyreğe göre 16,2 puan artışla 126,8 puana yükselerek garimencül fiyatlarında artış beklentisinin canlandığını göstermektedir.

Diğer yandan, Şubat/2020’de Çin’de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkisi altına alan “Corona Virüsü”, gerek küresel ekonomi gerekse de Türkiye ekonomisi açısından belirsizlik yaratmaktadır. Artan aşağı yönlü risklere karşı, başta gelişmiş ülkeler olmak üzere son dönemde ülkelerin maliye ve para politikası önlemlerini hızlı bir şekilde devreye aldıkları görülmektedir. Corona Virüsü nedeniyle genel ekonomi üzerinde artan risklerin inşaat sektörüne olası etkileri ve buna karşı alınacak önlemler, sektörün ve Şirket’in büyüme performansı açısından yakından izlenecektir.

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

İşbu izahnamenin 5.maddesindeki “İhraççıya ve Faaliyetlerine İlişkin Riskler”, İhraççının İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler”, “İhraç Edilecek Paylara İlişkin Riskler” ve “Diğer Riskler” ana başlıkları altında detaylandırılan riskler, belirsizlikler ve olaylar dışında, finansal durumu ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek eğilimler, belirsizlikler, talepler, taahhütler veya olaylar bulunmamaktadır.

13. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

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

Yoktur.

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

Yoktur.

13.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

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

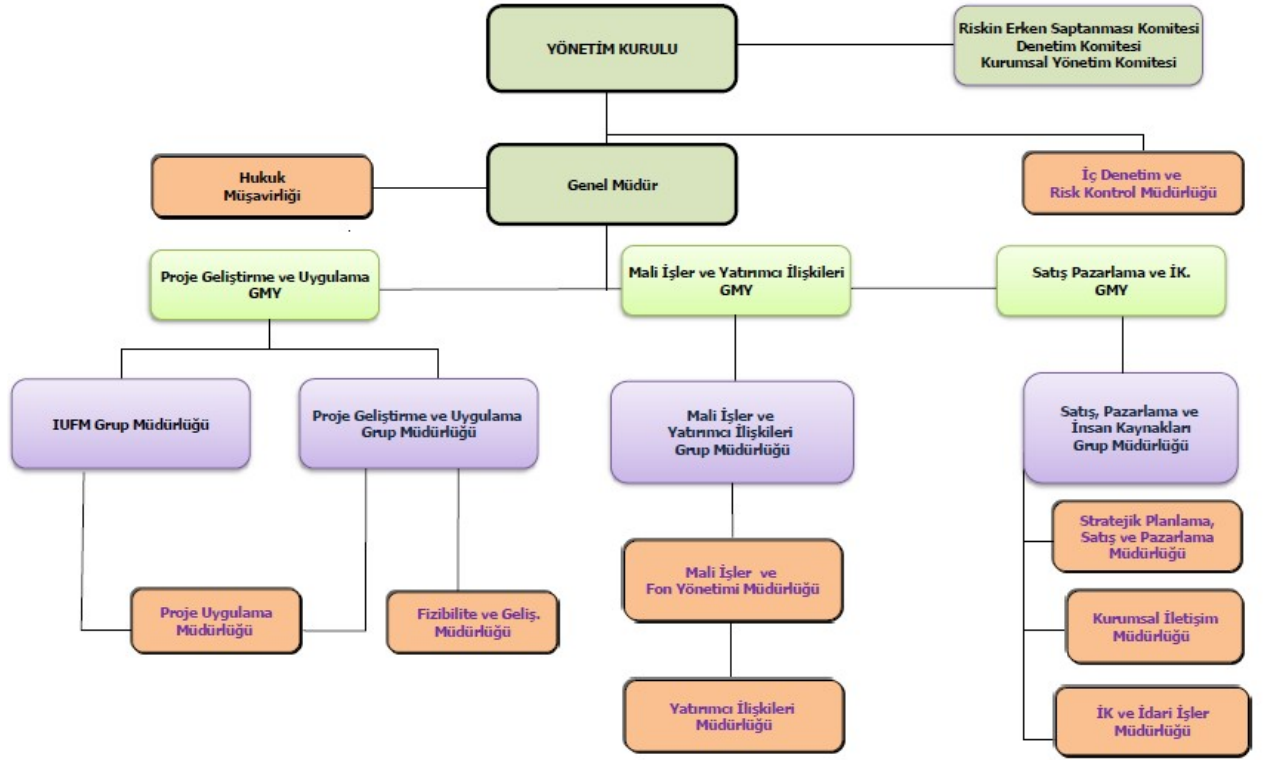
Yoktur.

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

Yoktur.

14. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

14.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



14.2. İdari yapı:14.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Prof. Dr. Şahap KAVCIOĞLU	YK Başkanı	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	YK Başkanı	1,5 Yıl/İlk Genel Kurula Kadar	-	-
Dilek YÜKSEL	YK Başkan Vekili	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı / Denetim Komitesi Başkanı	9 Ay/İlk Genel Kurula Kadar	-	-
Mustafa ÖZBEY	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi / Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	9 Ay/İlk Genel Kurula Kadar	-	-
Kürşat Hakan BÜTÜN	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	YK Üyesi	9 Ay/İlk Genel Kurula Kadar	-	-
Ahmet YILMAZ	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	YK Üyesi	9 Ay/İlk Genel Kurula Kadar	-	-

Dr. Şükrü Mete TEPEGÖZ	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	YK Üyesi	14 Gün/İlk Genel Kurula Kadar	-	-
Onur İNCEHASAN	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	Genel Müdür	5 Gün/İlk Genel Kurula Kadar		
Hakan TAŞÇI	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı / Denetim Komitesi Üyesi	11 Yıl/İlk Genel Kurula Kadar	-	-
Orhan YÜCE	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	YK Üyesi	2 Yıl/İlk Genel Kurula Kadar	-	-
Mehmet MURAT	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	YK Üyesi	8 Yıl/İlk Genel Kurula Kadar	-	-
Dursun BAŞTÜRK	YK Üyesi	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	YK Üyesi	1 Yıl/İlk Genel Kurula Kadar	-	-

14.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Onur İNCEHASAN	Genel Müdür	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	-	-	-
Murat TANGİL	Genel Müdür Yrd	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	Genel Müdür Yrd.	-	-
Nazmi Nazim ADİLOĞLU	Genel Müdür Yrd	Şerifali Mah. Nutuk Sok. No:4 Ümraniye	-	-	-

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

İhraççı son 5 yıl içerisinde kurulmamıştır.

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

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

Prof. Dr. Şahap KAVCIOĞLU

1967 yılında Bayburt'ta doğdu. 1987 yılında Dokuz Eylül Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümünü bitirdi. İstanbul Üniversitesi'ni Muhasebe Enstitüsünü Denetim Uzmanı olarak bitirdikten sonra, İngiltere Hastings College'ta 1988-1990 yılları arasında İşletmecilik üzerine eğitim gördü. Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsünde Yüksek Lisansını, Doktorasını tamamladı ve 2014 yılında Doçent unvanını aldı. İş hayatına 1991 yılında Esbank T.A.Ş.'de Müfettiş Yardımcısı olarak başladı. Sırasıyla Müfettiş, Şube Müdürü ve Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yaptı. 2003 yılında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'de İstanbul Bölge Koordinatörü olarak görev aldı. Aynı Bankada sırasıyla Perakende Bankacılıktan, Esnaf-KOBİ Bankacılığı'ndan, Kredi Politikaları'ndan, İnsan Kaynakları ve Organizasyondan sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak 2015 yılı Kasım ayına kadar çalıştı. 1 Kasım 2015 Genel seçimlerinde 26. Dönem Bayburt Milletvekili olarak seçildi. Bu süre içerisinde TBMM Plan ve Bütçe Komisyonu Üyesi ve Parlamentolar Arası Birlik (PAB) Türk Grubu Üyesi olarak çalışmalarını sürdürdü. 10 Yıl Bayburt Eğitim Kültür ve Hizmet Vakfı'nda Başkanlık görevini yürüttü. Aynı zamanda Bayburt Üniversitesi Kalkındırma Vakfı Mütevelli Heyeti Üyesi, Galatasaray Spor Kulübü Kongre Üyesi, Dokuz Eylül Üniversitesi Mezunlar Derneği Kurucu Üyesi ve Bankacılık ve Sigortacılık Mezunları Derneği üyesidir. "Ticari Bankalarda Sorunlu Kredilerin Yönetimi Çözüm Yolları ve Takibi" ve "Enerji Sektöründe Yatırım Projelerinin Değerlendirilmesi" adlı yayımlanmış iki kitabı ve çok sayıda makalesi bulunmaktadır. 14 Ağustos 2018 tarihinden itibaren VakıfBank Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevinin yanı sıra Kredi Komitesi, Denetim Komitesi Üyesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi'nde üyelik görevlerini yürütmektedir. Aynı zamanda Yeni Şafak Gazetesi'nde ekonomi sayfasında köşe yazarlığına devam eden Kavcıoğlu, evli ve 3 çocuk babasıdır. Şirket'de, 04.09.2018 tarihinde Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçilmiştir. Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Dilek YÜKSEL

1977 Niksar Tokat doğumludur. Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat bölümü mezunudur. Ankara Üniversitesi Banka Hukuku ve Araştırma Enstitüsü'nde Bankacılık ve Ekonomi eğitimi almıştır. Samsun Atakum Belediyesi Basın Yayın ve Halkla İlişkiler Müdürü ve Ankara Mamak Belediyesi Kültür Şube Müdürü olarak görev yapmıştır. 23. ve 24. Dönemlerde Tokat Milletvekili olarak seçilmiştir. 23. Dönem'de Kit Komisyonu Üyesi, 24. Dönemde Milli Savunma Komisyonu ve Kadın Erkek Fırsat Eşitliği Komisyonu'nda görev almıştır. Kadın İstihdamının Artırılması ve Çözüm Önerileri Konulu Alt Komisyon'a Başkanlık yapmıştır. Ayrıca 24.Dönemde TBMM Başkanlık Divanı Katip Üyelik görevini yürütmüştür. İngilizce bilen Yüksel, evli ve 2 çocuk annesidir. 24.06.2019 tarihinde yapılan 2018 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirket Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir. Dilek Yüksel'in Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Ahmet YILMAZ

22.12.1969 Tarihinde Ankara'da doğdu. İlk ve orta öğrenimini Ankara'da tamamladı. 1986 yılında O.D.T.Ü Psikolojik Danışmanlık ve Rehberlik Bölümünü kazandı. 2 yıl okuduktan sonra 1988 yılında Ankara Üniversitesi S.B.F İşletme Bölümünü kazanarak 1993 yılında buradan mezun oldu. 1995 yılında Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O'da mali analist yardımcısı olarak işe başladı. Aynı bankada Yenişehir/Ankara, Konya, Erzincan ve Erzurum şubelerinde yöneticilik yaptı. 2010-2013 yılları arası Vakıflar Bankası Doğu Anadolu Bölge Müdürü, 2013-2019 yılları arasında Vakıflar Bankası Kocaeli Bölge Müdürü görevlerinde bulundu.

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

Kürşat Hakan BÜTÜN

1971 yılında İstanbul'da doğdu. İlk ve orta öğrenimini İstanbul'da tamamladıktan sonra 1994 yılında Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümünden mezun oldu. Meslek hayatına, 1995 yılında, Türkiye Vakıflar Bankası TAO'da Mali Analist Yardımcısı olarak başladı. Bankanın tahsis, pazarlama ve operasyon birimlerinde mali analist, müdür yardımcısı ve müdür olarak görev yaptı. 16 Mart 2018 tarihinden itibaren Bankacılık Operasyonları Başkanı olarak görev yapmakta olup evli ve iki çocuk babasıdır. 24.06.2019 tarihinde yapılan 2018 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirket Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir. Kürşat Hakan BÜTÜN'ün Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Mustafa ÖZBEY

1970 yılı Adıyaman/Kahta doğumlu Mustafa Özbey, Lise eğitimini Çorum Atatürk Lisesinde tamamlamış ve 1992 yılında Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümünden mezun olmuştur. Bankacılık kariyerine 1995 yılında Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Toplu Konut Bireysel Krediler Müdürlüğünde Mali Analist Yardımcısı olarak göreve başlayan Mustafa Özbey, Genel Müdürlükte çeşitli birimlerde Mali Analist ve Müdür Yardımcısı olarak çalıştıktan sonra 2004 Yılından itibaren Yenisanayi Şube Müdürlüğü, KOBİ Bankacılığı Pazarlama Müdürlüğü, Vakıf Kiralama A.Ş. Denetim Kurulu Üyeliği, Ümraniye Şube Müdürlüğü, Gebze Kurumsal Merkezi ve İstanbul Anadolu Kurumsal Merkezinde Şube Müdürlüğü yapmıştır. 2017 yılında Yerel Yönetimler Bankacılığı Pazarlama Başkanlığına atanmış ve Başkan olarak görevini yürütmektedir. 2019 yılında Anadolu Kurumsal Merkez Şube Başkanlığına atanmış ve Başkan olarak görevini yürütmektedir. 24.06.2019 tarihinde yapılan 2018 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirket Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir. Mustafa ÖZBEY'in Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Dr.Şükrü Mete TEPEGÖZ

Karadeniz Teknik Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden 1991 yılında mezun olan Şükrü Mete TEPEGÖZ, yine aynı üniversitede Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Bölümünde yüksek lisansını tamamlamış olup, doktorasını 2018 yılında İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Muhasebe ve Denetim Anabilim Dalı "Finansal Kuruluşlarda İç Kontrol" konularında yapmıştır. Meslek hayatına 1995 yılında Rumeli Holding AŞ'de müfettiş unvanıyla başlamıştır. T.Vakıflar Bankası T.A.O.'da 1997-2013 yılları arasında sırasıyla; Müfettiş, Genel Müdürlük Ticari Krediler Müdürlüğü Müdür Yardımcısı, Dolayoba/İstanbul Şube Müdürü, Merter Şube Müdürü, Levent Şube Müdürü ve Genel Müdürlük Kurumsal Krediler Müdürü görevlerini üstlenmiştir. 2013-2018 yılları arasında QNB Finansbank AŞ'de Bankalar Caddesi Şube Müdürü, Bayrampaşa Çarşı Şube Müdürü, Beşyüzevler Şube Müdürü görevlerinde bulunan Tepegöz, 2019 yılı itibarıyla T.Vakıflar Bankası T.A.O'de Genel Müdürlük Özellikli Krediler Yönetimi Başkanı olarak görevine devam etmektedir. 02.03.2020 tarihi itibarıyla Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

AŞ Yönetim Kurulu Üyeliğine atanan Sayın Şükrü Mete TEPEGÖZ'ün Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Hakan TAŞCI

1990 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi'nden mezun olarak özel sektörle başlayan iş hayatı; öğretim görevliliği, belediye meclis üyeliği ve 22. Dönem Manisa Milletvekilliği görevleriyle devam etmiştir. Şirket'de 01.05.2008 tarihinden itibaren Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini sürdürmektedir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Orhan YÜCE

1964 yılında Bursa'da doğdu. Karadeniz Teknik Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden 1988 yılında mezun oldu. 1988-2002 yılları arasında özel sektörde saha mühendisliği, şantiye şefliği, proje müdürlüğü, şantiye koordinatörlüğü gibi çeşitli kademelerde görev yaptı. 2003 yılında T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nda Uzman kadrosunda göreve başlayan Yüce, Şube Müdürlüğü, Daire Başkanlığı, Başkan Danışmanlığı görevlerinde bulundu. Mart 2011'den bu yana Başkan Yardımcılığı görevini yürütmektedir. 16.06.2017 tarihinde yapılan 2016 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında Şirket Yönetim Kurulu üyeliğine seçilmiştir. Orhan YÜCE'nin Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Mehmet MURAT

1985 yılında Gazi Üniversitesi İ.İ.B.F. İşletme Bölümünden mezun olup, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Muhasebe Finansman Bölümünde yüksek lisansını tamamlamıştır. Tarım Kredileri Kooperatifleri Genel Müdürlüğü'nde Müfettişlik görevinde bulunduktan sonra Etibank Genel Müdürlüğü'nde Müfettiş Yardımcılığı, Müfettiş, Baş Müfettiş, Personel Müdürü, Emlak Bankası Baş Müfettişliği, Şube Müdürlüğü, Ankara Bölge Başkanlığı, Konut Müsteşarlığı'nda Teftiş Kurul Başkanlığı, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nda Teftiş Kurul Başkanlığı Baş Müfettiş, 2007-2014 yılları arasında TOKİ Başkan Yardımcılığı, 2014-2019 yılları arasında TOKİ Başkan Danışmanlığı görevlerinde bulunmuş olup halen Uzman olarak görevine devam etmektedir. 28.03.2012 tarihinden itibaren Şirket Yönetim Kurulu Üyeliği görevini sürdürmektedir. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Dursun BAŞTÜRK

Dursun BAŞTÜRK, 1971 yılında Afyonkarahisar'da doğdu. 1988 Yılında Tapu Kadastro Meslek Lisesinden, 1992 Yılında Trakya Üniversitesi Edirne Meslek Yüksek Okulu Harita Kadastro Bölümünden, 1998 Yılında Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi Jeodezi ve Fotogrametri Bölümünden mezun oldu. Yüksek Lisans eğitimini Necmettin Erbakan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünde 2017 yılında tamamladı. Eylül 1988- Aralık 1994 Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Edirne Kadastro Müdürlüğünde Teknisyen olarak, Aralık 1994 - Ağustos 1998 Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü 1. (İstanbul) Bölge Müdürlüğünde Tekniker olarak, Kasım 1999 - Mart 2001 Doğan İç Güvenlik Taburu'nda (Siirt-Pervari) Yedek Subay olarak, Mart 2001- Nisan 2004 Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü 1. (İstanbul) Bölge Müdürlüğünde Harita Mühendisi olarak, Nisan 2004 - Aralık 2004 Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünde Şube Müdürü olarak, Aralık 2004 - Aralık 2005 Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Uygulama Dairesi Başkanlığında Harita Mühendisi olarak, Ocak 2006 - Şubat 2007 Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Emlak Dairesi Başkanlığında Emlak Şube Müdürü olarak, Şubat 2007 - Nisan 2019 Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Emlak Dairesi Başkanı olarak, Görev yaptı. 30 Nisan 2019 tarihinde TOKİ Başkan Yardımcılığı görevine atandı. Dursun BAŞTÜRK, evli olup, 2 çocuk babasıdır. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesi, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) gereği, Şirket faaliyetlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum oluşturmamaktadır.

Onur İNCEHASAN

1997 yılında Gazi Üniversitesi Müh. Mim. Fakültesi Makine Mühendisliği bölümünden mezun oldu. Yüksek Lisansını 2014-2015 yılları arasında Gedik Üniversitesi İşletme Yönetimi (MBA) bölümünde tamamladı. Kısa süreli özel sektör deneyiminden sonra, 1998 yılında İstanbul Gaz Dağıtım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketinde (İGDAŞ) Proje Mühendisi olarak meslek hayatına başladı. 1998 - 2020 yılları arasında İGDAŞ'ta çeşitli görevlerde bulunan İncehasan, 2003-2004 Eğitim Uzmanı, 2007 - 2008 Kalite Müdürü, 2008-2015 Anadolu Bölge Müdürü, Ocak 2015 - Ağustos 2017 Genel Müdür Yardımcısı ve daha sonra Yönetim Danışmanı olarak görev yaptı. Yöneticilik kariyerinde; teknik şartnameler ve esasların oluşturulması, yönetmelik ve standartların hazırlanması, kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılması ve müşteri süreçlerinin iyileştirilmesine yönelik çok sayıda projeye liderlik etmiş olup, gerçekleşen bu projelerin biri vesilesiyle Milli Prodüktivite Merkezi tarafından "2007 Yılın İşvereni" seçilmiştir. Çeşitli sivil toplum kuruluşlarında yöneticilik yapmıştır. Mart 2020 itibarıyla Şirket'de Genel Müdür olarak göreve başlayan Onur İNCEHASAN, evli ve 3 çocuk babasıdır.

Murat TANGİL

1994 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Maliye Bölümü'nden mezun oldu. Maliye Bakanlığı'ndan burslu okuduğu için mecburi hizmetini İzmir Kordon Vergi Dairesi'nde tamamladı. 1997 yılında Toprakbank Teftiş Kurulu'nda Müfettiş Yardımcısı olarak başladığı Bankacılık kariyerine çeşitli bankalarda çalıştıktan sonra en son T. Garanti Bankası AŞ Kapalıçarşı Şube Müdürü olarak devam etti. 2017 yılında Şirket'de Genel Müdür Yrd. olarak göreve başlayan Murat TANGİL, evli ve 1 çocuk babasıdır.

Nazmi Nazim ADİLOĞLU

1970 yılı Ankara doğumlu Nazmi Nazim ADİLOĞLU, Yakın Doğu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümünden mezun olmuştur. Kariyer hayatına 1998 yılında Vakıf Yatırım Menkul Kıymetler AŞ'de başlayan Nazmi Nazim ADİLOĞLU, Hisse Senetleri Bölümünde Uzman Yardımcısı, Broker ve Uzman pozisyonlarında görev almış, ardından 2003 yılında Teftiş Kurulu Başkanlığı'na Müfettiş olarak atanmıştır. 2005 -2019 yılları arasında Teftiş Kurulu Başkanı olarak görevini yürütmüştür. Eş zamanlı olarak, 2003 – 2006 yılları arasında Vakıf Portföy A.Ş.'de Teftiş Kurulunda Müfettiş olarak ek görevde bulunmuştur. 2019 yılında Şirket'de Genel Müdür Yardımcısı olarak göreve başlayan Nazmi Nazim ADİLOĞLU, evli ve 2 çocuk babasıdır.

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

Adı Soyadı	Mevcut durumda ortaklık dışında sürdürdükleri görevi	Son beş yılda Yönetim ve Denetim Kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları	Yönetim ve Denetim Kurullarındaki Üyeliğinin veya Ortaklığının halen devam edip etmediği	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Prof. Dr. Şahap KAVCIOĞLU		T.Vakıflar Bankası T.A.O Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Devam ediyor	-	-
Dilek YÜKSEL	Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı / Denetim Komitesi Başkanı	T.Vakıflar Bankası T.AO Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Devam ediyor	-	-
Mustafa ÖZBEY	Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi / Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi	T.Vakıflar Bankası T.A.O Anadolu Kurumsal Merkez Şube Başkanı	Devam ediyor	-	-
Kürşat Hakan BÜTÜN		T.Vakıflar Bankası T.A.O Bankacılık Operasyonları Başkanı	Devam ediyor	-	-
Ahmet YILMAZ		T.Vakıflar Bankası T.A.O Ticari Bankacılık Pazarlama Başkanı	Devam ediyor	-	-
Dr. Şükrü Mete TEPEGÖZ		T.Vakıflar Bankası T.A.O BT Planlama ve Kordinasyon Başkanı	Devam ediyor	-	-
Onur İNCEHASAN	YK Üyesi	Vakıf GYO Genel Müdür	Devam ediyor	-	-
Hakan TAŞÇI	Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı / Denetim Komitesi Üyesi		Devam ediyor	-	-
Orhan YÜCE		T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkan Yardımcısı	Devam ediyor	-	-

Mehmet MURAT		T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Uzmanı	Devam ediyor	-	-
Dursun BAŞTÜRK		T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkan Yardımcısı	Devam ediyor	-	-

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

15. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

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

31.12.2019 sonu itibarıyla Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri ve diğer üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar toplamı 1.808.824 TL'dir.

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

Yönetim Kurulu üyeleri için kıdem karşılığı, emeklilik aylığı ve benzeri menfaatler tutulmamıştır. Yönetimde söz sahibi personele 12.669 TL kıdem karşılığı ayrılmıştır.

16. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççada Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Prof. Dr. Şahap KAVCIOĞLU	YK Başkanı	1,5 Yıl/İlk Genel Kurula Kadar
Dilek YÜKSEL	YK Başkan Vekili	9 Ay/İlk Genel Kurula Kadar
Mustafa ÖZBEY	YK Üyesi	9 Ay/İlk Genel Kurula Kadar
Kürşat Hakan BÜTÜN	YK Üyesi	9 Ay/İlk Genel Kurula Kadar
Ahmet YILMAZ	YK Üyesi	9 Ay/İlk Genel Kurula Kadar
Dr.Şükrü Mete TEPEGÖZ	YK Üyesi	14 Gün/İlk Genel Kurula Kadar
Onur İNCEHASAN	YK Üyesi	6 Gün/İlk Genel Kurula Kadar
Hakan TAŞÇI	YK Üyesi	11 Yıl/ İlk Genel Kurula Kadar
Orhan YÜCE	YK Üyesi	2 Yıl/İlk Genel Kurula Kadar
Mehmet MURAT	YK Üyesi	8 Yıl/ İlk Genel Kurula Kadar
Dursun BAŞTÜRK	YK Üyesi	1 Yıl/ İlk Genel Kurula Kadar
Onur İNCEHASAN	Genel Müdür	19 Gün
Murat TANGİL	Genel Müdür Yrd	2 Yıl
Nazmi Nazim ADILOĞLU	Genel Müdür Yrd.	4 Ay

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

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

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

Denetim Komitesi Üyeleri		
Adı Soyadı	Ünvanı	Bağımsızlık
Dilek YÜKSEL	Başkan	Bağımsız Üye
Hakan TAŞÇI	Üye	Bağımsız Üye

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

Denetimden Sorumlu Komite, ilgili dönem içerisinde 6 adet karar alıp, Yönetim Kuruluna sunmuştur.

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

Bununla birlikte yine üç aylık periyodlarda dört adet komite raporu hazırlayıp Yönetim Kuruluna sunmuştur. Ayrıca 2019 Yılı bağımsız denetim şirketinin seçimi ile ilgili ve yıllık/altı aylık İç Denetim Raporlarını da inceleyip görüşlerini Yönetim Kuruluna iletmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri		
Adı Soyadı	Ünvanı	Bağımsızlık
Hakan TAŞÇI	Başkan	Bağımsız Üye
Mustafa ÖZBEY	Üye	Bağımsız Üye Değil
Ebru BOZDOĞANGİL	Üye	Bağımsız Üye Değil

Kurumsal Yönetim Komitesi: Yönetim Kurulu tarafından kurulan Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanlığına Sayın Hakan TAŞÇI, üyeliklerine ise Sayın Mustafa ÖZBEY ve Sayın Ebru BOZDOĞANGİL atanmıştır. Kurumsal yönetimden sorumlu komite, dönem içerisinde; Kurumsal Yönetim İlkelerinin, Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak, Yönetim Kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak, Yatırımcı İlişkileri Biriminin çalışmalarını gözetmek, Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak

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

Bununla birlikte Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirket'de "Aday Gösterme Komitesi" ve "Ücretlendirme Komitesi"nin de görevlerini üstlenmiş olup, Şirket'in uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin ücretlendirme esaslarını ve ölçütlerini belirlemek, Ücretlendirme politikası çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyelerine ve Üst Düzey Yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kuruluna sunmak, Bağımsız Üye adayları ile ilgili ön incelemeleri yapıp uygunluğunu Yönetim Kurulu'na sunmak, Yıllık kurumsal yönetim değerlendirmesini yapıp Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı ile Yönetim Kurulu'nun onayına sunmak amacıyla, Yönetim Kurulu'na 5 adet rapor hazırlamıştır. Ayrıca Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi ilgili adayını sunmak üzere de 1 kez Aday Gösterme Komitesi rapor hazırlamıştır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyeleri		
Adı Soyadı	Ünvanı	Bağımsızlık
Dilek YÜKSEL	Başkan	Bağımsız Üye
Mustafa ÖZBEY	Üye	Bağımsız Üye Değil

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

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

Şirket, kurumsal yönetim tebliğinde belirtilen gruplardan üçüncü grupta yer almaktadır.

II-17.1 Sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim ilkelerinden 4.3.6. numaralı ilke uyarınca yapılacaklara ilişkin aynı tebliğin 6. Maddesinin ikinci bendi gereği Şirket için zorunluluk bulunmamaktadır. 4.3.6. numaralı ilkenin (ç) ve (g) bentlerindeki kısmi uyumsuzluk için ilgili Tebliğin 6. maddesinin ikinci bendi gereği Sermaye Piyasası Kurulu'nun uygun görüşü alınmıştır.

Şirket, bu istisna dışında uygulanması zorunlu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin tamamına uyum sağlamaktadır. Şirket, uygulanması zorunlu olmayan ilkelerin çoğuna uyum sağlamış ve uygulamaya geçirmiştir. Diğer ilkelere uyum için çalışmalar yapılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10/01/2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı gereğince; II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca hazırlanan Şirket Kurumsal Yönetim Uyum Raporlaması KAP Platformu üzerinden, Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmıştır. Raporlar ekte yatırımcılara sunulmuş olup ilgili raporlara ayrıca KAP'ta (<https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1116-vakif->

gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s) ve Şirket'in kurumsal internet sitesinde (<http://www.vakifgyo.com.tr/yatirimci-iliskileri/kurumsal-yonetim-ilkelerine-uyum-raporlari>) ulaşılabilir.

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

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

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

Yatırımcı ilişkileri biriminin başlıca görevleri arasında şunlar yer alır;

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

Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi: Ebru BOZDOĞANGİL

Görevi/Unvanı: Yatırımcı İlişkileri Müdürü

Öğrenim Durumu: Üniversite

Lisanslar: SPF Düzey 3 Lisansı Lisans No: 205195

Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı Lisans No: 700830

İletişim:

Eposta: yatirimciiliskileri@vakifgyo.com.tr

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

Telefon: +90 (216) 265 40 50

Faks: +90 (216) 265 40 55

17. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

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

	31.12.2017 (Yılsonu)	31.12.2018 (Yılsonu)	31.12.2019 (Yılsonu)
Çalışan personel sayısı	20	29	34

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

17.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

18. ANA PAY SAHİPLERİ

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

Tablo:1 Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı/	30.06.2019		23.03.2020	
Adı Soyadı	(TL)	(%)	(TL)	(%)
T.Vakıflar Bankası T.A.O.	87.080.689	39%	89.015.831	39%
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	32.906.790	15%	33.638.055	15%
Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı	21.601.383	10%	19.911.790	9%
T. Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık	19.976.131	9%	18.743.842	8%

Yardım Sandığı Vakfı				
Güneş Sigorta A.Ş.	3.917.475	2%	4.004.530	2%
Vakıf Pazarlama Sanayi ve Tic. A.Ş	3.917.475	2%	4.004.530	2%
Halka Arz Edilen Pay Senetleri	55.600.055	25%	60.681.421	26%
TOPLAM	225.000.000	100%	230.000.000	100%

Tablo:2 Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı/	30.06.2019		23.03.2020	
Adı Soyadı	(TL)	(%)	(TL)	(%)
T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı (A ve B Grubu toplamı)	-	-	52.082.520,53	22,64
Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün idare ve temsil ettiği mazbut vakıflar (A ve B Grubu toplamı)	50.899.827,26	22,62	-	-
Vakıfbank Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı (C Grubu)	14.021.825,50	6,23	14.340.450,34	6,23
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	32.906.790.24	14,63	33.638.054,77	14,63

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

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

18.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A Grubu	Nama	İmtiyazlı	0,01	81.692.390,46	35,5
B Grubu	Hamiline	İmtiyazsız	0,01	148.307.609,54	64,5
			TOPLAM	230.000.000,00	100,0

Şirket esas sözleşmesinin 7.maddesine göre:

Şirket'in payları A ve B gruplarına ayrılmış olup, A grubu nama 8.169.239.046,40 adet pay karşılığı 81.692.390,464 TL'den ve B grubu hamiline 14.830.760.953,60 adet pay karşılığı 148.307.609,536 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.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

19. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

Şirket'in 31.12.2017, 31.12.2018 ve 31.12.2019 sonu itibarıyla Grup içerisinde yer alan şirketlerle ilişkisinin detaylı dökümü aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan alacaklar ve borçlar	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Bankalar ve diğer hazır değerler			
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. ("Vakıfbank")	28.814.186	143.095.968	652.618
Vakıfbank Yatırım Fonu	670.000		
İlişkili taraflardan alacaklar			
Vakıf Faktoring	2.174		

Peşin ödenmiş giderler			
Güneş Sigorta A.Ş. (“Güneş Sigorta”)	276.647	208.436	325.567
Vakıf Emeklilik A.Ş.	-	-	5.397
İlişkili taraflardan kısa vadeli ve uzun vadeli borçlanmalar			
Vakıfbank	-	187.450.529	196.389.369
İlişkili taraflara ticari borçlar			
Vakıf Pazarlama San. Tic. A.Ş.	-	3.062	14.517
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	7.965	
Güneş Sigorta		-	
PYS Güvenlik A.Ş.	-	-	6.511
Toplam	-	11.027	21.028
İlişkili taraflardan alınan avanslar			
Vakıfbank	-	299.990.000	299.990.000

Gelirler	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
İlişkili taraflardan kira gelirleri			
Vakıfbank	1.999.885	2.122.177	2.536.121
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.005.090	1.005.090	1.080.000
Vakıf Faktoring	212.795		
Obaköy	6.000		
Toplam	3.223.770	3.127.267	3.616.121
İlişkili taraflardan faiz gelirleri			
Vakıfbank	10.400.812	10.378.225	6.804.169
Vakıfbank bono faizi	2.166.287	83.684	
Toplam	12.567.099	10.461.909	6.804.169
İlişkili taraflardan diğer gelirler			
Vakıf Faktoring	49.017	-	-
Obaköy	4.800	-	-
Toplam	53.817	-	-

Giderler	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
İlişkili taraflara ödenen sigorta giderleri			
Güneş Sigorta	189.084	297.883	478.648
Vakıf Emeklilik A.Ş.	63.285	79856	7.180
Toplam		377.739	485.828
İlişkili taraflara ödenen faaliyet ve komisyon giderleri			
Vakıfbank	330.526	266.718	272.896
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	77.220	236.925	81.600
Vakıf Pazarlama	5.625	10.110	141.962
Toplam		513.753	496.458
Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar			
Yönetim Kurulu ücret ve giderleri	634.461	732.593	799.457
Diğer üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler	941.849	863.432	1.009.367
İlişkili taraflara ödenen faiz gideri			
Vakıfbank	1.062	10.745.308	55.190.628

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

İlişkili taraflarla yapılan işlerle ilgili olarak, T.Vakıflar Bankası T.A.O. kira gelirinin net satış hasılatı içindeki payı %11,6 olup, Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. kira gelirinin payı %4,9'dur. Her iki işin net satış hasılatı içindeki payları toplamı %16,5 seviyesindedir.

20. DİĞER BİLGİLER

20.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

İhraççının çıkarılmış sermayesi 230.000.000 TL olup, her biri 1Kr (BirKuruş) itibari değerinde 23.000.000.000 adet paydan oluşmaktadır. Borsada işlem birimi 1 TL/1 lot olup, Şirket için 1 lot 100 adet paya denk gelmektedir. Sermayenin tamamı ödenmiştir.

20.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 TL'dir.

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

Sermayenin tamamı nakit olarak ödenmiştir.

Nominal Değer (TL)	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Fiili Dolaşımda Pulunan Paylar	53.708.412	55.558.725	62.711.166
Toplam Sermaye	217.500.000	225.000.000	230.000.000
Fiili Dolaşım Oranı %	24,69	24,69	27,26

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Sermaye Artırımı (2017)	213.000.000 TL'den 217.500.000TL'ye bedelsiz sermaye artırımı.
Sermaye Artırımının Kaynağı	Kar payından bedelsiz
İzahname/İhraç Belgesi Onayının Tarihi	04.08.2017 30/1026
Tescil Tarihi – TSG İlan Tarihi	17.08.2017 – 23.08.2017
Kayıtlı Sermaye Tavan Artırımı (2018)	500.000.000 TL'den 1.000.000.000 TL'ye
Kurul İzin Tarihi	03.05.2018
Tescil ve TTSG İlan Tarihi	11.06.2018 - 22.06.2018/9605
Sermaye Artırımı (2018)	217.500.000 TL'den 225.000.000 TL'ye bedelsiz sermaye artırımı.
Sermaye Artırımının Kaynağı	Kar payından bedelsiz
Kurul İzin Tarihi	05.07.2018
Tescil ve TTSG İlan Tarihi	19.07.2018 – 25.07.2018
Sermaye Artırımı (2019)	225.000.000 TL'den 230.000.000 TL'ye bedelsiz sermaye artırımı.
Sermaye Artırımının Kaynağı	Kar payından bedelsiz
Kurul İzin Tarihi	25.07.2019
Tescil ve TTSG İlan Tarihi	09.08.2019 – 20.08.2019

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

Yoktur.

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

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

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

Yoktur.

20.11. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Şirket'in Esas Sözleşmesine Şirket kurumsal web sitesi olan www.vakifgyo.com.tr ve KAP'ın internet sitesi olan www.kap.org.tr adreslerinden ulaşılabilir.

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

Şirket Esas Sözleşmesinin 5. Maddesinde Şirket'in amacı ve faaliyet konusu belirtilmiş olup, 5. Madde metnine aşağıda yer verilmiştir:

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 tasarrufla 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 tefrisini 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, inşaat 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 aynı 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 değerinde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.

Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, Yönetim Kurulu Üyelerine, personeline herhangi bir menfaat sağlayamaz.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların Genel Kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırının Genel Kurul tarafından belirlenmesi gerekmekte olup, bu sınırı aşan tutarda bağış dağıtılamaz. Sermaye Piyasası Kurulu bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir. Ancak, bir yıl içinde yapılacak bağışın sınırı, yıllık hesap dönemine göre Şirket aktif değerinin binde yedisini aşamaz.

Yukarıda gösterilen muamelelerden başka ileride Şirket için faydalı ve lüzumlu görülecek başka işlere girilmek istendiği takdirde ilgili Bakanlık ile Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izinler alınarak Yönetim Kurulunun 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.

20.13. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Şirket Esas Sözleşmesinin 10. Maddesi uyarınca, Şirket'in işleri ve yönetimi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzâmı, 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.

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

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

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

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

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

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

Şirket Esas Sözleşmesi 12. Madde uyarınca, 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 çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Yönetim Kurulu kararları, başkan, başkan vekili veya üyelerinden herhangi birisi toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümlerinde yer alan esaslar çerçevesinde toplantı yapılmaksızın da alınabilir. Yönetim Kurulunun toplantı gündemi Yönetim Kurulu Başkanı ve bulunmadığı zamanlarda Başkan vekili tarafından tespit edilir. Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir. Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak Yönetim Kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir. Şirketin Yönetim Kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliğ hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkân tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda Şirket ana sözleşmesinin bu

hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını Tebliğ hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır. Elektronik ortamda Yönetim Kurulu toplantılarına ilişkin sermaye piyasası mevzuatına uyulur.

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

Yönetim Kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar. Toplantıya katılmayan üyeler yazılı olarak veya vekil tayin etmek suretiyle oy kullanamazlar.

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

A- Taraflar

- a) Şirkette sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- b) Şirkette Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar
- c) Şirkete danışmanlık hizmeti veren şirket,
- d) (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- e) Şirketin iştirakleri,
- f) Şirkete işletmecilik hizmeti veren şirketler.

B- Özellik arz eden kararlar

- a) Şirket portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- b) Şirketin portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- d) Şirketin paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,
- e) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- f) Şirkete mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- g) Şirkete proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- h) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin Şirket portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,

i) Şirkete işletmecilik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

j) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

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

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

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

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

Şirket Esas Sözleşmesi 13. Madde uyarınca, Yönetim Kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri Genel Kurulca tespit olunur.

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

Şirket'in payları A grubu (nama) ve B grubu (hamiline) şeklinde ikiye ayrılmaktadır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. Şirket Esas sözleşmesi 7. Madde uyarınca, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde A Grubu payların her biri 15 (Onbeş) oy hakkına; B Grubu payların her biri 1 (Bir) oy hakkına sahiptir. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

20.15. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Şirket Esas sözleşmesi 7. Madde uyarınca, Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde oyda imtiyaz hakkı tanınan paylar dışında imtiyaz veren pay çıkarılamaz.

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

Şirket Esas sözleşmesi 19. Madde uyarınca, Olağan Genel Kurul, Şirket'in hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır, Genel Kurul'u toplantıya

çağırmaya yetkili ve görevli olanlar tarafından Türk Ticaret Kanunu'nun 409. ve 413. maddeleri göz önüne alınarak hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar.

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

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

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

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

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

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

Türk Ticaret Kanunun 407 nci maddesi uyarınca Bakanlık temsilcileri ile ilgili diğer düzenlemelere uyulur.

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

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

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

Yoktur.

20.18. Payların devrine ilişkin esaslar:

Şirket Esas Sözleşmesinin 7. Maddesi uyarınca, payların devri konusunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri uygulanır. Şirket payları A grubu (nama) ve B grubu (hamiline) olmak üzere iki ayrılmış olup, nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

Kayden izlenen paylar açısından genel kurul tarihi ile sınırlı olarak pay devrinin yasaklanmasına ilişkin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri saklıdır.

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

Yoktur.

21. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

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

22. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

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

İhraççının, Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca 31.12.2017, 31.12.2018 ve 31.12.2019 tarihli karşılaştırmalı finansal tabloları ile bunlara ilişkin dipnotlar PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili bağımsız denetim raporları hazırlanmış olup, İhraççının (www.vakifgyo.com.tr) ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun (www.kap.org.tr) internet sitelerinden temin edilebilir.

31.12.2017 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 22.02.2018 tarihinde,
31.12.2018 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 25.02.2019 tarihinde,
31.12.2019 dönemine ilişkin bağımsız denetim raporu 17.02.2020 tarihinde KAP'ta (www.kap.org.tr) ve Şirket'in internet adresinde (www.vakifgyo.com.tr) yayımlanmıştır.

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

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Sorumlu Denetçi Adı Soyadı	Görüş/Sonuç
1 Ocak 2017-31 Aralık 2017	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Salim Alyanak, SMMM	Olumlu
1 Ocak 2018-31 Aralık 2018	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Salim Alyanak, SMMM	Olumlu

1 Ocak 2019-31 Aralık 2019	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Salim Alyanak, SMMM	Olumlu
----------------------------	---	---------------------	--------

1 Ocak 2017-31 Aralık 2017, 1 Ocak 2018-31 Aralık 2018 ve 1 Ocak 2019-31 Aralık 2019 dönemlerinde Şirket bağımsız denetimleri PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından gerçekleştirilmiş olup “olumlu” görüş verilmiştir. Bu dönemler içerisinde kuruluşun veya sorumlu ortak baş deneticinin görevden alınma, ayrılma ve/veya başka bir denetçi görevlendirme gibi bir durum ortaya çıkmamıştır.

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

Şirket, 31.12.2019 tarihinde stoklarında bulunan konutlardan 29.02.2020 tarihine kadar 46 adet 6.994 m2 ticari mallarından (konut) satış gerçekleştirmiştir. Bankaların sıfır konutlar için uygulamış olduğu faiz oranlarının tüketicilerin tercihlerinde etkili olduğu düşünülmektedir.

Ayrıca Şirket’in kredi stoklarında yapılan yapılandırma ile beraber banka faiz oranları %12,60 oranına revize edilerek, vadeleri de 2+3 (iki yılı ana para ödemesiz ve geri kalan 3 yılı eşit taksitli) olmak üzere yenilenmiştir.

22.4. Proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

22.5. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

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

Kar Dağıtım Politikası uyarınca;

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

1) Yönetim Kurulu kar dağıtım kararında; SPK mevzuatı, piyasa koşullarını ve Şirket amaçlarını dikkate alarak Genel Kurul'a önerilerde bulunur. Buna göre kar dağıtımında Şirket’in büyümesi için yapılması gereken yatırımlar ile bu yatırımların finansmanı arasındaki dengenin korunmasına dikkat edilerek Şirket’in özsermaye oranı, sürdürülebilir büyüme hızı, piyasa değeri, nakit akımları ve karlılık durumu dikkate alınmak suretiyle en az %10 oranında bedelsiz hisse senedi ve/veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esastır.

2) Dağıtım kararı, Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanması halinde yürürlüğe girer ve alınan kararlar aynı gün Kamuyu Aydınlatma Platformu aracılığıyla kamuya bildirilir.

3) Şirket tarafından çıkarılacak hisse senetlerinin hisse başına düşen kar payı tüm pay sahiplerine eşit olarak dağıtılır. Şirket yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun olarak kar payı avansı dağıtmayı değerlendirebilir.

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

5) Kar dağıtımlarında Şirket esas sözleşmesine, Sermaye Piyasası Kanunu'na, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğ hükümlerine ve Türk Ticaret Kanunu'na uyulur.

2016 Yılı Kar Dağıtımı

16 Haziran 2017 tarihinde gerçekleştirilen 2016 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında kar dağıtımı ile ilgili alınmış kararlara Şirket kurumsal web sitesi www.vakifgyo.com.tr ve KAP'ın internet sitesi www.kap.org.tr adreslerinden ulaşılabilir.

2017 Yılı Kar Dağıtımı

14 Mayıs 2018 tarihinde gerçekleştirilen 2017 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında kar dağıtımı ile ilgili alınmış kararlara Şirket kurumsal web sitesi www.vakifgyo.com.tr ve KAP'ın internet sitesi www.kap.org.tr adreslerinden ulaşılabilir.

2018 Yılı Kar Dağıtımı

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

2019 Yılı Kar Dağıtımı

2019 yılı kar dağıtımına ilişkin henüz bir karar alınmamıştır.

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

İhraççının Taraf Olduğu Davalar ve Takipler					
İhraççı Tarafından Açılmış Davalar ve Yapılan Takipler					
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
HALK GYO A.Ş./VAK IF GYO A.Ş.	Burcu AYDIN	İstanbul Anadolu 4. Tüketici Mahkemesi 2019/161 Esas Sayılı Dosya	21.01.2019 tarihli ve 042019000007 6 karar sayılı Sancaktepe İlçe Tüketici Hakem Heyeti kararının kısmen iptali istemi	Yoktur	Dava devam etmektedir.
HALK GYO A.Ş./VAK IF GYO A.Ş.	Mahmut Tuğberk SAKLICA	İstanbul Anadolu 3. Tüketici Mahkemesi 2019/215 Esas Sayılı Dosya	13.05.2019 tarihli ve 007820190001 130 karar sayılı İstanbul Valiliği İl Tüketici Hakem Heyeti kararının iptali istemidir.	Yoktur	Dava devam etmektedir.
HALK GYO A.Ş./VAK IF GYO A.Ş.	Vahap MEYDAN	İstanbul 3. Tüketici Mahkemesi 2019/320 Esas	07.10.2019 tarihli ve 007820190001 996 karar sayılı İstanbul Valiliği İl Tüketici	Yoktur	Dava devam etmektedir.

			Hakem Heyeti kararının iptali istemidir.		
HALK GYO A.Ş./VAK IF GYO A.Ş.	Yasemin DEMİRÇİ	İstanbul Anadolu 7.Tüketici Mahkemesi 2019/312 Esas	01.04.2019 tarihli ve 055520190000 714 karar sayılı Beykoz İlçe Tüketici Hakem Heyeti kararının iptali istemidir.	Yoktur	Dava devam etmektedir.
HALK GYO A.Ş./VAK IF GYO A.Ş.	Mehtap GÖNCÜ	İstanbul 2.Tüketici Mahkemesi 2019/568 Esas	22.07.2019 tarihli ve 007820190001 524 karar sayılı İstanbul Valiliği İl Tüketici Hakem Heyeti kararının iptali istemidir.	Yoktur	Dava devam etmektedir.
HALK GYO A.Ş./VAK IF GYO A.Ş.	Mehtap GÖNCÜ	İstanbul 13.İcra Hukuk Mahkemesi 2019/582 Esas	İstanbul Anadolu 21.İcra Müdürlüğü'nün 02.08.2019 tarihli ve 2019/24560 İcra Sayılı icra takibinin iptali davası	Yoktur	Dava devam etmektedir.
HALK GYO A.Ş./VAK IF GYO A.Ş.	Vahap MEYDAN	İstanbul Anadolu 5.İcra Hukuk Mahkemesi 2019/501 Esas	İstanbul Anadolu 2.İcra Müdürlüğü'nün 02.08.2019 tarihli ve 2019/25141 İcra Sayılı icra takibinin iptali davası	Yoktur	Dava devam etmektedir.
HALK GYO A.Ş./VAK IF GYO A.Ş.	Hızır KÖSE OĞLU	İstanbul 9.Tüketici Mahkemesi	11.11.2019 tarihli ve 007280190002 252 karar sayılı İstanbul Valiliği İl Tüketici Hakem Heyeti kararının iptali davasıdır.	Yoktur	Dava devam etmektedir.
HALK GYO A.Ş./VAK IF GYO A.Ş.	Elif/Levent DOĞANAY	İstanbul Anadolu (11.) İcra Müdürlüğü 2019/30255 Esas Sayılı Dosya	Senet tahsili için başlatılan icra takibi davası	Yoktur	Dava devam etmektedir.
İhraççı Aleyhine Açılmış Davalar ve Yapılan Takipleri					
Davacı Taraf	Davalı Taraf	Mahkeme Dosya No Yıl	Konusu	Risk Tutarı	Gelinen Aşama
Marmara Metal Mamülleri A.Ş.	VAKIF GAYRİMEN KUL YATIRIM ORTAKLIĞI	İstanbul 7.Asliye Ticaret Mahkemesi 2014/677Esas Sayılı Dosya	Şirket Yönetim Kurulunun Sermayenin artırılmasına ilişkin kararın iptali	Yoktur	İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 12.Hukuk Dairesinin 2019/78 E sayılı dosyasında istinaf

	A.Ş.				incelemesi devam etmektedir.
Ahmet Can KAMBER	Proplan Proje Yönetim A.Ş./Vakıf GYO A.Ş.	İstanbul Anadolu 7.İş Mahkemesi 2018/656 Esas Sayılı Dosya	Proje Yönetim firması çalışanın işçi alacağı için proje Yönetim firmasına ve asıl işveren olduğu iddiası ile Vakıf GYO A.Ş.'ye dava açılması	Yoktur	Dava devam etmektedir.
Tolga ŞORA	HALK GYO A.Ş./VAKIF GYO A.Ş.	İstanbul Anadolu 2. Tüketici Mahkemesi 2019/108 Esas Sayılı Dosya	Ayıplı ifa nedeniyle ayıp oranında bedel indirimi ve geç teslimden kaynaklanan mahrum kalınan kira bedelinin talebi	Yoktur	Cevap Dilekçesi sunulmuştur. Ön inceleme duruşması ve keşfi yapılmıştır.
Tuğba DEMİR	HALK GYO A.Ş./VAKIF GYO A.Ş.	İstanbul Anadolu 4. Tüketici Mahkemesi 2019/169 Esas Sayılı Dosya	Ayıplı ifa nedeniyle ayıp oranında bedel indirimi ve geç teslimden kaynaklanan mahrum kalınan kira bedelinin talebi	Yoktur	Cevap Dilekçesi sunulmuştur. Ön inceleme duruşması yapılmamıştır.
Burcu AYDIN	HALK GYO A.Ş./VAKIF GYO A.Ş.	İstanbul Anadolu 4. Tüketici Mahkemesi 2019/161 Esas Sayılı Dosya	Ayıplı ifa nedeniyle ayıp oranında bedel indirimi	Yoktur	Cevap Dilekçesi sunulmuştur. Ön inceleme duruşması yapılmış ancak keşif henüz yapılmamıştır.
Orhan AKIN	HALK GYO A.Ş./VAKIF GYO A.Ş.	İstanbul Anadolu 2. Tüketici Mahkemesi 2019/740 Esas Sayılı Dosya	Geç teslimden kaynaklanan mahrum kalınan kira bedelinin talebi	Yoktur	Cevap Dilekçesi sunulmuştur. Ön inceleme duruşması yapılmamıştır.
Hasan Cengiz PALA	HALK GYO A.Ş./VAKIF GYO A.Ş.	İstanbul Anadolu 4. Tüketici Mahkemesi 2019/235 Esas Sayılı Dosya	Ayıplı ifa nedeniyle ayıp oranında bedel indirimi talebi	Yoktur	Cevap Dilekçesi sunulmuştur. Ön inceleme duruşması yapılmış ancak keşfi yapılmamıştır.
Hasan Cengiz PALA	HALK GYO A.Ş./VAKIF GYO A.Ş.	İstanbul Anadolu 4. Tüketici Mahkemesi 2019/236 Esas Sayılı Dosya	Ayıplı ifa nedeniyle ayıp oranında bedel indirimi talebi	Yoktur	Cevap Dilekçesi sunulmuştur. Ön inceleme duruşması ve keşfi yapılmıştır.
Esin PALA	HALK GYO A.Ş./VAKIF GYO A.Ş.	İstanbul Anadolu 6. Tüketici Mahkemesi 2019/218 Esas Sayılı Dosya	Ayıplı ifa nedeniyle ayıp oranında bedel indirimi talebi	Yoktur	Cevap Dilekçesi sunulmuştur. Ön inceleme duruşması ve keşfi yapılmıştır.
Sim YILMAZ	HALK GYO A.Ş./VAKIF GYO A.Ş.	İstanbul Anadolu 3. Tüketici Mahkemesi 2019/170 Esas Sayılı	Ayıplı ifa nedeniyle ayıp oranında bedel	Yoktur	Cevap Dilekçesi sunulmuştur. Ön inceleme

		Dosya	indirim talebi		duruşması ve keşfi yapılmıştır.
İlker KÜÇÜK L	HALK GYO A.Ş./VAKIF GYO A.Ş.	İstanbul Anadolu 1. Tüketici Mahkemesi 2019/160 Esas Sayılı Dosya	Ayıplı ifa nedeniyle ayıp oranında bedel indirimi ve geç teslimden kaynaklanan mahrum kalınan kira bedelinin talebi	Yoktur	Cevap Dilekçesi sunulmuştur. Ön inceleme duruşması ve keşfi yapılmıştır. Yapılan bilirkişi incelemesi sonucunda toplam 9.729,87 TL'lik maddi kayıp tespit edilmiş olup, bilirkişi raporuna itiraz edilmiştir.
Sevim ÖDEMİŞ	HALK GYO A.Ş./VAKIF GYO A.Ş.	İstanbul Anadolu 3. Tüketici Mahkemesi 2019/117 Esas Sayılı Dosya	Ayıplı ifa nedeniyle ayıp oranında bedel indirimi ve geç teslimden kaynaklanan mahrum kalınan kira bedelinin talebi	Yoktur	Cevap Dilekçesi sunulmuştur. Ön inceleme duruşması yapılmamıştır.
Nermin TABURO ĞLU	HALK GYO A.Ş./VAKIF GYO A.Ş.	İstanbul Anadolu 5. Tüketici Mahkemesi 2019/176 Esas Sayılı Dosya	Ayıplı ifa nedeniyle ayıp oranında bedel indirimi ve geç teslimden kaynaklanan mahrum kalınan kira bedelinin talebi	Yoktur	Cevap Dilekçesi sunulmuştur. Ön inceleme duruşması ve keşfi yapılmıştır. Yapılan bilirkişi incelemesi sonucunda toplam 12.860,- TL'lik maddi kayıp tespit edilmiş olup, bilirkişi raporuna itiraz edilmiştir.
Yılmaz BAKIRCI	HALK GYO A.Ş./VAKIF GYO A.Ş.	İstanbul Anadolu 6. Tüketici Mahkemesi 2019/155 Esas Sayılı Dosya	Ayıplı ifa nedeniyle ayıp oranında bedel indirimi ve geç teslimden kaynaklanan mahrum kalınan kira bedelinin talebi	Yoktur	Cevap Dilekçesi sunulmuştur. Ön inceleme duruşması ve keşfi yapılmıştır. Ödenmesi muhtemel net tutarlar keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda ortaya çıkacaktır.
İsa DEMİR	HALK GYO A.Ş./VAKIF GYO A.Ş.	İstanbul Anadolu 3. Tüketici Mahkemesi 2019/91 Esas Sayılı Dosya	Geç teslimden kaynaklanan mahrum kalınan kira bedelinin talebi ile eksik iş ve yönetim harcamalarında n kaynaklanan alacak davası	Yoktur	Cevap Dilekçesi sunulmuştur. Ön inceleme duruşması yapılmıştır. Ödenmesi muhtemel net tutarlar keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda ortaya çıkacaktır.
Kemal ÜLGEN	HALK GYO A.Ş./VAKIF GYO A.Ş.	İstanbul Anadolu 1. Tüketici Mahkemesi 2019/132 Esas Sayılı Dosya	Ayıplı ifa nedeniyle ayıp oranında bedel indirimi ve geç	Yoktur	Cevap Dilekçesi sunulmuştur. Ön inceleme duruşması ve

			teslimden kaynaklanan mahrum kalınan kira bedelinin talebi		keşfi yapılmıştır. Yapılan bilirkişi incelemesine itiraz edilecektir (8.965TL).
Seçil Şenel UZUNKA YA	HALK GYO A.Ş./VAKIF GYO A.Ş.	İstanbul Anadolu 4. Tüketici Mahkemesi 2019/110 Esas Sayılı Dosya	Ayıplı ifa nedeniyle ayıp oranında bedel indirimi talebi	Yoktur	Cevap Dilekçesi sunulmuştur. Ön inceleme duruşması yapılmış henüz keşif yapılmamıştır.
Ümit ÜNAL	HALK GYO A.Ş./VAKIF GYO A.Ş.	İstanbul Anadolu 1. Tüketici Mahkemesi 2019/133 Esas Sayılı Dosya	Ayıplı ifa nedeniyle ayıp oranında bedel indirimi ve geç teslimden kaynaklanan mahrum kalınan kira bedelinin talebi	Yoktur	Cevap Dilekçesi sunulmuştur. Ön inceleme duruşması ve keşfi yapılmıştır. Yapılan bilirkişi incelemesine itiraz edilecektir (9.254TL).
Kevser ŞEN-Hamidiye Ayla ŞENTÜRK	HALK GYO A.Ş./VAKIF GYO A.Ş.	İstanbul Anadolu 6. Tüketici Mahkemesi 2019/118 Esas Sayılı Dosya	Ayıplı ifa nedeniyle ayıp oranında bedel indirimi ve geç teslimden kaynaklanan mahrum kalınan kira bedelinin talebi	Yoktur	Cevap Dilekçesi sunulmuştur. Ön inceleme duruşması ve keşfi yapılmamıştır.
Burak ALBAYRAK	HALK GYO A.Ş./VAKIF GYO A.Ş.	İstanbul Anadolu 5. Tüketici Mahkemesi 2019/121 Esas Sayılı Dosya	Ayıplı ifa nedeniyle ayıp oranında bedel indirimi ve geç teslimden kaynaklanan mahrum kalınan kira bedelinin talebi	Yoktur	Cevap Dilekçesi sunulmuştur. Ön inceleme duruşması ve keşfi yapılmıştır. Henüz bilirkişi raporu yazılmamıştır.
Celal DEMİRB AĞ	HALK GYO A.Ş./VAKIF GYO A.Ş.	İstanbul Anadolu 2. Tüketici Mahkemesi 2019/126 Esas Sayılı Dosya	Ayıplı ifa nedeniyle ayıp oranında bedel indirimi ve geç teslimden kaynaklanan mahrum kalınan kira bedelinin talebi	Yoktur	Cevap Dilekçesi sunulmuştur. Ön inceleme duruşması yapılmış henüz keşif yapılmamıştır.
Eyüp KARAKOÇ	HALK GYO A.Ş./VAKIF GYO A.Ş.	İstanbul Anadolu 5. Tüketici Mahkemesi 2019/132 Esas Sayılı Dosya	Ayıplı ifa nedeniyle ayıp oranında bedel indirimi ve geç teslimden kaynaklanan mahrum kalınan kira bedelinin talebi	Yoktur	Cevap Dilekçesi sunulmuştur. Ön inceleme duruşması ve keşif yapılmıştır. Ancak henüz bilirkişi raporu yazılmamıştır.
Uğur İREÇ	HALK GYO A.Ş./VAKIF GYO A.Ş.	İstanbul Anadolu 1. Tüketici Mahkemesi 2019/55 Esas Sayılı Dosya	Ayıplı ifa nedeniyle sözleşmeden dönme ve bedel istirdatı	Yoktur	Davacı yanın kredi ödemelerine ilişkin ihtiyati tedbir kararı reddedilmiştir. İstinaf mahkemesine taşınan karar mahkeme tarafından reddedilmiştir.

Hayri MUTLUO ĖLU	HALK GYO A.Ő./VAKIF GYO A.Ő.	İstanbul Anadolu 7. Tüketici Mahkemesi 2019/120 Esas Sayılı Dosya	Ayıplı ifa nedeniyle ayıp oranında bedel indirimi ve geç teslimden kaynaklanan mahrum kalınan kira bedelinin talebi	Yoktur	Cevap Dilekçesi sunulmuştur. Ön inceleme duruşması ve keşif yapılmıştır. Yapılan bilirkişi incelemesine itiraz edilecektir (56.328).
Abdulzemin YILDIKO	HALK GYO A.Ő./VAKIF GYO A.Ő.	İstanbul Anadolu 3. Tüketici Mahkemesi 2019/287 Esas Sayılı Dosya	Ayıplı ifa nedeniyle ayıp oranında bedel indirimi ve geç teslimden kaynaklanan mahrum kalınan kira bedelinin talebi	Yoktur	Cevap Dilekçesi sunulmuştur. Ön inceleme duruşması ve keşif yapılmıştır. Ancak bilirkişi raporu yazılmamıştır.
Murat (SİLSÜPÜ R) AYHANO ĖLU	HALK GYO A.Ő./VAKIF GYO A.Ő.	İstanbul Anadolu 1. Tüketici Mahkemesi 2019/520 Esas Sayılı Dosya	Ayıplı ifa nedeniyle ayıp oranında bedel indirimi ve geç teslimden kaynaklanan mahrum kalınan kira bedelinin talebi	Yoktur	Cevap Dilekçesi sunulmuştur. Ön inceleme duruşması yapılmamıştır.
Tuncay Akın ORHAN	HALK GYO A.Ő./VAKIF GYO A.Ő.	İstanbul Anadolu 4. Tüketici Mahkemesi 2019/677 Esas Sayılı Dosya	Geç teslimden kaynaklanan mahrum kalınan kira bedelinin talebi	Yoktur	Cevap Dilekçesi sunulmuştur. Ön inceleme duruşması yapılmamıştır.
Engin Eren ORHAN	HALK GYO A.Ő./VAKIF GYO A.Ő.	İstanbul Anadolu 4. Tüketici Mahkemesi 2019/677 Esas Sayılı Dosya	Geç teslimden kaynaklanan mahrum kalınan kira bedelinin talebi	Yoktur	Cevap Dilekçesi sunulmuştur. Ön inceleme duruşması yapılmamıştır.
Yener ORHAN	HALK GYO A.Ő./VAKIF GYO A.Ő.	İstanbul Anadolu 4. Tüketici Mahkemesi 2019/677 Esas Sayılı Dosya	Geç teslimden kaynaklanan mahrum kalınan kira bedelinin talebi	Yoktur	Cevap Dilekçesi sunulmuştur. Ön inceleme duruşması yapılmamıştır.
Mahmut Tuğberk SAKLICA	HALK GYO A.Ő./VAKIF GYO A.Ő.	İstanbul Anadolu 23. İcra Müdürlüğü 2019/24477 İcra Dosyası	13.05.2019 tarihli ve 007820190001 130 karar sayılı İstanbul Valiliğı İl Tüketici Hakem Heyeti kararında hükmedilen bedelin tahsili için başlatılan icra dosyasıdır.	Yoktur	Teminat ile ihtiyati tedbir kararı alınarak takip, hakem heyeti kararının iptali davası sonuçlanıncaya kadar durdurulmuştur.
Vahap MEYDAN	HALK GYO A.Ő./VAKIF GYO A.Ő.	İstanbul Anadolu 2.İcra Müdürlüğü 2019/25141 İcra Dosyası	22.07.2019 tarihli ve 007820190001 523 karar sayılı İstanbul Valiliğı İl Tüketici Hakem Heyeti kararında hükmedilen bedelin tahsili için başlatılan icra dosyasıdır.	Yoktur	İcraya konu hakem heyeti kararı 15.10.2019 tarihinde iptal edilmiştir.
Mehtap	HALK GYO	İstanbul Anadolu 21.	22.07.2019	Yoktur	Takibin taliki

GÖNCÜ	A.Ş./VAKIF GYO A.Ş.	İcra Müdürlüğü 2019/24560 İcra Dosyası	tarihli ve 007820190001 524 karar sayılı İstanbul Valiliği İl Tüketici Hakem Heyeti kararında hükmedilen bedelin tahsili için başlatılan icra dosyası		veya iptali için dava açılmış olup, hem hakem heyeti kararının iptali için açılan davadan çıkan karar ile hem de takibin taliki ve iptali için açılan davada verilen karar ile takibi durdurulmuştur.
-------	------------------------	--	--	--	---

Marmara Metal davası

Şirket, 13 Mart 2014 tarihinde aldığı yönetim kurulu kararıyla, çıkarılmış sermayesini 106.200.000 TL'den 212.400.000 TL'ye artırmaya karar vermiştir. Şirket pay sahiplerinden Marmara Metal Mamülleri A.Ş., 11 Nisan 2014 tarihinde açtığı davada; 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunun 18/6 maddesi yollaması ile 6102 sayılı TTK'nın 445 vd. maddeleri gereğince Şirket Yönetim Kurulunun sermayenin artırılmasına ilişkin kararının iptali, davalı Şirket'in Yönetim Kurulu kararının geri bırakılması talebinde bulunmuştur. 12 Mayıs 2014 tarihli ara kararla Mahkeme kararın yürütülmesinin geri bırakılması talebinin reddine karar vermiştir. Davacı kararın reddine ilişkin 3 Eylül 2014 tarihinde 12 Mayıs 2014 tarihli karara itiraz etmiş Mahkeme, 26 Aralık 2014 tarihli kararıyla "Davacı defter kayıtlarının incelenmesi hususunun duruşmada karara bağlanmasına, bilirkişi kurulunun dosyayı ve raporu ara kararın tebliğinden itibaren 1 ay içinde sunmaları için ara kararın tebliğine, duruşmanın 25 Mart 2015 günü yapılmasına" karar vermiş, 25 Mart 2015 tarihinde gerçekleşen duruşmada dosya bilirkişide olduğundan, dosyanın raporla ve raporsuz mahkemeye iade edilmesi için bilirkişi heyetine tebligat gönderilmesine karar verilmiş ve duruşma 17 Eylül 2015 tarihine bırakılmıştır. 17 Eylül 2015 tarihli duruşmada, yazılan müzekkere yanıtlarının dosyaya gelişinin beklenmesi için duruşma 4 Kasım 2015 tarihine bırakılmıştır. 4 Kasım 2015 tarihli duruşmada, daha önceki ara karar uyarınca yazılan müzekkere yanıtları dosyaya ulaşmadığından duruşma 10 Şubat 2016 gününe bırakılmıştır. 10 Şubat 2016 tarihli duruşmada, alınan bilirkişi raporu hükme yeterli olmadığından yeniden bilirkişi incelemesi yapılmasına, ilgili incelemenin 11 Mart 2016 tarihinde yapılmasına ve davalının KAP'taki hisselerinin %5 altına düşmesinden dolayı halen hak sahipliğinin devam edip etmediğinin incelenmesine karar verilmiş, dava tarihi 8 Eylül 2016 gününe bırakılmıştır. Dava dosyası 11 Mart 2016 tarihinde mahkeme kaleminde bilirkişilere teslim edilmiş ve yapılan incelemeler sonucu bilirkişiler tarafından 25 Mayıs 2016 tarihinde dava dosyasına bilirkişi raporu sunulmuştur. Davanın 8 Eylül 2016 tarihinde görülen duruşmasında tarafların bilirkişi raporuna itirazlarını sunması için duruşmanın 23 Kasım 2016 günü görülmesine karar verilmiş, ilgili bilirkişi raporuna 13 Eylül 2016 tarihinde Şirket tarafından itiraz edilmiştir. Davanın 23 Kasım 2016 tarihinde görülen duruşmasında, bilirkişi dosyalarında çelişkili tespitler bulunduğundan yeniden rapor alınmasına, raporlarla ilgili incelemenin 16 Aralık 2016 tarihinde mahkeme duruşma salonunda yapılmasına, duruşmanın ise 15 Mart 2017 tarihinde görülmesine karar verilmiş ve 15 Mart 2017 tarihli duruşmada bilirkişi raporunun beklenmesine ve duruşmanın 5 Temmuz 2017 tarihine bırakılmasına karar verilmiştir. Davanın 15 Temmuz 2017 tarihli duruşmasında bilirkişilerin raporlarını sunmadıkları görülmüş, duruşma 14 Aralık 2017 tarihine ertelenmiştir. Davanın 14 Şubat 2017 tarihinde görülen duruşmasında; dava dosyasına sunulan bilirkişi raporuna beyanda bulunmak üzere süre verilmiş ve bu nedenle duruşma 12 Nisan 2018 tarihine ertelenmiştir. Dava 12 Nisan 2018 günü yapılan duruşmada mahkemece tahkikat aşaması tamamlandığından sözlü yargılamaya geçilmesine karar verilmiştir ve duruşma 20 Eylül 2018 tarihine ertelenmiştir.

İstanbul 7.Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2014/677 Esas sayılı dosyası ile görülen davanın 20 Eylül 2018 tarihli duruşmasında; davanın reddine karar verilmiş ve mahkeme tarafından tebliğ tarihinden itibaren iki haftalık yasal süresi içerisinde istinaf yargı yolu açık olduğu bildirilmiştir.

20 Aralık 2018 tarihinde davacı istinaf kanun yoluna başvurmuştur. Dava dosyasının istinaf incelemesi İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 12.Hukuk Dairesinin 2019/78 E sayılı dosyasında yapılmaktadır. İstinaf incelemesi halen devam etmekte olup dava henüz neticelenmemiştir.

Avukattan alınan görüş doğrultusunda, dava bir Anonim Şirket Yönetim Kurulu Kararının İptali Davası olup davanın kabul edilmesi durumunda, Şirket aleyhine tazminata hükmedilmeyeceği bilgisi alınmıştır.

22.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

23. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)*	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı** (%)
A Grubu	Nama	İmtiyazlı	8.169.239.046,40	%35,5	1,00	81.692.390,464	%35,5
B Grubu	Hamiline	İmtiyazsız	14.830.760.953,60	%64,5	1,00	148.307.609,536	%64,5
					TOPLAM	230.000.000,000	%100

*Şirket için 1 lot=100 adet hissedir.

**Mevcut 230.000.000 TL'lik çıkarılmış sermayeye oranı ifade etmektedir.

Şirket'in 230.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı nakden karşılanmak üzere %100 artış ile 460.000.000 TL'ye çıkarılması planlanmaktadır. İhraç edilecek 230.000.000 TL nominal değerli payların toplam pay sayısına oranı %100'dür. Sermaye artırımında yeni pay alma hakları kısıtlanmamış olup, mevcut ortakların %100 oranında yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.

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

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

23.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Paylar, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında oluşturulmuştur.

23.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Ortaklığımız payları kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydi olarak tutulmaktadır.

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

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK madde 507)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TTK md.417 uyarınca; Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası 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 itibari değerleri, grupları, şirketin esas sermayesi ile ödenmiş olan tutar veya çıkarılmış sermaye toplantıya aslen ve temsil yoluyla katılacakların imza yerleri gösterilir.

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

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

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

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

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

Pay sahiplerinin itfa/geri satma hakkı söz konusu değildir.

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

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

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

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dahil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre içinde,

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

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

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

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

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

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

TTK md 446 uyarınca;

- a) Toplantıda hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçiren,
- b) Toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, Genel Kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, Genel Kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların Genel Kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri,
- c) Yönetim Kurulu,
- d) Kararların yerine getirilmesi, kişisel sorumluluğuna sebep olacaksa Yönetim Kurulu üyelerinden her biri, iptal davası açabilir.

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

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

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

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

TTK md.420 uyarınca; Finansal tabloların müzakeresi ve buna bağlı konular, sermayenin onda birine, halka açık şirketlerde yirmide birine sahip pay sahiplerinin istemi üzerine, Genel

Kurulun bir karar almasına gerek olmaksızın, toplantı başkanının kararıyla bir ay sonraya bırakılır.

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

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

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

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

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

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

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

23.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

Şirket'in 27.02.2020 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında;

Şirket esas sözleşmesinin 7. maddesinin vermiş olduğu yetkiye istinaden, 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 230.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin %100 oranında artırılarak tamamı nakit karşılığı olmak üzere 460.000.000 TL'ye çıkarılmasına,

Mevcut ortakların rüçhan haklarında bir kısıtlama yapılmamasına,

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

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

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

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

Sermaye artırımını nedeniyle Şirket ortaklarına Sermaye Piyasası Kurulu'nun kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri ve Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin Genel Mektupları çerçevesinde kaydi hisse senedi olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullandırılmasına,

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

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

Şirket Genel Müdürlüğü'nün yetkili kılınmasına karar verilmiştir.

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

Şirket Esas Sözleşmesinin 7. Maddesine göre nama yazılı payların (A grubu) devri kısıtlanamaz. Ayrıca B grubu payların devri ile ilgili herhangi bir kısıt bulunmamaktadır.

24. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

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

24.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

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

24.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Şirket'in 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, 230.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi %100 oranında artırılarak tamamı nakit karşılığı olmak üzere 460.000.000 TL'ye çıkarılacaktır.

Yapılacak sermaye artırımında A grubu pay sahiplerine A grubu, B grubu pay sahiplerine B grubu pay verilecektir. Sermaye artırımında ihraç edilecek paylar 81.692.390,462 TL nominal değerli A grubu nama yazılı pay, 148.307.609,538 TL B grubu hamiline yazılı paylardır.

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

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

24.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

24.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

Şirket ortaklarının yeni pay alma hakkı çerçevesinde nakit sermaye artırımını yoluyla çıkarılacak paylardan sahip oldukları paylar oranında ve payların nominal değeri olan 1,00 TL üzerinden yeni pay alma hakkı bulunmaktadır.

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

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

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

24.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a) Satış yöntemi ve başvuru şekli:

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

Yeni pay alma haklarının kullanımından sonra kalan payların tasarruf sahiplerine satışında ise, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı "Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı" Tebliğinde yer alan "Borsa'da Satış" yöntemi kullanılacaktır. Bir payın nominal değeri 1 TL olup nominal değerinin altında kalmamak kaydıyla BİST Birincil Piyasada oluşacak fiyattan satılacaktır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Başvuru yerleri:

Yeni pay alma hakları 24.1.10. bölümünde belirtildiği şekilde kullanılacaktır.

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

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

d) Payların dağıtım zamanı ve yeri:

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

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

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

Yasama, yürütme organları, sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar ve diğer resmi kurum ve kuruluşlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.’nin ve/veya Şirket’in aracılık sözleşmesi kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması, Şirket veya Şirket ortakları, Şirket’in bağlı ortaklıkları ve iştirakleri, Şirket Yönetim Kurulu üyeleri, Şirket’in ilişkili tarafları ve yönetimde söz sahibi personeli hakkında payların halka arzını etkileyecek olay, dava veya soruşturmanın ortaya çıkmış olması, sermaye artırımı süresi içinde Şirket’in mali durumunda meydana gelen ve izahnamede yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunu doğuracak olumsuz değişikliklerin ortaya çıkması gibi olağanüstü koşulların oluşması hallerinde halka arzın iptal edilmesi veya ertelenmesi mümkündür.

Ayrıca SPK’nın II-5.1 sayılı “İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği’nin 24.maddesi hükmü gereği “İzahname ile kamuya açıklanan bilgilerde satışa başlamadan önce veya satış süresi içerisinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişikliklerin veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, bu durum ihraççı veya halka arz eden tarafından yazılı olarak derhal Kurula bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması halinde, ihraççı, halka arz eden veya bunların uygun görüşü üzerine yetkili kuruluşlar tarafından satış süreci

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

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

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

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

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

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

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

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

24.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

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

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

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

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

24.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

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

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

Halka arz sonuçları, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü

içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

24.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

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

Ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

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

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

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

f) Pay bedellerinin ödenme yeri ve şekline ilişkin bilgi:

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

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

g) Başvuru şekli ve payların dağıtım zamanı ve yeri:

Kaydileştirilmemiş Paylara İlişkin Esaslar

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

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

SPKn'nun 13 üncü maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca kaydileştirilmesine karar verilen sermaye piyasası araçlarının Kurulca belirlenen esaslar çerçevesinde teslimi zorunludur.

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

Kaydileştirilmiş Paylara İlişkin Esaslar

i) Yeni pay alma haklarını kullanmak isteyen ortaklarımızdan,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yoktur.

24.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:

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

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

Nemalandırılmayacaktır.

24.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Adı Soyadı	Kurum Adı	Görevi
Onur İNCEHASAN	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Genel Müdür
Murat TANGİL	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Genel Müdür Yardımcısı
Nazmi Nazım ADİLOĞLU	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Genel Müdür Yardımcısı
Uğur TAYMAZ	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Grup Müdürü
Ruhi KONAK	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Grup Müdürü
Ebru BOZDOĞANGİL	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Müdür
Hasan Gürsel ÖZTAMUR	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Müdür
Özer ÖZDİKİCİ	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Müdür
Esat HOROZ	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Müdür
Yusuf Ziya ÇALOĞLU	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Müdür
Furkan SARAL	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Müdür Yardımcısı
Melek Melis TAŞKANAL	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ	Uzman Yardımcısı
Salim ALYANAK	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Sorumlu Ortak Baş Denetçi
Kemal ŞAHİN	Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Genel Müdür
Sezai ŞAKLAROĞLU	Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
Serhad SATOĞLU	Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
Başak AKDOĞAN ALPATA	Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Müdür
Recep KARACA	Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Müdür
Utku UYGUR	Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Müdür Yardımcısı
Mehtap İLBİ	Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Müdür Yardımcısı
Yelda KURAL	Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Müdür Yardımcısı
Şenol ŞEN	Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Müdür Yardımcısı
Kaan KESKİN	Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Müdür
Aysun ADİLOĞLU	Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Müdür Yardımcısı
Özlem ACAR	Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Uzman
Duygu GÖBEKOĞLU	Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Uzman
Esra SARI	Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Uzman
Tuğba BALÇIK	Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Uzman Yardımcısı

24.2. Dağıtım ve tahsis planı:

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

Yoktur.

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

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

24.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

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

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

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

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

Bir adet payın nominal değeri 0,01 TL’dir. Yeni pay alma hakları 1,00 TL nominal değerli 1 Lot (Şirket için 1 lot=100 adet pay) için 1,00 TL üzerinden kullanılacaktır. Yeni pay alma haklarının kullanılmasına izahnamenin ilanından itibaren en geç 10 gün içinde başlanacaktır. Yeni pay alma hakları Şirket tarafından KAP aracılığıyla kamuya duyurulacak olan tarihler arasında 15 (onbeş) gün süreyle kullanılacaktır.

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

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

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

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

Yeni pay alma hakları kısıtlanmamıştır.

24.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

24.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

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

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

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

Halka arz Türkiye Cumhuriyeti dışında herhangi bir ülkede gerçekleştirilmeyecektir.

24.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

			Yüklenimde Bulunulan Payların		Yüklenimde Bulunulmayan Payların	
Yetkili Kuruluş	Oluşturulmuşsa Konsorsiyumdaki Pozisyonu	Aracılığın Türü	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)	Nominal Değeri (TL)	Halka Arz Edilen Paylara Oranı (%)
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Yoktur	En iyi gayret aracılığı	Yoktur	Yoktur	230.000.000	100,00

Yüklenimde bulunulan pay yoktur.

24.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket ile Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. arasında 03.03.2020 tarihinde “Bedelli Sermaye Artırımı Aracılık Sözleşmesi” imzalanmıştır.

Sözleşmenin konusu, kayıtlı sermaye sistemindeki Şirket’in çıkarılmış sermayesinin 230.000.000 TL’den 460.000.000 TL’ye bedelli olarak artırılması nedeniyle ihraç edilecek 230.000.000 TL nominal değerli payların Şirket ortaklarına Şirket’te sahip oldukları payları oranında ve nominal bedel üzerinden yeni pay alma haklarını kullanmaları için 15 günlük süre tanınması işlemlerine ve kullanılmayan yeni pay alma hakları nedeniyle kalan payların BİST Birincil Piyasa’da 2 (iki) iş günü süreyle halka arz edilmesi işlemine aracılık edilmesidir.

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

Şirket, aracılık hizmetleri karşılığında Aracı Kurum’a 100.000 TL (Yüzbin Türk Lirası) + BSMV (ve diğer vergiler) tutarında aracılık ücreti ödeyecektir.

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

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

25. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

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

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

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

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

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

25.3. Borsada işlem görmesi amaçlanan paylarla eş zamanlı olarak;

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

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

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

Yoktur.

25.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

a) İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Yoktur.

b) Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

c) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen tahhütler:

Yoktur.

d) Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e) Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Yoktur.

27. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

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

Halka arz edilecek payların nominal değeri 230.000.000 TL olup, Şirket'in ödemesi gereken tahmini toplam maliyet ve pay başına maliyet aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tahmini Maliyet	TL
SPK Kurul Ücreti (Payların ihraç değeri üzerinden %0,2)	460.000
BİAŞ Kayıt Ücreti (%0,03+BSMV)	72.450
MKK İhraççı Hizmet Bedeli (%0,005, üst limit 31.250 TL + BSMV)	12.075
Rekabet Koruma Fonu (%0,04)	92.000
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	105.000
İlan, Tescil ve Diğer	10.000
Toplam	751.525

1 TL Nominal Değerli Payların Toplamı	230.000.000
Pay Başına Maliyet	0,0033

Tahmini toplam maliyet 751.525 TL tutarındadır. Halka arz edilecek payların toplam nominal değeri ise 230.000.000 TL'dir. Halka arz edilecek 1 TL nominal değerli pay (Şirket için 1 lot=100 adet pay) başına düşen maliyet 0,0033 TL'dir.

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

Açıklama	Tutar (TL)
Satıştan Elde Edilecek Tahmini Brüt Gelir	230.000.000
Tahmini Toplam Maliyet	751.525
Halka Arzdan Elde Edilecek Tahmini Nakit Girişi	229.248.475

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

Söz konusu sermaye artırımını ile yeni payların satışından elde edilecek fon, Şirket portföyünde yer alan ve inşaat faaliyetleri devam eden başta İstanbul Uluslararası Finans Merkezindeki iki parsel üzerinde gerçekleştirilecek T. Vakıflar Bankası T.A.O Genel Müdürlük Hizmet Binası ve Tesisleri yatırımı olmak üzere Şirket'in diğer projelerinde kullanılmak suretiyle değerlendirilecektir.

28. SULANMA ETKİSİ

28.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

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

	Sermaye Artırımı Öncesi	Sermaye Artırımı Sonrası
		% 100 Katılım
Artırım Öncesi Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar (Defter Değeri)	1.063.660.615	1.063.660.615
Nakit Sermaye Artışı		230.000.000
Emisyon Primi		0
Sermaye Artırım Masrafları		751.525
Artırım Sonrası Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar (Defter Değeri)	1.063.660.615	1.292.909.090
Çıkarılmış Sermaye	230.000.000	460.000.000
Pay Başına Defter Değeri (1 TL nominal değerli paya karşılık gelen)	4,62461	2,81067
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)		1,81394
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)		39,22361%

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

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

Mevcut ortakların halka arzda yeni pay alma haklarını kullanmadıkları varsayımı ile sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesinin hesaplanmasına ilişkin olarak hazırlanmış çalışma aşağıda sunulmaktadır.

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 20.03.2020 tarihi kapanışı itibarıyla ağırlıklı ortalama fiyatı 1,92 TL’dir. Bu fiyattan bedelli artırımına göre en yakın fiyat adımına yuvarlatılmış düzeltilmiş fiyat 1,46 TL’dir.

$(1,92 \text{ TL} + 1 \text{ TL} * 230.000.000/230.000.000)/(460.000.000/230.000.000)$ olarak hesaplanmaktadır. 230.000.000 adet payın Borsa İstanbul Birincil Piyasada düzeltilmiş fiyat olan 1,46 TL’den satıldığı ve bu satış için aracı kuruma sadece Borsa payını, aracılık komisyonunu ve buna ilişkin BSMV’yi (%0.0025+%0,05+BSMV) ödediği varsayılmıştır.

	Sermaye Artırımı Öncesi	Sermaye Artırımı Sonrası
		%0 Katılım
Artırım Öncesi Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar (Defter Değeri)	1.063.660.615	1.063.660.615

Nakit Sermaye Artışı		230.000.000
Emisyon Primi		105.800.000
Sermaye Artırım Masrafları		751.525
Artırım Sonrası Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar (Defter Değeri)	1.063.660.615	1.398.709.090
Çıkarılmış Sermaye	230.000.000	460.000.000
Pay Başına Defter Değeri (1 TL nominal değerli paya karşılık gelen)	4,62461	3,04067
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (TL)		1,58394
Mevcut Ortaklar için Sulanma Etkisi (%)		34,25022%
Yeni Ortaklar İçin Pozitif Sulanma Etkisi (TL)		1,58067
Yeni Ortaklar İçin Pozitif Sulanma Etkisi (%)		108,26520%

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

29. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

29.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sermaye artırımını sürecinde halka arza aracılık hizmeti vermektedir.

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

Finansal Tablo Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşu'nun Sorumlu Denetçi Adı Soyadı	Adres	Görüş/Sonuç
1 Ocak 2017-31 Aralık 2017	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Salim Alyanak, SMMM	Süleyman Seba Caddesi BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İstanbul	Olumlu
1 Ocak 2018-31 Aralık 2018	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Salim Alyanak, SMMM	Süleyman Seba Caddesi BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler Beşiktaş/İstanbul	Olumlu
1 Ocak 2019-31 Aralık 2019	PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.	Salim Alyanak, SMMM	Süleyman Seba Caddesi BJK Plaza No:48 B Blok Kat:9 Akaretler	Olumlu

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

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

30. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

30.1. Genel Bakış

30.1.1. Kişilerin Vergilendirilmesi

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

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

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

Kişilerin 2019 yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

Gelir Aralığı Gelir Vergisi Oranı

22.000 TL'ye kadar %15

49.000 TL'nin 22.000 TL'si için 3.300 TL, fazlası %20

120.000 TL'nin 49.000 TL'si için 8.700 TL, fazlası %27

600.000 TL'den fazlasının 120.000 TL'si için 27.870 TL, fazlası %35

30.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadi kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadi işletmeler, iş ortaklıkları, kurum kazançları

üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların kârları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk Vergi Kanunlarına göre belirlenmektedir. T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığının “Kurumlar Vergisi Genel Tebliği”nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği kapsamında kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine ait kazançları için kurumlar vergisi yüzde 22 olarak belirlenmiş olup, Bakanlar Kurulu yüzde 22’lik oranı, yüzde 20’ye kadar indirmeye yetkili kılınmıştır.

Kurumlar Vergisi Kanunu’nda tam ve dar mükellefiyet olmak üzere İki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") uyarınca, bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye’de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye’de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

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

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

30.2. Payların Elden Çıkarılması Karşılığında Sağlanan Kazançların Vergilendirilmesi

30.2.1. Borsada İşlem Gören Payların Vergilendirme Esasları:

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

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

BİST’te işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi hâlinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış

tarhini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi hâlinde alış bedelinin ve alış tarihinin T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir.

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

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

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

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

30.2.2. Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

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

30.2.2.1. Gerçek Kişiler

30.2.2.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94. maddesinin 1. fıkrasının (6) numaralı bendinin (b) alt bendinde 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat karın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı kanunla değişik (94/6-b) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca; "tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve bu vergiden muaf olanlara, dar mükellef gerçek kişilere, dar mükellef kurumlara ve gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan kar payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda tevkifat yapılacaktır. Halen bu oran %15'tir. Ancak, KVK'nın 5/1-d maddesinde kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan ve aynı kanunun 15/3 maddesi

uyarınca, dağıtılsın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde kesintiye tabi tutulan kazançların ortaklara dağıtımı halinde, kar payı dağıtımına bağlı tevkifat yapılmayacaktır (Kurumlar Vergisi 1 Numaralı Genel Tebliği, Bölüm 15.3.9), GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22. maddenin 2. fıkrasına göre tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75. maddesinin 2. fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı "kar paylarının yarısı" gelir vergisinden müstesnadır. Vergiye tabi kar paylarının belli bir haddi aşmış olması halinde (2016 yılı için bu had 30.000 TL'dir), bu kar paylarının yıllık beyanname ile beyan edilmesi ve varsa kar payının tamamı üzerinden kesinti yoluyla ödenmiş olan vergilerin beyanname üzerinden hesaplanan vergiye mahsubundan sonra kalan tutarın vergi dairesine ödenmesi gerekmektedir. Diğer taraftan, kurum kazançlarının sermayeye eklenmesi nedeniyle gerçek kişi ortaklara bedelsiz pay verilmesi kar dağıtım sayılmadığı için tevkifata tabi olmadığı gibi, bedelsiz hisse edinimi gerçek kişi ortaklar yönünden menkul sermaye iradı sayılmadığından, bunların beyan edilmesi söz konusu değildir. Temettü avansları da kar payları ile aynı esaslarda vergilendirilmektedir.

30.2.2.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

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

30.2.2.2. Kurumlar

30.2.2.2.1. Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden

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

30.2.2.2.2. Tam Mükellef Kurumlar

Adı geçen kurumlara, diğer bir tam mükellef kurum tarafından yapılan kar payı ödemeleri tevkifata tabi değildir (KVK, Md. 15/2 ve Md.30/3). Bu kurumların, diğer tam mükellef bir kurumdaki aldıkları kar payları, iştirak kazancı olarak kurumlar vergisinden istisnadır (KVK, Md.5/l-a-1). Ancak, iştirak kazancı istisnası, yatırım fon ve ortaklıklarından alınan kar payları için geçerli değildir. Bu nedenle, gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları dahil olmak üzere yatırım fon ve ortaklıklarından alınan kar paylarının kurum kazancına dahil edilerek kurumlar vergisine tabi tutulması gerekmektedir. Kurumlar vergisi matrahına dahil edilen bu kar payları için, dağıtımını yapan yatırım fon ve ortaklığı bünyesinde ödenmiş olan vergi, alınan kar payına isabet ettiği tutarda, yıllık beyannameye hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilebilir (KVK, Md. 34/2). Mahsup edilecek bu vergi, yatırım fon veya ortaklığından alınan net kar payının geçerli kesinti oranı kullanılarak brütleştirilmesi suretiyle hesaplanmalıdır.

30.2.2.2.3. Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimi temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde

gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraştıklarından %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

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

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

30.2.2.2.4. Vergi Tevkifatının İhraççı Tarafından Kesilmesi Sorumluluğuna İlişkin Açıklama:

Vergi mevzuatı uyarınca 1 Ocak 2006 - 31 Aralık 2020 döneminde ise hisse senetlerinin elden çıkartılması karşılığında elde edilen kazançlar için tevkifat bankalar, aracı kurumlarca veya saklamacı kuruluşlarca, pay kar payları için tevkifat ise Ortaklıkça kesilecektir.

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

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

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

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

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

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

30.3. Paylara İlişkin Kâr Paylarının Ve Kâr Payı Avanslarının Vergilendirilmesi

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

30.3.1. Gerçek Kişiler

30.3.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22/2 maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden %15 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi/beyannamesinde beyan edilmesi hâlinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın 86/1 -c maddesi uyarınca, GVK'nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2019 yılı gelirleri için 40.000 TL'yi aşan ve tam mükellef kurumlardan elde edilen kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir.

Ayrıca, kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz.

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

30.3.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

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

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

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

30.3.2. Kurumlar

30.3.2.1. Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi hâlinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki safi kurum kazancı, GVK'nın ticari kazancı düzenleyen

hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safı kurum kazancı üzerinden %20 oranında uygulanır.

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığının “Kurumlar Vergisi Genel Tebliği’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği kapsamında kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine ait kazançları için kurumlar vergisi yüzde 22 olarak belirlenmiş olup, Bakanlar Kurulu yüzde 22’lik oranı, yüzde 20’ye kadar indirmeye yetkili kılınmıştır.

Ancak, KVK’nın 5/a-1 maddesi uyarınca, Tam Mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kâr payları, yatırım fonlarının katılım belgeleri ile yatırım ortaklıklarının pay senetlerinden elde edilen kâr payları hariç, kurumlar vergisinden müstesnadır.

30.3.2.2. Dar Mükellef Kurumlar

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

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

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

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

Yoktur.

31.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

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

Yoktur.

32. İNCELEMeye AÇIK BELGELER

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

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

- Esas Sözleşme
- Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporları
- Faaliyet Raporları
- Yönetim Kurulu Kararları
- Ticaret Sicil Gazeteleri
- Özel Durum Açıklamaları
- Yönetim Kurulu Komiteleri ve Çalışma Esasları
- Kurumsal Yönetim Uyum Raporları
- Yıllar itibarıyla Genel Kurul Gündemleri, Bilgilendirme Dokümanları, Toplantı Tutanaqları
- Genel Kurul İç Yönergesi
- Gayrimenkul Değerleme Raporları

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları

Dönem	Açıklama	İlan Tarihi (KAP)
1 Ocak - 31 Aralık 2017	Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu	22.02.2018
1 Ocak - 31 Aralık 2018	Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu	25.02.2019
1 Ocak - 31 Aralık 2019	Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu	17.02.2020

3

3. EKLER

EK:1 Bağımsız Denetim Kuruluşu Beyanı

EK:2 Gayrimenkul Değerleme Şirketi Beyanı